

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

Wattner SunAsset 7. Anleger gewähren als nachrangige Darlehensgeber der Emittentin nachrangige Darlehen in Höhe von insgesamt 8,7 Mio. €. Die Emittentin kann weitere Nachrangdarlehen für die Anlage-



objekte der Emittentin im Rahmen des vorliegenden Angebotes bis zu maximal 30 Mio. € aufnehmen (Maximalbetrag der Vermögensanlage), sofern entsprechende Anlageobjekte verfügbar sind, die den Investitionskriterien entsprechen.

Die Emittentin wird mehrere Beteiligungen an Objektgesellschaften erwerben (Anlageobjekte der Emittentin). Diese Objektgesellschaften sollen bereits errichtete und produzierende Solarkraftwerke auf Freiflächen in Deutschland halten und betreiben, über die gesetzlich garantierten Stromerlöse entsprechende Erträge generieren und bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlage an die Emittentin auszahlen. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit Abschluss seines Nachrangdarlehensvertrages und endet am 31.12.2036. Der minimale Darlehensbetrag beträgt 3.000 €. Ein Agio wird nicht erhoben. Der Gründungskommanditist hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Einlage (Kommanditkapital) in Höhe von 500.000 € gezeichnet und eingezahlt, wobei eine Erhöhung auf bis zu 1,5 Mio. € vorgesehen ist.

Emittentin und Anbieterin: **Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG** (Maximinenstr. 6, 50668 Köln). Gründungskommanditistin der Emittentin: **Wattner Energie und Management GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Geschäftsführerin, Komplementärin, Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin und der Objektgesellschaften: **Wattner 7 Verwaltungs GmbH** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Die im Jahr 2004 gegründete **Wattner-Gruppe** hat bislang ein Gesamtinvestitionsvolumen von 540 Mio. € im Bereich der Photovoltaik in Deutschland realisiert. Seit 2008 erfolgte hierbei u. a. die Emission von fünf Publikums- sowie eines institutionellen Angebotes zur Investition in insgesamt 70 Solarkraftwerke mit einer Leistung von 264 Megawatt, für die laut 'Leistungsbilanz 2017' vom 20.09.2017 bislang ein Anlagekapital von über 140 Mio. € von über 6.000 Investoren akquiriert wurde, so dass das notwendige Know-how vorhanden ist. Der 2008 emittierte kurzlaufende Entwicklungsfonds **Wattner SunAsset 1** wurde zu Ende des Jahres 2013 mit einem Gesamtrückfluss von 186 % erfolgreich für die Anleger beendet. Die Betreiberfonds **Wattner SunAsset 2** und **3** schütten bislang prospektgemäß aus, wobei die Auszahlungs-Prognosen von 7 bzw. 8 % p. a. bislang jeweils leicht übertroffen werden konnten. Für das Jahr 2013 wurden

im **SunAsset 3** 3,5 Prozentpunkte der geplanten Auszahlung als 'Projektreserve' auf ein Sicherheitskonto hinterlegt, wobei diese Beträge spätestens zum Ende der Fondslaufzeit zur Auszahlung kommen sollen. Der kurz laufende 'Solar-Baufonds' **Wattner SunAsset 4** hat, so die Angaben der LB 2017, "vor dem Hintergrund der Einführung von *Zollbeschränkungen für chinesische Solarmodule, lang anhaltender Unsicherheit über die neuen Regelungen der bevorstehenden EEG-Reform und generell verlängerter Projektlaufzeiten für den Bau von Solarkraftwerken seine ursprüngliche Prognose ab 2013 angepasst, wobei Wattner im gleichen Umfang auflaufende Vergütungen verzichtet*". Im Zuge dessen wurde die Gesamtauszahlungsprognose des **Wattner SunAsset 4** von 145 % auf 124 % angepasst. Der Fonds schüttet seitdem kontinuierlich 5 % p. a. aus und soll zum Ende des Jahres planmäßig beendet werden. Auch die Publikumsanlage **Wattner SunAsset 5** in Form eines Nachrangdarlehens leistet

Ihr direkter Draht ...



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

seit dem Jahr 2015 prognosegemäße Zins- und Tilgungszahlungen, so dass der Anbieter die notwendigen Erfahrungen hinsichtlich der Konzeption und Assetmanagement nachweisen kann ● Nach Jahren mit exorbitanten Zuwachsraten hat sich der deutsche Markt für Solarenergie inzwischen stark konsolidiert. Der Ausbau der Photovoltaik wächst moderat weiter und ihr Anteil an der Versorgung mit Strom steigt kontinuierlich. Die Vergütung ist durch das **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** über 20 Jahre garantiert. Für große Solarkraftwerke wird die Höhe der Vergütung im Rahmen von Ausschreibungen festgesetzt. Die Vergütung, die per Zuschlag in den Solarauktionen gewonnen wird, wird weiterhin nach den Grundregeln des EEG (vorrangige Einspeisung von grünem Strom, 20 Jahre Laufzeit und gleichbleibende Höhe) gezahlt ● Die Vermögensanlage richtet sich an langfristig orientierte Investoren, die eine attraktive Verzinsung erzielen möchten durch das Betreiben von deutschen Solarkraftwerken im Form eines Portfolios bereits errichteter und produzierender Kraftwerke mit gesetzlich garantierter Stromvergütung. Formal ist die Anlage ein Blind-Pool, allerdings stehen bereits geeignete Investitionsobjekte exklusiv zur Verfügung: Hierbei handelt es sich um bis zu 9 produzierende Freiflächen-Solarparks mit insgesamt 44 MW, die für 11,6 Mio. € zur Übernahme bereitstehen. Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Solarparks aus dem Bestand des Baufonds Wattner SunAsset 4, der diese Parks errichtet hat. Einen tiefergehenden Interessenkonflikt sehen wir hierin nicht, da die Übernahme zu Konditionen erfolgen soll, die SunAsset 4 in die Lage versetzen sollen, seinen Zusagen gegenüber dessen Anlegern zu erfüllen, und gleichzeitig beim vorliegenden Angebot die in Aussicht gestellte Verzinsung zu ermöglichen. Demgegenüber ist dadurch die Investitionspipeline sichergestellt und insbesondere auch hinsichtlich der technischen Kriterien bereits bekannt. Nach Angaben des Anbieters liegt die Fremdkapitalquote des zu übernehmenden Anlagenportfolios im gewichteten Mittel bei 82,18 %. Die Finanzierung hat eine Laufzeit von 18 Jahren bei ebenfalls 18jähriger Zinsbindung zu durchschnittlich 2,03 % und gleichmäßiger Tilgung, so dass grds. diesbezüglich Kalkulationssicherheit und kein Anschlussfinanzierungsrisiko besteht ● Der prospektierte Investitionsplan der Emittentin sieht ein Gesamtinvestitionsvolumen von 9,2 Mio. € vor, das sich aus Nachrangdarlehen i. H. v. 8,7 Mio. € sowie 0,5 Mio. € (unverzinstes) Eigenkapital der Wattner-Gruppe zusammensetzt. Die Beteiligungen an Objektgesellschaften machen prognosegemäß ca. 94,3 % des Nachrang-Darlehenskapitals aus, so dass eine zufriedenstellende Kostenquote erreicht wird. Grds.

sehen die Investitionskriterien u. a. vor, dass bspw. der Einkaufsfaktor eines Solarparks den maximalen Wert von 11,0 bezogen auf den Jahresstromerlös des ersten vollen Betriebsjahres nicht überschreiten darf ● Positiv bewerten wir die Festlegung, dass die Emittentin keine Anschlussemissionen zur Bedienung der Ansprüche der Anleger plant, so dass die Rückzahlung nicht von etwaigem 'Neugeschäft' abhängig ist. Der Prospekt enthält zudem u. a. eine langfristige Prognoserechnung bis zum 31.12.2037. Demzufolge sollen die Anleger innerhalb der Laufzeit aus den Erlösen der Solarkraftwerke vollständig die Zinsen und Tilgung ihrer Nachrangdarlehen erhalten, so dass eine mögliche Unsicherheit der Kalkulation hinsichtlich des Exits grds. entfällt. Dieser positive Aspekt resultiert daraus, dass die Solarkraftwerke bis zum Ende ihrer Laufzeit gehalten werden, die Fremdfinanzierung zwei Jahre vorher ausläuft, so dass prognosegemäß ausreichend Liquidität zur Verfügung steht, um alle Ansprüche zu bedienen ● Die Nachrangdarlehen werden prognosegemäß ab dem Jahr 2018 kontinuierlich getilgt. Der jährliche Tilgungsbetrag variiert in Abhängigkeit der vorhandenen Liquidität und liegt bis 2033 zwischen 0,25 % und 4,75 % p. a. In den Jahren 2034, 2035 und 2036 erfolgt die Resttilgung mit 12,5 %, 5,5 % und 34 %, jeweils bezogen auf den anfänglichen Nachrangdarlehensbetrag. Die Zinsen betragen 4,5 % p. a. in den Jahren 2017 bis 2021, 5,0 % p. a. in den Jahren 2022–2026, 5,5 % p. a. in den Jahren 2027–2031 sowie 6,0 % p. a. in den Jahren 2032–2036, jeweils auf den noch bestehenden Anlagebetrag. Die Zinsen werden jeweils hälftig zum 30.04. und 31.08. eines jeden Jahres gezahlt. Bezogen auf das prognostizierte Tilgungsprofil ergibt sich somit ein kalkulierter Gesamtrückfluss von ca. 187 % vor Steuern, was einer effektiven Rendite von ca. 5 % p. a. bezogen auf das über die Laufzeit durchschnittlich gebundene Kapital entspricht (IRR), so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Sachwert-Vermögensanlage eines erfahrenen Anbieters, die sich an langfristig orientierte Anleger richtet, die eine attraktive Verzinsung erzielen und ggf. ein bestehendes Immobilien(-fonds)-Portfolio diversifizieren möchten. Da sowohl die Blind-Pool-Risiken faktisch deutlich reduziert sind als auch eine Risikostreuung über mehrere Solarparks erfolgt sowie Erträge aus gesetzlich garantierten Einspeisevergütungen erzielt werden, besteht u. E. eine relativ hohe Sicherheit. Ebenfalls positiv ist, dass die Tilgung der Anlegerdarlehen prognosegemäß noch in der Betriebsphase der Parks erfolgen soll und die Anbieterin Wattner eine vor den Anlegern haftende Einlage von mindestens 0,5 Mio. € leistet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)