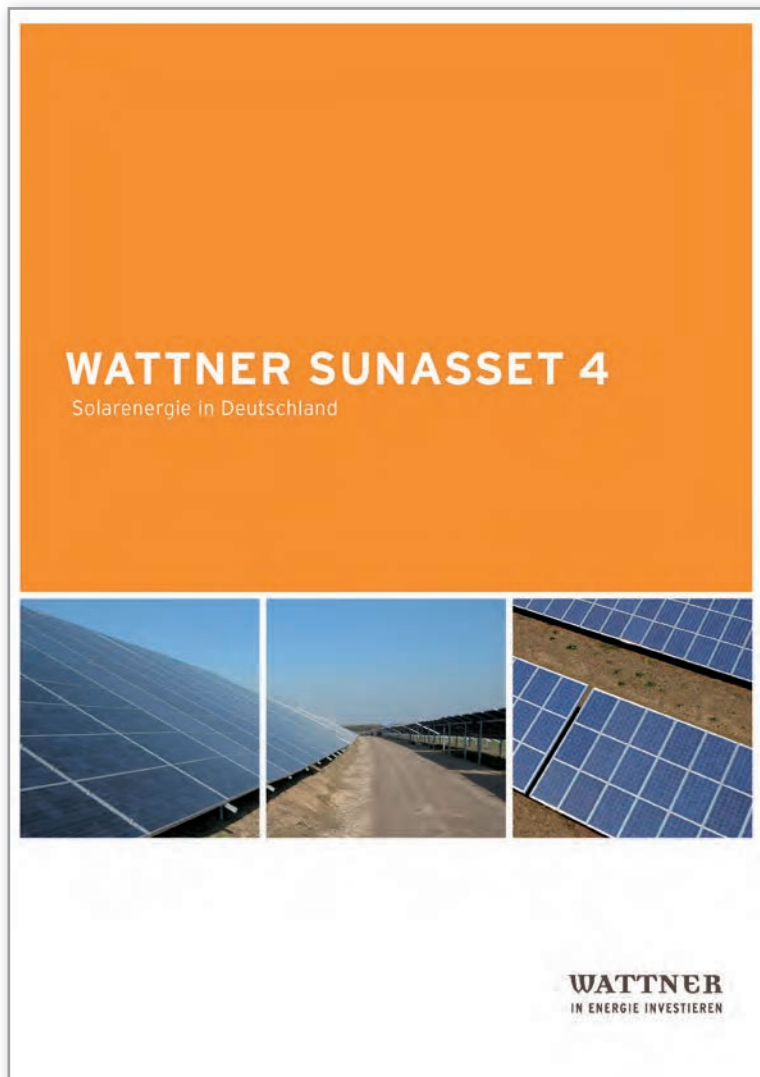


Wattner Connect GmbH Wattner SunAsset 4



■ INITIATOR UND MANAGEMENT

Die Wattner Connect GmbH wurde 2009 als Emissionshaus der Wattner-Gruppe gegründet, die sich auf die Realisierung von Solarenergieprojekten spezialisiert hat. Die Alleinaktionäre der Muttergesellschaft Wattner AG, Köln, die Dipl.-Ingenieure Ulrich Uhlenhut und Guido Ingwer, führen die Firmengruppe und verfügen auch aus vorherigen Positionen über einschlägige umfangreiche Erfahrungen im Projektgeschäft und die notwendige Expertise im Bereich Solarenergie. Seit 2004 hat Wattner angebegemäß zunächst mehrere Solarkraftwerk-Projekte erfolgreich als Private-Placements durchgeführt. Insgesamt wurden bisher über 400 Millionen Euro, davon ungefähr 92 Millionen Euro an eingeworbenem Kommanditkapital, an Investitionen in Deutschland getätigt, wobei das planmäßig vorgesehene Anlegerkapital bei den Fonds Wattner SunAsset 2 und 3 erheblich überschritten wurde. Die Auszahlungen bei allen Fonds liegen über Plan. Im Rahmen der Vorläuferfonds wurde jeweils projektbezogen mit kompetenten erfahrenen Partnern zusammengearbeitet. Mit dem vorliegenden Angebot, einem Bau- beziehungsweise Projektentwicklungsfonds, legt die Unternehmensgruppe ihren vierten geschlossenen Fonds auf.

■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Das aktuelle Beteiligungsangebot der Wattner-Gruppe finanziert im Wesentlichen die Entwicklung und Errichtung von Solarkraftwerken, nicht jedoch deren Betrieb, sowie Investitionen in Technologien im Zusammenhang mit Speicherung und Direktvermarktung von Solarstrom. Die Fondsgesellschaft investiert dabei in drei voneinander abgegrenzte Investitionsbereiche, denen jeweils entsprechende Investitionskriterien zu Grunde liegen. Neben der Beschränkung ausschließlich auf Solarenergie in Deutschland bei allen Aktivitäten sind für die „Standortentwicklung“ maximal 33 Prozent des Investitionsvolumens vorgesehen. Die „Planung und Errichtung“ von Solarkraftwerken unterliegen den für diesen Bereich üblichen Investitionskriterien, u. a. das Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen / Nutzungsrechte / Stromabnahmeverpflichtungen bzw. die Voraussetzungen zum Erhalt und zumindest eines anerkannten Ertragsgutachtens. Im Segment „Speicherung und Infrastruktur“ sind ausschließlich Investitionen in Technologien im Zusammenhang mit der Direktvermarktung von Solarstrom vorgesehen, wobei die eingesetzten Technologien ausgereift sein müssen. Investitionen in Forschung und Entwicklung sind in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch keine Investitionen getätigt worden waren, handelt es sich um einen Blind Pool. Insofern sind Entwicklungs- und Errichtungsrisiken nicht auszuschließen. Der Zugang zu einer ausreichenden Anzahl von Investments sollte angesichts der bisherigen Investitionstätigkeit von Wattner vorhanden sein. Nach einer Übersicht, die der G.U.B. zur Verfügung gestellt wurde, sind in den

Bereichen „Standortentwicklung“ und „Errichtung von Solarkraftwerken“ erste Projekte bereits vertraglich gebunden; weitere werden konkret geprüft und verhandelt. Das geplante Platzierungsvolumen beträgt zehn Millionen Euro Eigenkapital und kann vom Komplementär während des Platzierungszeitraumes erhöht werden. Positiv fällt die Platzierungsgarantie über zwei Millionen Euro der Anbieterin ins Gewicht; ein Rückabwicklungsrisiko ist insoweit ausgeschlossen. Aufgrund der Platzierungserfahrung der Initiatorin dürfte im Übrigen das Erreichen eines adäquaten Platzierungsvolumens zu erwarten sein. Die Investitionen werden auf Ebene der Fondsgesellschaft ausschließlich aus Eigenkapital finanziert. Eine ergänzende Darlehensaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist jedoch möglich.

■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Bedingt durch den Klimawandel und die begrenzten Ressourcen an fossilen Energieträgern steigt der Bedarf an alternativen Energieerzeugungsformen. Durch den „Atomausstieg“ erlebt insbesondere in Deutschland die Stromerzeugung aus Solarenergie eine stark wachsende Nachfrage. Der Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix soll hier bis 2020 bei 25 bis 30 Prozent liegen. Für die Solarenergie bedeutet dies einen Anteil von rund acht Prozent am deutschen Strommix. Der erzeugte Strom wird auch nach der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Rahmen detaillierter Einzelregelungen im Grundsatz mit vorgeschriebenen Mindestsätzen pro Kilowattstunde vergütet. Die Entwicklung der Gesetzgebung zielt auf die Ausweitung der direkten Vermarktung des Solarstroms sowie die Entwicklung von Technologien zur Speicherung des produzierten Stroms ab. Die Kalkulation der Fondsgesellschaft beruht angebegemäß auf Grundlage der Bedingungen des freien Strommarktes, noch bestehende Vergütungsregelungen durch das EEG würden jedoch soweit vorteilhaft ausgenutzt. Im Hinblick auf den Verkauf der Projekte und die kalkulierten Erlöse wird davon ausgegangen, dass auch in Zukunft unter Investoren eine hohe Nachfrage nach Solarkraftwerken bestehen wird, die sich u. a. durch einen stabilen Cash Flow in Verbindung mit einer langen Lebenserwartung auszeichnen. Der Erfolg des Fonds hängt insbesondere davon ab, dass entsprechende Projekte zur Verfügung stehen, erfolgreich umgesetzt und veräußert werden. Die Beteiligung ist entsprechend unternehmerisch geprägt. Die Prognoserechnung im Prospekt hat insofern eher beispielhaften Charakter und ist nicht durch konkrete Projekte beziehungsweise Kalkulation unterlegt. Steuerlich erzielen die Anleger laufende gewerbliche Einkünfte sowie bei Verkauf der Projektgesellschaften Veräußerungserlöse, die beide als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu versteuern sind.

■ RECHTLICHES KONZEPT

Die Anleger beteiligen sich unmittelbar als Kommanditisten oder mittelbar über den Treuhänder an einer GmbH & Co. KG. Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhand-

vertrag enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen. Die Geschäftsführung ist vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Die Hafteinlage ist auf zehn Prozent der Pflichteinlage reduziert. Beschlüsse der Gesellschaft werden im ersten Geschäftsjahr zwingend in einer Präsenz-Gesellschafterversammlung gefasst. Danach können sie im schriftlichen Umlaufverfahren eingeholt werden, wenn nicht Gesellschafter mit zusammen mindestens 20 Prozent des Kommanditkapitals die Durchführung einer Präsenz-Gesellschafterversammlung verlangen. Positiv zu bewerten sind die Einrichtung eines Beirates auf Anlegerwunsch und die vorgesehene externe Mittelverwendungskontrolle und -freigabe. Grundsätzlich anlegerfreundlich ist die Möglichkeit des Ausscheidungsbegehrens eines Gesellschafters bei u. a. mehr als einjähriger Arbeitslosigkeit, schwerer Erkrankung oder anerkannter Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit (Notfallklausel). Die Entscheidung darüber liegt aber im freien Ermessen der Geschäftsführung. Die Abfindung des Gesellschafters entspricht in diesem Fall 90 Prozent der Salden seiner Gesellschafterkonten und kann damit spürbar unter dem Verkehrswert liegen.

■ INTERESSENKONSTELLATION

Die Treuhänderin ist ein mit der Initiatorin verbundenes Unternehmen und nimmt das Stimmrecht im mutmaßlichen Interesse des Treugebers mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahr und ist auch berechtigt, sich in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens der Stimme zu enthalten. Generell sind Interessenkonflikte jedoch nicht auszuschließen. Zusätzliche Anreize für das Management bestehen für den Fall, dass der in der Prognoserechnung des Verkaufsprospektes geplante Jahresüberschuss des jeweiligen Geschäftsjahres überschritten wird; Wattner erhält dann eine Zusatzvergütung in Höhe von 50 Prozent des überschreitenden Betrages des jeweiligen Jahres.

■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist branchenüblich aufgebaut und enthält die wesentlichen Verträge sowie eine Prognoserechnung und Sensitivitätsanalysen. Positiv ist, dass die Wattner Connect GmbH die Prospekthaftung über den gesetzlichen Zeitraum von sechs Monaten hinaus für die gesamte Platzierungsdauer übernimmt. Die Leistungsbilanz 2011/2012, die nicht testiert ist, datiert vom 19. Juni 2012.

■ GEWICHTUNG

In Abweichung von der Normalgewichtung: Höhere Gewichtung von Initiator und Management (30 Prozent), geringere Gewichtung von Investition und Finanzierung (20 Prozent) auf Grund des Blind-Pool-Charakters.

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN/CHANCEN

- Erfahrenes Management
- Vorläuferfonds mit Ergebnissen über Plan
- Investitionsstrategie grundsätzlich nachvollziehbar
- Zielinvestitionen ausschließlich in Deutschland geplant, damit keine Auslandsrisiken
- Risikostreuung durch drei Investitionsbereiche und mehrere Projekte
- Platzierungsgarantie für Mindestvolumen
- Externe Mittelverwendungskontrolle und -freigabe während der Investitionsphase
- Relativ kurze Fondslaufzeit geplant
- Motivation des Managements durch Erfolgsbeteiligung

SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Blind Pool
- Grundsätzlich Bau- und Fertigstellungsrisiken
- Treuhänder und Initiator verflochten
- Generell erhöhte unternehmerische Risiken

EMISSIONSERFAHRUNG

PLATZIERTES EIGENKAPITAL ¹ :	103 Mio. EUR
ANZAHL DER FONDS ¹ :	4

¹ Inkl. des vorliegenden Angebotes



Wattner Solarkraftwerk Torno

DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

INITIATOR UND MANAGEMENT (30 %)	Punkte 78 ++
INVESTITION UND FINANZIERUNG (20 %)	Punkte 74 ++
WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT (20 %)	Punkte 75 ++
RECHTLICHES KONZEPT (10 %)	Punkte 81 +++
INTERESSENKONSTELLATION (10 %)	Punkte 68 ++
PROSPEKT UND DOKUMENTATION (10 %)	Punkte 82 +++
GESAMT (100 %)	Punkte 76



DAS FAZIT

Die Wattner Connect GmbH verfügt über ihre Einbindung in eine im Solargeschäft erfahrene Unternehmensgruppe über eine umfassende Expertise in der Entwicklung, der Errichtung und dem Betrieb von Solarkraftwerken in Deutschland. Das als Solarbaufonds konzipierte aktuelle Beteiligungsangebot kann insofern von den Marktkenntnissen und dem Know-how der Initiatorin profitieren. Für den Erfolg des Fonds ist maßgeblich

entscheidend, ob entsprechende Investitionsobjekte zur Verfügung stehen, erfolgreich umgesetzt werden und wie geplant als Sachwertanlagen mit stabilem Cash Flow an entsprechende Investorengruppen veräußert werden können. Das Angebot ist insofern unternehmerisch geprägt und bietet entsprechende Chancen und Risiken.

KENNZAHLEN

Eigenkapital inkl. Agio¹:	100,0 %
Investitionskosten und Liquiditätsreserve¹:	81,4 %
Projektentwicklung, -prüfung, -vermittlung¹:	1,0 %
Fondsbedingte Kosten inkl. Agio¹:	17,6 %

¹ Verhältnis zum Gesamtaufwand (Investitionsvolumen inkl. Agio) bei einem Platzierungsvolumen von zehn Millionen Euro. Auf Ebene der Objektgesellschaften ist die Aufnahme von Fremdkapital möglich.

ECKDATEN

Branche:	Solarenergie (Deutschland)
Zielinvestitionen:	a) Entwicklung von Standorten für Solarkraftwerke b) Planung und Errichtung von Solarkraftwerken c) Technologien zur Speicherung und Verbesserung der Infrastruktur – im Zusammenhang mit der Direktvermarktung von Solarstrom – (jeweils direkt oder über Objektgesellschaften)
Mindestbeteiligung:	10.000 Euro
Agio:	Fünf Prozent
Dauer der Gesellschaft:	Auf unbestimmte Zeit errichtet; Fondslaufzeit auf fünf Jahre geplant. (Kündigung erstmals zum 31. Dezember 2017 zulässig)
Investitionsvolumen:	10.510.000 Euro
Emissionskapital:	10.000.000 Euro (mit Erhöhungsrecht des Komplementärs)
Auszahlungen:	2013: 10,0 Prozent 2014: 9,5 Prozent 2015: 9,0 Prozent 2016: 8,5 Prozent 2017: 108,0 Prozent (Ertrag aus diesem Jahr einschließlich Rückfluss der Kommanditeinlage zum Ende der Fondslaufzeit) Gesamt: 145,0 Prozent
Treuhänder:	Wattner Treuhand GmbH

DAS ANGEBOT

Anleger können sich ab 10.000 Euro direkt oder über die Treuhandkommanditistin an der Wattner SunAsset 4 GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft), Köln, beteiligen. Diese beabsichtigt, in die Entwicklung von Standorten für Solarkraftwerke, die Planung und Errichtung von Solarkraftwerken sowie in ausgereifte Technologien zur Speicherung und zur Verbesserung der Infrastruktur im Zusammenhang mit der Direktvermarktung von Solarstrom zu investieren. Dabei kalkuliert die Fondsgesellschaft ihre Rendite von Anbeginn an auf Grundlage der Bedingungen des freien

Strommarktes, noch bestehende Vergütungsregelungen durch das EEG sollen, soweit vorteilhaft, ausgenutzt werden. Die Investitionen sind ausschließlich in Deutschland vorgesehen. Die Laufzeit ist auf fünf Jahre prospektiert, eine Kündigungsmöglichkeit erstmals Ende 2017 vorgesehen. Die Mittelverwendungskontrolle und -freigabe übernimmt die RHS Römer Hanseatische Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg. Treuhänderin ist die Wattner Treuhand GmbH, Köln.

DER ANBIETER

Wattner Connect GmbH

Düppelstraße 9-11
50679 Köln
Telefon: 0221 / 355 006-20
Telefax: 0221 / 355 006-79
Internet: www.wattner.de
E-Mail: sunasset@wattner.de

Sitz:	Köln
Gründungsjahr:	2009
Stammkapital:	25.000 Euro
Gesellschafterin:	Wattner AG, Köln Grundkapital: 50.000 Euro Aktionäre: Ulrich Uhlenhut (50 %) Guido Ingwer (50 %) Vorstand: Ulrich Uhlenhut
Geschäftsführer:	Ulrich Uhlenhut Guido Ingwer
Verbundene Unternehmen:	Wattner Treuhand GmbH, Köln Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Köln Wattner Vertriebs GmbH, Köln

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen: Verkaufsprospekt vom 2. April 2012 (Datum der Veröffentlichung: 29. Mai 2012), Leistungsbilanz 2011/2012 vom 19. Juni 2012, ergänzende Materialien der Initiatorin sowie Antworten auf Fragen der G.U.B.

Analysedatum: 12. Juli 2012

DIE G.U.B.-BEWERTUNGSSTUFEN

81 bis	100 Punkte:	+++
61 bis	80 Punkte:	++
41 bis	60 Punkte:	+
0 bis	40 Punkte:	-

DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Initiator und Management
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

ALLGEMEINE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE

- Die G.U.B. analysiert und beurteilt seit 1973 geschlossene Fonds und weitere Angebote des privaten Kapitalmarktes. Die Analyse erfolgt nach der von der G.U.B. entwickelten, eigenen Analyssystematik. Die G.U.B.-Analyse stellt keine Anlageempfehlung dar, sondern ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf den in der Analyse jeweils im Einzelnen aufgeführten Informationsquellen sowie auf den der G.U.B. zum Analysezeitpunkt vorliegenden allgemeinen Marktinformationen. Nach Paragraph 13 Verkaufsprospektgesetz i.V.m. § 44 Absatz 1 Börsengesetz besteht eine Haftung der Prospektverantwortlichen bei einem fehlerhaften Prospekt nur innerhalb von sechs Monaten nach der Veröffentlichung des Prospekts. Die G.U.B.-Analyse erfolgt unabhängig davon, ob dieser Zeitraum zum Zeitpunkt der Analyse bereits verstrichen ist oder innerhalb des weiteren Platzierungszeitraums der Vermögensanlage voraussichtlich verstreichen wird. Soweit nicht ausdrücklich anderweitig vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlage-Objekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt.
- Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt nicht. Zu diesem Zweck werden von vielen Anbietern bei Wirtschaftsprüfern Prospektgutachten nach dem einheitlichen Standard IDW S 4 in Auftrag gegeben. Diese Gutachten dürfen in der Regel aus rechtlichen Gründen in der Analyse nicht erwähnt werden. Interessierte Anleger sollten daher vor einer Beteiligung selbst beim Anbieter erfragen, ob ein solches Gutachten vorliegt.
- Die Beurteilung durch die G.U.B. erfolgt ohne Haftungsobligo und entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.
- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die Beurteilung durch die G.U.B. bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Angebot ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.

HINWEISE GEMÄSS § 34b WpHG/FINANZANALYSEVERORDNUNG

Die G.U.B. hat diese Analyse unter Einhaltung der Vorschriften des § 34b WpHG (Analyse von Finanzinstrumenten) sowie der Finanzanalyseverordnung unvoreingenommen erstellt und weist auf die folgenden Umstände hin:

- Diese G.U.B.-Analyse wurde dem Anbieter und damit mittelbar dem Emittenten vor der Veröffentlichung zur Stellungnahme zugänglich gemacht. Eine Veränderung der Gesamtpunktzahl und des G.U.B.-Urteils wurde nicht vorgenommen.
- Eine Zusammenfassung der Bewertungsmethode der G.U.B. finden Sie auf www.gub-analyse.de unter dem Menüpunkt G.U.B./Analyse-Systematik.
- Geschlossene Fonds bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungsfonds existieren nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 10.
- Geschlossene Fonds sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser Analyse ist, ist erstmals zum 31.12.2017 möglich. Das Abfindungsguthaben berechnet sich in diesem Fall nach den Regelungen im Gesellschaftsvertrag.
- Verantwortlich für den Inhalt dieser G.U.B.-Analyse ist die G.U.B. Gesellschaft für Unternehmensanalyse und Beteiligungsmanagement mbH. Ersteller dieser Analyse sind Uwe Schmeichel (Analyst) und Stefan Löwer (Chefanalyst).**
- Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 12.07.2012 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 20.07.2012. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen, zeitliche Bedingungen hierfür existieren insofern nicht. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.**
- Hinweis auf Interessenkonflikte: G.U.B.-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittenten erstellt, um alle Ergebnisse ohne rechtliche Restriktionen veröffentlichen zu können. Nach Abschluss der Analyse bietet die G.U.B. dem Anbieter und dem Emittenten aber Nutzungsrechte und Nachdrucke der Analyse an. Zudem bietet die G.U.B. verschiedene entgeltliche Leistungen auf Ihrer Homepage an. Die G.U.B. ist eine Tochtergesellschaft der Cash.Medien AG, deren Unternehmensgruppe weitere Leistungen – unter anderem Anzeigen in dem Magazin „Cash.“ – auch gegenüber Anbietern geschlossener Fonds und den Emittenten selbst offeriert.**