

**Hinweis:** Das vorliegende Angebot richtet sich ausschließlich an Mitglieder der Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG. Das Angebot unterliegt deswegen nicht der Prospektspflicht nach dem Vermögensanlagengesetz. Für weiterführende Informationen über diese Übersicht hinaus wenden Sie sich bitte an den Vorstand der Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG.

## 1 Projektdaten

Emittentin:	Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG, Mitterlängstraße 26, 82178 Puchheim
Anlagen- und Wärmenetzstandort:	D-82276 Adelshofen
Gesellschaftsname:	Nahwärme Adelshofen GmbH&Co.KG
Beteiligungsanteil Sonnensegler BEG:	bis zu 50%
Bisheriger Gesellschafter:	Robert Bals (mit 100% der Geschäftsanteile)
Inbetriebnahme:	2022
Angeschlossene Objekte:	179
Versorgte Objekte:	119
Weiteres Erschießungspotential (Prognose):	140 Objekte davon 70 in den nächsten 10 Jahren
Abschluss neuer Wärmelieferungsverträge (Laufzeit 10 Jahre):	November 2025 (geplant)
Wärmeabgabe 2024:	2.450 MWh
Wärmeproduktion 2024:	2.850 MWh (vorwiegend aus ca. 2.100 srm Holzhackschnitzel)
Netzlänge:	8,8 km Trassenlänge,
Weitere Besonderheit:	Mitverlegtes Glasfasernetz, das durch einen Dritten betrieben werden soll
Nutzungsdauer:	mind. 20 Jahre (Erzeugung und Übergabetechnik), mind. 40 Jahre (Wärmenetz)
Förderung:	KfW-Förderung 2021 (erledigt), Anschlussförderung von Kunden
Gesamte Investition bisher:	ca. 4,2 Mio. € netto inkl. Förderung in Höhe von ca. 1,1 Mio.€
Geplante Investitionen:	ca. 1,1 Mio.€ in den nächsten 5 Jahren
Finanzierung:	Bis zu 1,25 Mio. € <u>Nachrangdarlehen</u> mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre von Mitgliedern der Genossenschaft sowie Eigenkapital in Höhe von ca. 0,15 Mio. € und Fremdkapital (Bankdarlehen)

## 2 Projektbeschreibung

**Anlageobjekt** Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein bestehendes Wärme- und Glasfasernetz in Adelshofen, an dem ca. 120 Kunden Wärme abnehmen. Weitere ca. 60 Kunden haben Vorverträge über Wärmelieferung mit der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG abgeschlossen und sind erschlossen. Darüber hinaus gibt es ca. 30

weitere potentielle Kunden in Adelshofen, da bei diesen langfristig ein Heizungstausch bevorsteht. Das Versorgungsgebiet umfasst insgesamt den Ortsteil Adelshofen mit über 320 Objekten. Eine Gasversorgung besteht nicht, die hauptsächlich verwendete Primärenergie ist Heizöl.

Das Wärmenetz wird mit zwei verschiedenen Heizungsanlagen an zwei verschiedenen Standorten an der Mehrzweckhalle (Sportplatzweg 8, Adelshofen) und auf dem landwirtschaftlichen Betrieb in der Pfaffenhofener Straße 2 versorgt. Der Standort am Sportplatzweg ist für 10 Jahre von der Gemeinde Adelshofen gepachtet, der andere Standort befindet sich auf einer Hofstelle, an der der Unternehmensgründer der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG, Herr Robert Bals, beteiligt ist. Das Wärmenetz wird hauptsächlich mit Holzhackschnitzeln versorgt. Darüber hinaus besteht eine Absicherungsanlage auf Ölbasis.

Das Projekt ist bereits seit 4 Jahren in Betrieb und liefert seit 2022 Wärme an Kunden in Adelshofen. Die Projektentwicklung wurde 2018 im Rahmen der Dorferneuerung, des Kinderhausbaus und geplanten Straßensanierungen initiiert. Nach einer Machbarkeitsstudie und Kundenbefragung erfolgte 2020 die Gründung der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG sowie die bauleitplanerische Vorbereitung des Nahwärmenetzes. Der Netzbau begann im Frühjahr 2021, die erste Heizzentrale wurde 2022 fertiggestellt.

Künftig soll das Wärmenetz weiter ausgebaut werden. Dies umfasst insbesondere die Errichtung einer neuen Heizzentrale (voraussichtlich im Jahr 2027) sowie die Errichtung des Glasfasernetzes (voraussichtlich im Jahr 2026). Hinzu kommen die jeweils zu errichtenden Hausanschlüsse neuer Kunden (voraussichtlich sukzessive Errichtung in den nächsten 5 Jahren je nach Bedarf). Die im Zusammenhang mit dem vorbeschriebenen Ausbau des Wärmenetzes erforderlichen Verträge (z.B. Bauverträge, Betreibervertrag für Glasfasernetz) sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Projektbeschreibung noch nicht abgeschlossen.

Die Erweiterung der Heizleistung ist mit der neuen Heizzentrale (zwei Hackschnitzelkessel mit einer Leistung von 200 kW) am Ortsausgang Richtung Nassenhausen auf der Freifläche anschließend zur Bebauung Nassenhausener Straße 18 geplant. Diese Anlage soll die bisherige Containerlösung ablösen. Die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG plant, in den nächsten 5 Jahren weitere 46 Objekte an das Netz anzuschließen und zu versorgen. Die Kunden zahlen einen Hausanschlusskostenbeitrag, der die zusätzlichen Aufwendungen abdecken soll.

Die Wärmeversorgung umfasst auch alle kommunalen Gebäude der Gemeinde Adelshofen. An das Netz sind das Rathaus und das Kinderhaus seit Dezember 2022 angeschlossen. Weitere öffentliche Gebäude wie die Mehrzweckhalle mit Feuerwehrhaus, das Kloster, ein Mietshaus und die Kinderkrippe wurden sukzessive bis Mitte 2024 eingebunden. Das Wärmenetz besteht aus ca. 8,8 Trassenkilometer Leitungen, an die bereits 179 Objekte angeschlossen und davon wiederum 119 in der Versorgung sind. Hierzu hat die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG Übergabestationen mit Pufferspeicher in den Objekten errichtet, für die die Kunden einen Hausanschlussbeitrag entrichtet haben.

Mit der Verlegung der Wärmeleitungen wurden zudem die baulichen Voraussetzungen für den Betrieb eines

Glasfasernetzes geschaffen. In baulicher Hinsicht muss vor der Inbetriebnahme noch die Verlegung der Glasfaserkabel erfolgen. Aktuell wird ein Betreiber für das Glasfasernetz gesucht. Die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG beabsichtigt, große Teile des Netzes an einen Datenprovider zu verpachten. Ein Teil der Leitungen wird für die Steuerung des Wärmenetzes genutzt werden. Die Kosten für die erforderlichen baulichen Restarbeiten vor der Inbetriebnahme des Glasfasernetzes werden sich voraussichtlich auf ca. 50.000 € belaufen. Für den Zeitraum vor der Inbetriebnahme des Glasfasernetzes plant die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG Steuerung des Wärmenetzes über eine Funkverbindung zu gewährleisten.

Der Anschluss der weiteren Häuser erfolgt weitgehend kostenneutral, da die Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum bereits verlegt sind. Die Erweiterungsbauten im Netz sollen mit den bereits langjährig partnerschaftlich zusammenarbeitenden Firmen durchgeführt werden. Für Investitionen in Netz- und Anlagentechnik sind in den nächsten 5 Jahren ca. 320.000 € eingeplant.

Im Endausbau wird das Wärmenetz jährlich rund 4,8 GWh an die angeschlossenen Verbraucher liefern. Die voraussichtliche Gesamtinvestition für das Wärme- und Glasfasernetz inklusive Heizzentralen und Heizungsumbauten beträgt etwa 5 Millionen Euro. Die Förderung über BAFA, KfW oder BEW liegt je nach Teilprojekt bei ca. 30 bis 70 Prozent.

Das Wärmenetz spart aktuell bereits über 600 t CO<sub>2</sub> pro Jahr ein. Die Einsparungen werden sich im Laufe des Ausbaus bis zum Jahr 2030 auf mehr als 1.500 t CO<sub>2</sub> erhöhen, was einer eingesparten Heizölmenge von ca. 555.000 Litern entspricht.

Betreiberin des Nahwärmenetzes ist die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG. Persönlich haftender Gesellschafter ist die Nahwärme Adelshofen Verwaltungs GmbH (Amtsgericht München HRB261514). Bislang einziger Kommanditist ist Herr Robert Bals. Die Emittentin wird zunächst Kommanditanteile in Höhe von 25 % kaufen und bis zu weiteren 25 % im Rahmen einer Kapitalerhöhung erwerben. Das endgültige Volumen der zu erwerbende Anteile hängt auch davon ab, in welcher Höhe die hiesige Anlage (Nachrangdarlehensverträge) von den Mitgliedern der Emittentin gezeichnet wird. Mit dem Einstieg der Emittentin als weiterer Kommanditist wird die Genossenschaft einen Geschäftsführer der Nahwärme Adelshofen Verwaltungs GmbH stellen. Hierbei handelt es sich um den Vorstand Falk-Wilhelm Schulz, der über einschlägige Erfahrungen in der Wärmeversorgung verfügt.

Im Rahmen des Einstiegs der Emittentin wurde die Wirtschaftlichkeit des Projekts überprüft. In einer mit der finanzierenden Bank abgestimmten Planung wurden die Wärmepreise neu definiert. Diese betragen zukünftig für den verbrauchsabhängigen Arbeitspreis 13,31 ct/kWh sowie 500 € im Jahr als verbrauchsunabhängigen Grundpreis. Mitglieder der Emittentin erhalten einen Mitgliederrabatt auf den vorgenannten verbrauchsabhängigen Arbeitspreis. Dieser beträgt je nach Anzahl der Geschäftsanteile 0,5 % bis 4,0 %. Die Preise werden mit üblichen und AVBFernwärmeV-konformen Preisgleitklauseln versehen. Die Kunden haben die neuen Vertragsangebote im November 2025 erhalten und erste Kunden haben bereits unterschriebene Verträge eingereicht. Sofern die Abschlussquote der neuen Verträge 80 % nicht erreicht wird, hat die Emittentin ein

Rücktrittsrecht vom Anteilskaufvertrag.

Die Emittentin erwirbt Geschäftsanteile in Höhe von 25 % an der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG zu einem Preis von 200.000 €. Die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG finanziert die Realisierung des Wärmenetzes und der Erzeugungsanlage zusätzlich mit Eigenkapital in Höhe von ca. 400.0000€ durch eine Kapitalerhöhung, welche die Emittentin leistet, Fremdkapital (Bankdarlehen) in Höhe von 400.000 €, sowie nachrangigen Gesellschafterdarlehen der Emittentin in Höhe von 800.000 €. Die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG hat außerdem bereits Bankdarlehensverträge in Höhe von insgesamt 2,2 Mio. € abgeschlossen. Die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG befindet sich bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen mit der finanzierenden Bank zur langfristigen Restrukturierung der Verbindlichkeiten nach dem Einstieg der Emittentin. Mit der finanzierenden Bank ist vereinbart, einen Teil der Darlehen in Höhe von ca. 600.000 € durch das oben genannte Gesellschafterdarlehen abzulösen und die verbleibenden Darlehensverträge langfristig zu fixieren.

Die Zins- und Rückzahlung der hiesigen Darlehen mit qualifiziertem Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre soll durch die Einnahmen aus der Veräußerung der Wärme an die Haushalte in Adelshofen erwirtschaftet werden.

**Anlagestrategie/Anlagepolitik**

Die Anlagestrategie besteht darin, das erworbene Kapital für die Finanzierung der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG zu nutzen. Dies beinhaltet den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG, die Gewährung eines zweckgebundenen Nachrangdarlehens mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre sowie eine Kapitalerhöhung an der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG. Die eigenen Verpflichtungen der Emittentin (insb. Zins- und Rückzahlungen für die Anleger) sollen durch Rückflüsse aus dem Gesellschafterdarlehen sowie (ab 2035) voraussichtlich mit Ausschüttungen der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co.KG an die Emittentin erfüllt werden. Die Nahwärme Adelshofen GmbH&Co.KG verwendet die Gelder zur Finanzierung des Ausbaus und des Betriebes des Nahwärmenetzes in Adelshofen sowie der Rückführung von Fremdkapital. Einen geringen Teil des Kapitals (ca. 50.000 €) wird die Emittentin zur Deckung eigener Werbungskosten im Zusammenhang mit der hiesigen Anlage verwenden. Im Ergebnis werden die Zins- und Rückzahlungen durch die Nahwärme Adelshofen GmbH&Co.KG an die Emittentin ausschließlich aus den Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Wärme an Endkunden in Adelshofen erwirtschaftet.

**3 Finanzierungsmodell durch Darlehen mit qualifiziertem Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre**

Bürgerinnen und Bürgern, die Mitglied der Emittentin sind, bieten wir die Möglichkeit, sich über ein Darlehen mit qualifiziertem Nachrang an der Finanzierung der Nahwärme Adelschhofen GmbH&Co.KG zu beteiligen. Das Zeichnungsverfahren und die Darlehensbedingungen wurden so gewählt, dass Zeichnungswünsche von Anwohner mit Hauptwohnsitz in 82276 Adelschhofen bis zum Stichtag 08.12.2025 für ein Volumen von 50% der zur Verfügung stehenden Anteile vorrangig vor Anwohnern anderer Gebiete berücksichtigt werden. Die Zeichnungswünsche werden insgesamt in der Reihenfolge des Eingangs bei der Emittentin berücksichtigt (Windhundprinzip). Sollte das für die Anwohner mit Hauptsitz in 82276 Adelschhofen reservierte Volumen i.H.v. 50 % der zur Verfügung stehenden Anteile bis zu dem oben genannten Stichtag nicht verbraucht sein, erfolgt die Verteilung der insoweit verbleibenden Anteile ebenfalls nach dem Windhundprinzip (maßgeblich ist auch insoweit der Veröffentlichungszeitpunkt der hiesigen Projektbeschreibung).

**Höhe eines Anteils** Mindestens 1.000,00 €, höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000,00 € teilbar sein. Sofern ein höherer Betrag als 1.000,00 € als Darlehen gewährt werden soll, muss dies von der Emittentin genehmigt werden; die Genehmigung erfolgt mit Zusendung des Darlehensvertrages. Die Genehmigung kann ohne Vorliegen eines besonderen Grundes versagt werden.

**Anzahl der Anteile** Die Nachrangdarlehen werden nach dem Windhundverfahren vergeben. Wer sich zuerst meldet, kann sich entsprechend dem noch freien Zeichnungskontingent beteiligen. Sollten die Zeichnungssummen aller annahmefähigen Angebote zum Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags das Emissionsvolumen erreichen, werden die später eingehenden und darüber hinaus gehenden Zeichnungswünsche nicht berücksichtigt.

**Darlehensbedingungen**

Laufzeit	Zinssatz*	Tilgungsbeginn	Raten	Volumen
Ca. 5 Jahre	2,5 %	31.12.2030	1	225.000 €
Ca. 10 Jahre	3,0 %	31.12.2035	1	225.000 €
ca. 20 Jahre	5,0 %	31.12.2036	10	800.000 €

Die Emittentin behält sich vor, die einzelnen Tranchen umzuschichten für den Fall, das die Zeichnungswünsche einzelner Tranchen das geplante Volumen übersteigen und andere Tranchen das Zeichnungsvolumen nicht erreichen. Hierüber informiert die Emittentin auf ihrer Internetseite.

**Laufzeit** Die Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens beginnt mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags und endet für das Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 5 Jahren am 31.12.2030, von ca. 10 Jahren am 31.12.2035 und für das Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 20 Jahren am 31.12.2045.

**Kündigung** Während der Laufzeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien grundsätzlich ausgeschlossen. Von diesem Grundsatz gibt es die folgende Ausnahme: Der Anleger kann den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres vorzeitig kündigen, sofern er eine natürliche oder juristische Person benennt, welche den Darlehensvertrag an seiner Stelle fortführt bzw. einen Ersatzvertrag

schließt, Mitglied der Emittentin ist und mit dem die Emittentin einig wird. Die der Emittentin durch die Kündigung entstehenden Kosten sind vom Anleger zu tragen. Diese vorzeitige Kündigung wird erst wirksam, wenn der Darlehensvertrag zwischen dem neuen Nachrangdarlehensgeber und der Emittentin unterzeichnet und die gesetzliche Widerrufsfrist von zwei Wochen abgelaufen ist sowie die Einzahlung der Darlehenssumme durch den neuen Nachrangdarlehensgeber auf das Konto der Emittentin erfolgt ist. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund, das beidseitig besteht, bleibt unberührt. Ein vorzeitiger Rücktritt ist nur von Seiten der Emittentin gem. Nachrangdarlehensvertrag möglich, wenn der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nach Vertragsschluss nicht fristgerecht überweist. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung gem. § 490 Abs. 1 BGB wird im Nachrangdarlehensvertrag abbedungen. Somit entfällt die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung, falls in den Vermögensverhältnissen der Emittentin eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, durch die die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehens gefährdet wird. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus anderweitigen wichtigen Gründen bleibt für beide Parteien unberührt. Jede Kündigung ist schriftlich gegenüber dem jeweils anderen Vertragspartner zu erklären.

<b>Verzinsung</b>	Der Zinssatz beträgt für das Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 5 Jahren 2,5 %, für das Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 10 Jahren 3,0 % und für das Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 20 Jahren 5 % p.a. Die Zinsen berechnen sich auf der Grundlage eines Monats von 30 (dreißig) Tagen und eines Jahres von 360 (dreihundertsechzig) Tagen sowie der tatsächlich verstrichenen Tage. Die Verzinsung des Darlehens beginnt mit Eingang des Darlehensbetrages auf dem Konto des Nachrangdarlehensnehmers. Die Zinsen werden aus dem jeweiligen Darlehensstand berechnet. Die Zinsen werden jährlich nachträglich am 31.12. eines Jahres zur Zahlung fällig, erstmals am 31.12.2026. Soweit ein Fälligkeitstag kein Bankarbeitstag ist, tritt die Fälligkeit am darauffolgenden Bankarbeitstag ein. <b>Die Ansprüche auf Verzinsung sind von dem qualifizierten Rangrücktritt erfasst.</b>
<b>Zins-/Tilgungszahlung</b>	Für das Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 5 Jahren erfolgt die Tilgungszahlung einmalig zum 31.12.2030. Für Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 10 Jahren erfolgt die Tilgungszahlung einmalig zum 31.12.2035. Für Darlehen mit einer Laufzeit von ca. 20 Jahren erfolgen die Tilgungszahlungen einmal jährlich zum 31.12., erstmals zum 31.12.2036. Sondertilgungen durch den Nachrangdarlehensnehmer sind jederzeit möglich. <b>Die Ansprüche auf Verzinsung und Tilgung sind von dem qualifizierten Rangrücktritt erfasst.</b>
<b>Rückzahlung</b>	Die Emittentin kann das Darlehen jederzeit zurückzahlen.
<b>Sicherheit</b>	Das Darlehen wird nicht besichert.
<b>Qualifizierte Nachrangabrede</b>	Das Darlehen ist mit einer sog. qualifizierten Nachrangabrede mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre ausgestattet. Bitte beachten Sie hierzu die <b>Risikohinweise</b> auf Seite 7 dieser Projektbeschreibung unter dem Stichpunkt „Risiken“
<b>Form des</b>	Die formalen Voraussetzungen sind gering. Die Einschaltung eines Notars ist nicht nötig. Es genügt der

**Beitritts**

Darlehensvertrag.

**Risiken**

Die Gewährung des qualifizierten Nachrangdarlehens stellt in rechtlicher Hinsicht keine unternehmerische Beteiligung dar. Sie ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise jedoch mit einer unternehmerischen Beteiligung vergleichbar. In den nachfolgenden Risikohinweisen sind die wesentlichen mit der vorliegenden Vermögensanlage verbundenen Risiken benannt. Es können jedoch nicht sämtliche Risiken benannt und auch die benannten Risiken nicht abschließend erläutert werden.

Es besteht das Risiko des **Totalverlusts** des eingesetzten Kapitals. Für den Fall, dass der Anleger für die Investition in das Nachrangdarlehen ganz oder teilweise eine Fremdfinanzierung aufnimmt, besteht das Risiko, dass der Kapitaldienst der Fremdfinanzierung bedient werden muss, auch wenn keine Rückzahlungen oder Erträge aus dem Nachrangdarlehen generiert werden. Etwaige steuerliche Belastungen hat der Anleger aus seinem Vermögen zu begleichen, das nicht in das Nachrangdarlehen investiert ist. Die genannten Umstände können zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Es handelt sich um eine unternehmerisch geprägte Investition. Es besteht das Risiko, dass in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehen zurückzuzahlen. Die Emittentin ist für die fristgerechte und vollständige Leistung von Zins und Tilgung an die Anleger darauf angewiesen, dass die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG ihren der Emittentin gegenüber bestehenden Verpflichtungen fristgerecht und vollständig nachkommt. Ist dies nicht der Fall, können auf Ebene der Emittentin Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu einer möglichen Insolvenz entstehen.

Bei dieser Vermögensanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten **qualifizierten Rangrücktritt**. Dies bedeutet, dass der Anleger ein Risiko trägt, das höher ist als das eines gewöhnlichen Fremdkapitalgebers, und welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Denn sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) sind solange und soweit ausgeschlossen, als dadurch ein Grund für die Insolvenz der Emittentin hervorgerufen wird oder werden kann (d.h. Zahlungsunfähigkeit nach § 17 Insolvenzordnung und/oder Überschuldung nach § 19 Insolvenzordnung), sog. vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Im Fall eines Liquidationsverfahrens oder der Insolvenz der Emittentin treten die Forderungen des Darlehensgebers auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und der Zahlung der Zinsen im Rang hinter die Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger Emittentin sowie im Insolvenzfall hinter sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen zurück. Der Darlehensgeber wird daher mit seinen Nachrangdarlehensforderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Emittentin berücksichtigt. Die qualifizierte Nachrangklausel mit vorsinsolvenzlicher Durchsetzungssperre gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Dies bedeutet, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen bereits dann nicht mehr durchsetzbar sind, wenn der Nachrangdarlehensnehmer zum Zeitpunkt des Zahlungsverlangens zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht. Die Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers sind dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit diese Krise des

Nachrangdarlehensnehmers nicht behoben wird. Dies kann dazu führen, dass die Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sind. Er kann somit auch vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens sein Kapital nicht abziehen, wenn durch die Rückzahlung ein Insolvenzgrund geschaffen würde. Die Insolvenzeröffnung kann hierdurch deutlich nach hinten verschoben werden, denn aufgrund der Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber, die sich mit einer insolvenzvermeidenden Durchsetzungssperre einverstanden erklärt haben, könnte das Insolvenzverfahren nicht eröffnet werden. Der Nachrangdarlehensnehmer könnte ohne Insolvenzantrag weiter wirtschaften, bis das „Nachrangkapital“ vollständig verbraucht und nun die Bedienung auch der übrigen – regulären – Gläubiger gefährdet ist. Der Ausschluss der Ansprüche aufgrund dieser Nachrangklausel kann dauerhaft für unbegrenzte Zeit wirken. Der Darlehensgeber trägt damit ein über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgehendes unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers und dessen Realisierung er nicht beeinflussen kann.

Wirtschaftlichkeit des Wärmenetzes: Es ist denkbar, dass es durch einen Rückgang der Nachfrage an den bisherigen Wärmenetz kommt. Etwa durch Sanierungen, Wärmepumpen oder Preisvergleiche mit fossilen Energien. Die Wirtschaftlichkeit des Wärmenetzes hängt maßgeblich von der Zahl der angeschlossenen und tatsächlich Wärme abnehmenden Kunden ab. Auch ein geringer Absatz durch einen warmen Winter, in dem die Kunden deutlich weniger Wärme abnehmen, führt zu Ergebniseinbußen. Eine geringere Anschlussquote oder ein niedrigerer Wärmeabsatz als prognostiziert (aktuell rund 2,8 GWh/a, Zielausbau 2030 4,2 GWh/a) führt zu längeren Amortisationszeiten und kann die Liquidität der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG beeinträchtigen und damit Auswirkungen auf die Rückführung der Nachrangdarlehn haben.

Ferner können Fehler in der Planung, Installation oder im Betrieb der Heizzentralen und des Wärmenetzes zu Störungen oder Mehrkosten führen. Auch Materialfehler, Undichtigkeiten oder Ausfälle von Kesseln und Pumpen sind möglich. Längere Ausfallzeiten oder hohe Instandhaltungskosten würden die Ertragslage direkt belasten und durch zusätzliche Investitionen oder Ersatzbeschaffungen auch die Ertragslage der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG beeinträchtigen und damit Auswirkungen auf die Rückführung der Nachrangdarlehn haben.

Preisschwankungen, Qualitätsprobleme oder Lieferengpässe bei Hackschnitzeln können die Betriebskosten erhöhen und die Wärmeproduktion einschränken. Steigende Brennstoffkosten oder Mindererlöse führen zu einer Verringerung der operativen Marge und können die Liquidität sowie den Cashflow der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG negativ beeinflussen und damit Auswirkungen auf die Rückführung der Nachrangdarlehn haben.

Das Finanzierungsrisiko umfasst die Gefahr, dass die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG den geplanten Kapitalbedarf für Bau, Erweiterung und Betrieb des Wärmenetzes nicht vollständig oder nicht zu den vorgesehenen Konditionen decken kann. Dies kann infolge veränderter Kreditbedingungen, ausbleibender Fördermittel, steigender Zinsen oder unzureichender Eigenkapitalausstattung eintreten. Auch eine zeitliche Verschiebung von Förderauszahlungen kann die Mittelverfügbarkeit beeinträchtigen. Eine unzureichende

Finanzierung oder Zinsbelastung oberhalb der Kalkulation kann zu einer Verschlechterung der Finanzlage durch erhöhte Fremdkapitalquote und Liquiditätsdruck führen. Zusätzlich würde sich die Ertragslage durch höhere Zinsaufwendungen verschlechtern, und im Extremfall könnte eine Unterfinanzierung die Investitionsfähigkeit und Stabilität der Vermögenslage gefährden.

Änderungen in Förderbedingungen, Energie- oder Umweltrecht können die Wirtschaftlichkeit oder den Betrieb des Wärmenetzes beeinflussen. Der Wegfall oder die Reduzierung von Fördermitteln sowie zusätzliche rechtliche Auflagen können die Ertragslage durch geringere Zuschüsse und höhere Betriebskosten verschlechtern und die Vermögenslage durch Wertberichtigungen der Anlagen beeinträchtigen.

Fehlendes Fachpersonal oder organisatorische Mängel im laufenden Betrieb können zu Effizienzverlusten, Ausfällen oder Verzögerungen bei der Störungsbehebung führen. Diese Faktoren können die Ertragslage durch zusätzliche Kosten und geringere Leistungsfähigkeit beeinträchtigen und langfristig den Unternehmenswert und die Vermögenslage mindern. Hierzu zählt insbesondere die aktive Mitarbeit von Robert Bals in der Nachwärme Adelshofen GmbH & Co KG. Sofern er zu ersetzen ist, sind Kostensteigerungen unausweichlich.

Mit der finanzierenden Bank sind umfangreiche Vorgespräche geführt worden, die eine langfristige Refinanzierung des Fremdkapitals der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG zu akzeptablen Konditionen erwarten lassen. Diese Gespräche werden aber erst nach dem Anteilerwerb durch die Emittentin abgeschlossen sein. Daher besteht das Risiko, dass sich die Konditionen und Vertragsbedingungen zu Lasten der Nahwärme Adelshofen GmbH&Co.KG verändern und damit die Liquidität und die Ertragslage der Nachwärme Adelshofen GmbH & Co KG negativ beeinflussen. Dieses Risiko kann negative Auswirkungen auf die Rückführung der Nachrangdarlehn haben.

Änderungen im bayrischen Baurecht haben die Errichtung von Wärmeerzeugungsanlage in genehmigungsrechtlicher Hinsicht vereinfacht. Dennoch besteht, das allgemeine Risiko, dass klageweise gegen die Errichtung der neuen Heizzentrale vorgegangen wird und sich die Errichtung somit verzögert. Dies sowie etwaige Kosten im Zusammenhang mit einem Klageverfahren können wiederum Auswirkungen auf die Ertragslage der Nahwärme Adelshofen GmbH & Co. KG und somit mittelbar auch für die Erfüllung der Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin aus den hiesigen Nachrangdarlehn haben.

Die Wärmekunden haben neue Wärmelieferungsverträge angeboten bekommen. Diese beinhalten eine deutliche Preissteigerung und neue Preisgleitklauseln, die den Anforderungen an die AVBFernwärmeV entsprechen. Daher kann es sein, dass einige Kunden diese Wärmelieferungsverträge nicht unterschreiben und auf ihrem bisherigen Vertrag bestehen. Hier besteht das Risiko, dass eine Preismaßnahme nicht innerhalb der Erstvertragslaufzeit von 10 Jahren bei allen Kunden durchgeführt werden kann. Verträge von Kunden, die die neuen Wärmelieferungsverträge nicht abschließen, können erst nach der dort vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren gekündigt werden. Sollten mehrere Kunden nicht die neuen Wärmelieferungsverträge unterzeichnen, kann dies Auswirkungen auf die Ertragslage und auf die Rückführung der Nachrangdarlehn haben.

Sofern hinsichtlich der neuen Verträge keine Abschlussquote von mindestens 80 % erreicht wird, hat die Emittentin ein Rücktrittsrecht vom Anteilskaufvertrag. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin etwaige Zahlungen an die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co KG von dieser zurückfordern muss. Sollte die Nahwärme Adelshofen GmbH & Co KG etwaige Rückzahlungsansprüche nicht bedienen können, kann dies auch dazu führen, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den hiesigen Nachrangdarlehensverträgen (insbesondere Ansprüche auf Tilgung und Zinszahlungen) nicht oder nicht vollständig nachkommen kann.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund ihrer geschäftlichen Entwicklung während der Laufzeit der Vermögensanlage nicht in der Lage ist, die vereinbarten Zinsen bzw. die Rückzahlung des Nachrangdarlehens in voller Höhe oder zu dem jeweils vereinbarten Zeitpunkt zu bezahlen. Der unmittelbare wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und damit auch der wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage kann nicht garantiert werden und hängt aufgrund der Beteiligung an verschiedenen Projekten von verschiedenen Einflussfaktoren ab. Dafür wesentlich sind die politischen Rahmenbedingungen zum Ausbau der Erneuerbaren Energien, insbesondere der Energiegewinnung aus Erneuerbare-Energien-Anlagen. Weitere wesentliche Einflussfaktoren für den Erfolg oder Misserfolg der Emittentin ist der Marktwert des erzeugten Stroms aus Erzeugungsprojekten, an denen die Emittentin beteiligt ist. Die Emittentin betreibt und entwickelt zudem weitere Windparkprojekte und Photovoltaik-Projekte mit vergleichbaren Laufzeiten entsprechender Nachrangdarlehen (inkl. vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre) durch Mitglieder der Emittentin und Bankdarlehen. Die Emittentin wird auch künftig weitere Projekte realisieren und/oder sich an diesen beteiligen, die wahrscheinlich vergleichbare und höhere Gesamtkosten wie das hiesige Projekt aufweisen werden. In diesem Zusammenhang bemüht sich die Emittentin auch um den Erhalt von EU-Fördergeldern, die bei einer Verfehlung des Förderziels zurückzuzahlen sind. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin bei ausbleibenden Geschäftserfolg in Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit und somit in Insolvenz gerät. Im Insolvenzfall besteht das Risiko, dass das eingesetzte Kapital vollständig verloren ist (**Totalverlust**).

Die Möglichkeit der Übertragung der Ansprüche aus dem Nachrangdarlehensvertrag ist in tatsächlicher Hinsicht stark eingeschränkt. Es gibt keinen geregelten oder organisierten Markt, an dem Nachrangdarlehen gehandelt werden. Auch Zweitmarkthandelsplattformen stellen keinen gleichwertigen Ersatz für geregelte oder organisierte Märkte dar. Der Anleger trägt daher das Risiko, dass er die Vermögensanlage nicht zu einem von ihm gewünschten Zeitpunkt veräußern kann. Im Falle der Veräußerung trägt der Anleger das Risiko, auf diesem Wege einen Veräußerungserlös unter dem tatsächlichen Wert oder unterhalb des ursprünglichen Investitionsbetrags zu erzielen.

Während der Laufzeit des Nachrangdarlehens ist die ordentliche Kündigung der Nachrangdarlehen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme besteht unter weiteren Voraussetzungen dann, wenn der Anleger eine natürliche oder juristische Person benennt, die Mitglied der Emittentin ist und welche den Darlehensvertrag an seiner Stelle fortführt bzw. einen Ersatzvertrag schließt (siehe für weitere Information die Hinweise oben unter dem Stichpunkt „Kündigung“). Der Anleger trägt daher das Risiko, dass er das in dem Nachrangdarlehen gebundene Kapital benötigt, sich aber von dem Nachrangdarlehen nicht zu dem von ihm

gewünschten oder benötigten Zeitpunkt trennen kann. Es besteht auch das Risiko, dass das Kapital des Anlegers über das Ende der Laufzeit hinaus gebunden ist, wenn die Emittentin zum Ende der Laufzeit zur Rückzahlung nicht oder jedenfalls nicht nach Befriedigung vorrangiger Gläubiger in der Lage ist. In diesem Fall kann der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens aufgrund der Nachrangigkeit nicht durchgesetzt werden, solange die Rückzahlung einen Insolvenzgrund darstellen würde. Somit kommt diese dauerhafte Nichtdurchsetzbarkeit einem teilweisen oder totalen Verlust des vom Anleger gegebenen Kapitals gleich.

Der Anleger hat keine Möglichkeit, auf die Führung der Geschäfte der Emittentin Einfluss zu nehmen. Dem Anleger stehen in seiner Stellung als Nachrangdarlehensgeber aus dem Nachrangdarlehensvertrag auch keine Mitwirkungs-, Informations-, Kontroll- oder Auskunftsrechte zu. Dies kann dazu führen, dass der Emittent geschäftliche Entscheidungen trifft, mit denen der Anleger nicht einverstanden ist.

Zu weiteren Informationen zu den Risiken wenden Sie sich bitte an die Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG.

**Verschuldungsgrad** Der Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr mit Zeitraum vom 01.01.2024- 31.12.2024 beträgt 56,1 %.

#### **4 Wie ist der Ablauf?**

##### Schritt 1: Beteiligungsinteresse/verbindliches Angebot des Anlegers

Falls Sie sich beteiligen möchten, können alle Mitglieder der Emittentin ihr Beteiligungsinteresse und die Höhe Ihres Darlehensanteils umgehend, jedoch bis spätestens 15.01.2026 online (<https://mitglieder.sonnensegler.bayern/user/login>) mitteilen. Die Interessensbekundung stellt Ihr **verbindliches Angebot** zum Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages dar. Die Annahmefrist für die Emittentin beträgt 5 Werktage. Die Zeichnungsangebote werden in der Reihenfolge des Eingangs bei der Emittentin berücksichtigt (Windhundprinzip).

##### Schritt 2: Zuteilung der Bürgerbeteiligung

Bis zu einem Volumen von 50% der zur Verfügung stehenden Anteile werden bis zum Stichtag 08.12.2025 Zeichnungswünsche von Anwohnern mit Hauptwohnsitz in 82276 Adelshofen vorrangig vor Anwohnern anderer Gebiete berücksichtigt. Die Zeichnungswünsche werden insgesamt in der Reihenfolge des Eingangs bei der Emittentin berücksichtigt (Windhundprinzip).

Sollte das für die Anwohner mit Hauptsitz in 82276 Adelshofen reservierte Volumen i.H.v. 50 % der zur Verfügung stehenden Anteile bis zu dem oben genannten Stichtag nicht verbraucht sein, erfolgt die Verteilung der insoweit verbleibenden Anteile ebenfalls nach dem Windhundprinzip (maßgeblich ist auch insoweit der Veröffentlichungszeitpunkt der hiesigen Projektbeschreibung).

##### Schritt 3: Zeichnungsphase

Nach Eingang Ihres verbindlichen Angebotes zum Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages prüft die Emittentin das Angebot und entscheidet über die Annahme des Angebotes. Der Nachrangdarlehensvertrag kommt zustande, wenn die Emittentin das Angebot gegenüber dem Anleger per E-Mail bestätigt und den Anleger zur Zahlung des Darlehensbetrages auffordert.

Sollte sich die Emittentin nach Prüfung Ihres verbindlichen Angebotes zum Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages entscheiden, das Angebot nicht anzunehmen und das Angebot dementsprechend nicht – wie vorstehend beschrieben – bestätigen, kommt kein Nachrangdarlehensvertrag zu Stande.

Hinweis: Das Angebot richtet sich ausschließlich an Mitglieder der Emittentin. Informationen zum Beitritt sowie die Beitrittserklärung finden Sie unter [www.sonnensegler.bayern](http://www.sonnensegler.bayern).

Hinweis: Weitere Informationen zur Emittentin (insbesondere Jahresabschluss 2024) ist einsehbar unter [www.sonnensegler.bayern](http://www.sonnensegler.bayern).