



Bad Zwischenahn 26.03.2026

## **Initial information on project financing without equity**

### **Erste Informationen zur Projektfinanzierung ohne Eigenkapital**

**Dear Customers,**

**Here you will find an initial structured overview of how project financing can be achieved even when no personal capital is to be invested. We will show you what requirements must be met—and how to structure your financing in a way that makes it attractive to professional investors.**

**Project financing without your own equity is feasible. However, it is crucial to understand the investors' logic:**

**It is never about “no equity,” but rather about equity from alternative sources and a risk-sharing arrangement that makes economic sense for investors.**

**Below, we present one of our structured options.**

**Sehr geehrte Kunden,**

**hier finden Sie einen ersten strukturierten Überblick darüber, wie eine Projektfinanzierung auch dann realisiert werden kann, wenn kein Eigenkapital investiert werden soll. Wir zeigen Ihnen, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen – und wie Sie Ihre Finanzierung so gestalten können, dass sie für professionelle Investoren attraktiv ist.**

**Eine Projektfinanzierung ohne Eigenkapital ist machbar. Entscheidend ist jedoch, die Logik der Investoren zu verstehen:**

**Es geht nie um „kein Eigenkapital“, sondern vielmehr um Eigenkapital aus alternativen Quellen und eine Risikoteilung, die für Investoren wirtschaftlich sinnvoll ist.**

**Im Folgenden stellen wir Ihnen eine unserer strukturierten Optionen vor.**

#### **Information on 100% LTC project financing**

##### **What a Non-Recourse Loan Is**

A collateral-backed loan (often property or project assets).

If the borrower defaults, the lender may seize and sell the collateral, but cannot claim additional compensation from the borrower's other assets.

**The lender's recovery is strictly limited to the collateral's value.**

#### **Information zu einer 100-prozentigen LTC-Projektfinanzierung**

##### **Was ist ein Darlehen ohne Rückgriffsmöglichkeit?**

Ein besichertes Darlehen (häufig durch Immobilien oder Projektvermögen).

Bei Zahlungsausfall des Darlehensnehmers kann der Darlehensgeber die Sicherheiten pfänden und veräußern, hat jedoch keinen Anspruch auf zusätzliche Entschädigung aus dem übrigen Vermögen des Darlehensnehmers.

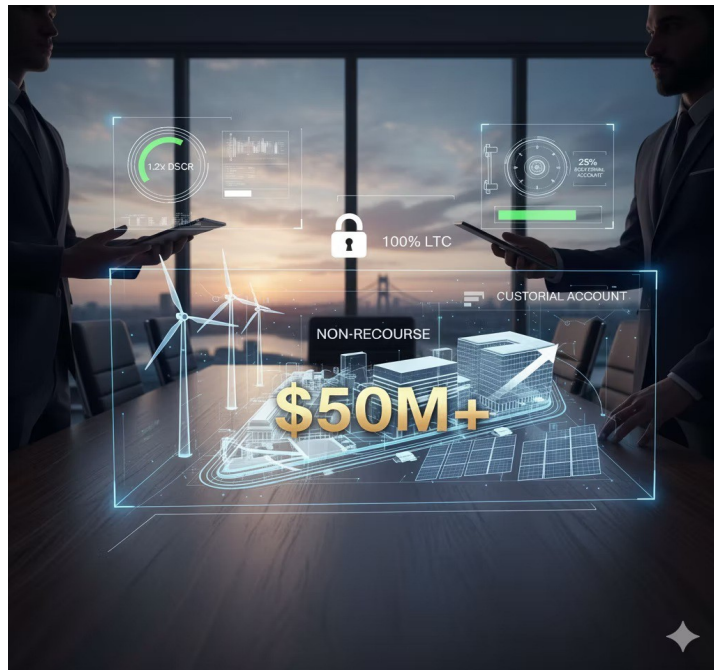
**Die Rückforderung des Darlehensgebers ist streng auf den Wert der Sicherheiten beschränkt.**

## Securing Non-Recourse 100% LTC Project Financing: The Structural Requirements for Our \$50M+ Institutional Program.

Sicherung einer 100-prozentigen LTC-Projektfinanzierung ohne Rückgriffsmöglichkeit: Die strukturellen Anforderungen für unser institutionelles Programm im Umfang von über 50 Millionen US-Dollar.

### Introduction

#### Einführung



For sponsors managing major infrastructure, energy, or real estate projects, securing financing that covers 100% of the Loan-to-Cost (LTC) on a non-recourse basis is the ultimate objective. While this structure is rare, it is available through highly specialized, large-scale private capital sources, such as our dedicated Institutional Fund Program.

However, access requires more than just a good concept. It demands a project that meets a precise, non-negotiable matrix of structural, financial, and readiness requirements.

Für Sponsoren großer Infrastruktur-, Energie- oder Immobilienprojekte ist die Sicherung einer Finanzierung, die 100 % des Darlehensbetrags (Loan-to-Cost, LTC) ohne Rückgriff abdeckt, das oberste Ziel. Diese Finanzierungsstruktur ist zwar selten, aber über hochspezialisierte, großvolumige private Kapitalgeber wie unser institutionelles Fondsprogramm verfügbar. Der Zugang erfordert jedoch mehr als nur ein gutes Konzept. Er setzt ein Projekt voraus, das eine präzise und unabdingbare Matrix struktureller, finanzieller und praktischer Anforderungen erfüllt.

If your project exceeds \$50 Million USD and you are seeking a 100% LTC solution, here is the exact framework required for submission and approval.

Wenn Ihr Projekt einen Wert von über 50 Millionen US-Dollar hat und Sie eine 100%ige LTC-Lösung anstreben, finden Sie hier den genauen Rahmen, der für die Einreichung und Genehmigung erforderlich ist.

## Part 1: The Non-Negotiable Financial Structure & Terms

### Teil 1: Die nicht verhandelbare Finanzstruktur und die Bedingungen



Our Institutional Fund Program operates on a fixed set of terms designed for stability and clear expectations. These structural points are built into the financing and are **not subject to negotiation**:

- 100% Loan-to-Cost (LTC) Financing: The loan covers the entire project cost, eliminating the need for sponsors to deploy cash equity upfront.
- Fixed Annual Interest Rate: A highly competitive fixed annual interest rate, quoted at the time of formal engagement.
- Loan Term Structure: A 4-Year interest-only construction/stabilization period that converts into a 25-Year Fixed Rate note.
- Non-Recourse Structure: The financing is non-recourse to the sponsor. Liability rests solely with the Special Purpose Vehicle (SPV) established for the project.

Unser institutionelles Fondsprogramm basiert auf festen Bedingungen, die auf Stabilität und klare Erwartungen ausgelegt sind. Diese strukturellen Punkte sind in die Finanzierung integriert und nicht verhandelbar.

1) 100%ige Finanzierung (Loan-to-Cost, LTC): Das Darlehen deckt die gesamten Projektkosten ab, sodass die Sponsoren kein Eigenkapital vorab einsetzen müssen.

2) Fester Jahreszins: Ein äußerst wettbewerbsfähiger, fester Jahreszins, der bei Vertragsabschluss festgelegt wird.

3) Laufzeitstruktur: Eine vierjährige, zinsfreie Bau-/Stabilisierungsphase, die in ein 25-jähriges Festzinsdarlehen übergeht.

4) Haftungsfrei: Die Finanzierung ist für den Sponsor nicht regresspflichtig. Die Haftung liegt ausschließlich bei der für das Projekt gegründeten Projektgesellschaft (Special Purpose Vehicle, SPV).

## Part 2: Mandatory Eligibility Metrics for Project Qualification

To qualify for consideration, projects must demonstrate financial strength and valuation metrics that mitigate risk for the capital partner. Projects that do not meet the following **mandatory metrics** cannot be accepted:

### Teil 2: Obligatorische Eignungskriterien für die Projektqualifizierung

Um berücksichtigt zu werden, müssen Projekte finanzielle Stärke und Bewertungskennzahlen nachweisen, die das Risiko für den Kapitalpartner minimieren. Projekte, die die folgenden obligatorischen Kriterien nicht erfüllen, können nicht akzeptiert werden:

Metric/Metrisch	Requirement /Anforderung	Sponsor Context /Sponsorenkontext
Minimum Project Size (Total Project Cost) Mindestprojektgröße (Gesamtprojektkosten)	<b>\$50 Million USD</b>	This program is reserved for large-scale, institutional-quality developments. Dieses Programm ist für groß angelegte, institutionelle Projekte-Bauvorhaben reserviert.
Minimum Debt Service Coverage Ratio (DSCR) Mindest-Schuldendienstdeckungsgrad (DSCR)	<b>1.2x DSCR</b>	The project's projected net operating income must be able to cover the annual debt service by at least 1.2 times. Der prognostizierte Nettobetriebsgewinn des Projekts muss die jährlichen Schuldendienstkosten mindestens um das 1,2-Fache decken können.
Appraisal Value Schätzwert	<b>120% or more of the Total Project Cost</b> <b>120 % oder mehr der gesamten Projektkosten</b>	An independent, third-party appraisal must confirm that the project's completed value will be at least 120% of the funding amount. Ein unabhängiges Gutachten eines Dritten muss bestätigen, dass der Wert des fertigen Projekts mindestens 120 % des Finanzierungsbetrags beträgt.

#### What does DSCR mean?

The DSCR indicates how well a project, a company, or a property is able to meet its ongoing debt obligations.

The formula is:

- NOI / Cash Flow: Revenue minus operating expenses
- Debt Service: Interest + Principal

### Was bedeutet DSCR?

Der DSCR gibt an, inwieweit ein Projekt, ein Unternehmen oder eine Immobilie in der Lage ist, seinen bzw. ihren laufenden Schuldverpflichtungen nachzukommen.

Die Formel lautet:

- NOI / Cashflow: Einnahmen abzüglich Betriebskosten
- Schuldendienst: Zinsen + Tilgung

### Part 3: Documentation and Project Readiness Prerequisites

Before a project is submitted for formal review, it must be near the point of execution. "Shovel-ready" projects that have cleared key documentation hurdles receive priority and are the only projects considered.

### Teil 3: Dokumentation und Projektreife – Voraussetzungen

Bevor ein Projekt zur formellen Prüfung eingereicht wird, muss es sich in der Umsetzungsphase befinden. Projekte, die kurz vor der Umsetzung stehen und die wichtigsten Dokumentationshürden überwunden haben, werden priorisiert und ausschließlich berücksichtigt.

The prerequisites include:

- **Signed, Bankable Contracts:** Evidence of a secure revenue stream is mandatory. This requires a **signed, bankable, long-term contract** for the project's product (e.g., a Power Purchase Agreement (PPA), long-term corporate lease, or off-take agreement).

Note: **No BBB rating is required.**

- **Independent Third-Party Studies:** Submission of comprehensive, independent, third-party **Feasibility Studies and Market Studies and bankable Business Plan and Pitch Deck** is required to validate the project's financial projections and demand assumptions.
- **Permit Readiness:** The project must be **near Permit Readiness**, demonstrating that the development process is advanced and regulatory hurdles are largely cleared.

### Die Voraussetzungen umfassen:

- **Unterzeichnete, bankfähige Verträge:** Der Nachweis einer sicheren Einnahmequelle ist zwingend erforderlich. Dies erfordert einen unterzeichneten, bankfähigen, langfristigen Vertrag für das Produkt des Projekts (z. B. einen Stromabnahmevertrag (PPA), einen langfristigen Unternehmensleasingvertrag oder einen Abnahmevertrag).

**Hinweis: Ein BBB-Rating ist nicht erforderlich.**

- **Unabhängige Studien Dritter:** Die Einreichung umfassender, unabhängiger Machbarkeits- und Marktstudien Dritter sowie eines bankfähigen Geschäftsplans und einer Präsentation ist erforderlich, um die Finanzprognosen und Nachfrageannahmen des Projekts zu validieren.
- **Genehmigungsreife:** Das Projekt muss sich in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium befinden und zeigen, dass die regulatorischen Hürden weitgehend beseitigt sind.



### **„Turn-Key-Paket“**

We provide comprehensive support for your participation in this program.

To this end, we have developed a “turnkey package” that covers every step required for a complete and verifiable application.

Based on your project details, we prepare all necessary documents, coordinate the formalities, and compile the entire documentation.

We then submit the complete application directly to the potential investor.

### **„Turn-Key-Package“**

Wir bieten Ihnen umfassende Unterstützung bei Ihrer Teilnahme an diesem Programm.

Zu diesem Zweck haben wir ein „Schlüsselfertiges Paket“ entwickelt, das alle Schritte abdeckt, die für einen vollständigen und nachprüfbaren Antrag erforderlich sind.

Auf der Grundlage Ihrer Projektangaben erstellen wir alle notwendigen Unterlagen, koordinieren die Formalitäten und stellen die gesamte Dokumentation zusammen.

Anschließend reichen wir den vollständigen Antrag direkt beim potenziellen Investor ein.

**I would be happy to send you more information about our “turnkey package.”**

Weitere Informationen zu unserem „Turn-Key-Paket“ sende ich Ihnen gerne zu.

### **Note:**

If you still need equity for your project, we have other solutions available. We offer access to investors who will participate in your project as silent partners. We also introduce these investors to you as part of the “turnkey package.”

### **Costs:**

There are no upfront costs for you.

Before we accept a project for financing, we conduct an internal preliminary review. This review is based on the project data you submit. The purpose of this review is to determine whether the project appears to be financially viable in principle.

If, following this analysis, we are convinced that your project has realistic financing prospects, we will—of course, only with your consent—forward the complete documentation to a U.S. trust for further review.

The trust will then conduct a second, independent evaluation. This involves:

- re-examining the submitted documentation,
- conducting initial discussions with potential investors,
- and the result is communicated to us in the form of a conditional financing commitment (“Conditional Approval”).

We cover the full cost of this in-depth review (approx. €10,000).

Only once this conditional financing commitment has been received do we begin providing the services listed in the “Turnkey Package.”

**Hinweis:**

Sollten Sie für Ihr Projekt noch Eigenkapital benötigen, bieten wir Ihnen weitere Lösungen an. Wir vermitteln Ihnen Investoren, die sich als stille Gesellschafter an Ihrem Projekt beteiligen. Im Rahmen des „Turn-Key-Pakage“ stellen wir Ihnen diese Investoren zudem persönlich vor.

**Kosten:**

Für Sie entstehen keine Vorabkosten.

Bevor wir ein Projekt zur Finanzierung annehmen, führen wir eine interne Vorprüfung durch. Diese Prüfung basiert auf den von Ihnen eingereichten Projektdaten. Der Zweck dieser Prüfung ist es, festzustellen, ob das Projekt grundsätzlich finanziell tragfähig erscheint.

Wenn wir nach dieser Analyse davon überzeugt sind, dass Ihr Projekt realistische Finanzierungschancen hat, leiten wir – natürlich nur mit Ihrer Zustimmung – die vollständigen Unterlagen zur weiteren Prüfung an einen US-Trust weiter.

Die Treuhandgesellschaft führt dann eine zweite, unabhängige Bewertung durch. Diese umfasst:

- die erneute Prüfung der eingereichten Unterlagen,
- erste Gespräche mit potenziellen Investoren,
- und das Ergebnis wird uns in Form einer bedingten Finanzierungszusage („Conditional Approval“) mitgeteilt.

Die Kosten für diese eingehende Prüfung (ca. 10.000 €) übernehmen wir vollständig.

Erst nach Erhalt dieser bedingten Finanzierungszusage beginnen wir mit der Erbringung der im „Turnkey-Paket“ aufgeführten Leistungen.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



<b>Dittmar Walter Röben</b> Unternehmensberatung Weberweg 41 D-26160 Bad Zwischenahn	Steuernummer: 69/137/12883 VAT : DE367575559	Tel: +49 (0)4403 9743544 Mobil: +49 (0)15233955147 E-Mail: D-ROEBEN-AGENCY@web.de <a href="https://www.projektfinanzierungen.eu/">https://www.projektfinanzierungen.eu/</a>
---	---	--