


### ●● 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 5.** Anleger gewähren als Darlehensgeber der Emittentin unbesicherte Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt in Höhe von insgesamt 11,225 Mio. €. Zudem wurde die Emittentin am 13.02.2015 durch die Einlage der Gründungskommanditistin mit einem Kommanditkapital von  1,2 Mio. € ausgestattet. Die Emittentin investiert direkt in sechs bereits feststehende und produzierende Solarkraftwerke, die von Objektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG betrieben werden. Sollte das eingeworbene Darlehensvolumen die planmäßig vorgesehenen 11,225 Mio. € unterschreiten bzw. überschreiten, werden entsprechend weniger bzw. zusätzliche Investitionen getätigt. Eine Erhöhung des geplanten Darlehensvolumens ist nur zulässig, sofern entsprechende zusätzliche Investitionsobjekte verfügbar sind. Die Darlehensnehmerin wird die eingeworbenen Darlehen der Anleger ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises für die zu erwerbenden Objektgesellschaften mit bereits produzierenden Solarkraftwerken verwenden, so dass die Darlehen somit zweckgebunden sind. Der minimale Darlehensbetrag beträgt 5.000 €, der maximale Darlehensbetrag ist je Anleger auf 500.000 € begrenzt. Ein Agio wird nicht erhoben.

Darlehensnehmerin, Emittentin, Anbieterin: **Wattner SunAsset 5 GmbH & Co. KG** (Maximinenstr. 6, 50668 Köln). Gründungskommanditistin der Emittentin: **Wattner Energie und Management GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin und der Objektgesellschaften: **Wattner 5 Verwaltungs GmbH** (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Die im Jahr 2004 gegründete **Wattner-Gruppe** hat nach eigenen Angaben bislang ein Gesamtinvestitionsvolumen von 504 Mio. € im Bereich der Photovoltaik in Deutschland realisiert. Seit 2008 erfolgte hierbei u. a. die Emission von 4 Publikumsfonds zur Investition in 52 Solarkraftwerke mit einer Leistung von 213 Megawatt, für die laut 'Leistungsbilanz 2014' vom 17.02.2015 bislang ein Kommanditkapital von ca. 130 Mio. € 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 Betreiber-Fonds **Wattner SunAsset 2** und **3** schütten bislang prospektgemäß aus, wobei mit Ausnahme des Jahres 2013 die Auszahlungs-Prognosen jeweils leicht übertroffen werden können. Für das Jahr 2013 wurden im SunAsset 2 1,5 Prozentpunkte sowie im SunAsset 3 4,5 Prozentpunkte der geplanten Auszahlung als 'Projektreserve' auf ein Sicherheitskonto hinterlegt, wobei diese Beträge spätestens zum Ende der Fondslaufzeit zur Auszahlung an die Anleger kommen sollen. Der kurz laufende 'Solar-Baufonds' **Wattner SunAsset 4** hat, so die Angaben der LB 2014, "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 ursprüngliche Gesamtauszahlungsprognose des Wattner SunAsset 4 von 145 % auf 124 % angepasst ● Positiv ist, dass der Verkaufsprospekt, obwohl nicht erforderlich, auf Grundlage des **Verkaufsprospektgesetzes** und

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



**02 11 / 66 98 - 164**

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto: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](http://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. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

der **Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung** erstellt wurde, mit der Zielsetzung, den Anleger weitreichend über die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben des Angebotes zu informieren. Laut Darstellung des Investitionsumfeldes im Prospekt bietet der etablierte Markt für die Solarwirtschaft in Deutschland weiterhin entsprechendes Potential. Die Investitionsobjekte sind sechs bereits in den Jahren 2012 und 2013 fertiggestellte, finanzierte, in Betrieb genommene und produzierende Solarkraftwerke von dem 'Solar-Baufonds' Wattner SunAsset 4 mit einer Gesamtleistung von 24,6 MW. Alle Solarkraftwerke erhalten eine Stromvergütung auf Basis gesetzlich garantierter Vergütungssätze nach dem **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** und haben in den Vorjahren technisch zuverlässig produziert. Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um die Solarkraftwerke Bernburg, Burgstädt, Horka, Nardt, Sennewitz und Sollstedt. Alle sechs Solarkraftwerke sind für Wattner SunAsset 5 verbindlich gesichert und werden mit Einwerbung der notwendigen Darlehen umgehend mit Wirkung zum 1. Januar 2015 erworben ● Die Kaufpreise sind mit insgesamt 11,229 Mio. € fest vereinbart. Die Kaufpreise lösen den Wert des Eigenkapitals der Investitionsobjekte beim Vorbesitzer Wattner SunAsset 4 ab, wobei zur Ermittlung des Kaufpreises für jedes der sechs Solarkraftwerke ein aktuelles WP-Gutachten erstellt wurde. Hierbei wurde im Rahmen einer Barwertbetrachtung der jeweiligen Gesellschaft ein Kapitalisierungszinssatz von 8,0 % angesetzt sowie eine Marge für den Vorbesitzer Wattner SunAsset 4 einkalkuliert. Der aktuelle Fremdkapitalstand des Portfolios auf Ebene der Objektgesellschaften beträgt 25,192 Mio. € bei einem durchschnittlichen Zins von 3,25 %. Die vereinbarte Tilgung liegt bei 6 % p. a. ● Die Investitionsquote beträgt bezogen auf das Darlehensvolumen 100 %. Die weiteren Nebenkosten i. H. v. ca. 9 % des Gesamtvolumens können rechnerisch durch die Kommanditeinlage der Anbieterin erbracht werden, so dass die Kostenbelastung relativ gering ist. Während der prognostizierten Laufzeit der Vermögensanlage fallen auf Ebene der Darlehensnehmerin jährliche Kosten in Höhe von 0,6 % des Darlehensvolumens an. Des Weiteren fallen Abschluss-, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,18 % mit einer Indexierung ab 2016 in Höhe von 2 % p. a. an, so dass auch hier eine relativ geringe Kostenbelastung vorliegt. Die kalkulierten Ausgaben auf Ebene der Objektgesellschaften bspw. für Pacht, Betriebsführung, Instandhaltung, Versicherung werden ebenfalls einzeln ausgewiesen ● Die Erlöse aus der 20jährigen Einspeisevergütung gemäß EEG werden basierend auf den bestehenden Erfahrungswerten bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlage im Jahr 2022 konstant mit 3,75 Mio. € angenommen. Erlöse aus zusätzlicher Direktvermarktung wurden anhand bestehender Verträge nur für das Jahr 2015 kalkuliert. Ab dem Jahr 2022 wurde (zum Zwecke der Ermittlung des Veräußerungserlöses) mit einer möglichen Leistungsabnahme der Solarkraftwerke durch eine jährliche Degradation der Solarmodule in Höhe von 0,25 % gerechnet ● Bei Veräußerung der Solarkraftwerke im Jahr 2022 wird ein Erlös von 9,8 Mio. € unterstellt, basierend auf einer Barwertermittlung mit einem Abzinsungsfaktor von 8 %. Der Wattner-Gruppe oder einem externen Vermittler steht hierbei eine Vermittlungsprovision von 5 % des kalkulierten Verkaufswertes zu. Erfolgt keine externe Vermittlung bei der Veräußerung, steht dieser rechnerische Posten als Sicherheitspolster zur Verfügung. Gemäß einer Sensitivitätsanalyse reicht die verfügbare Liquidität zur vollständigen Zinszahlung und Tilgungsleistung gegenüber den Anlegern auch bei einem um 10 % geringeren Veräußerungserlös aus. Bei einem Mehrerlös von 10 % erhalten Anleger keine zusätzlichen Auszahlungen ● Anleger erhalten bis zum Jahr 2021 eine Auszahlung von 6 % p. a. (3 % anteilig je nach Beitritt in 2015) sowie eine Schlusszahlung von 83,1 %, so dass sich ein Gesamtrückfluss von 122,1 % ergibt. Rechnerisch handelt es sich um ein Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2022, mit einer Verzinsung von 3 % Zinsen p. a. bei halbjährlicher Auszahlung sowie einer Tilgung von 3 % p. a. und der Schlusszahlung. Unter der Voraussetzung, dass die Anleger im Jahr 2022 Zins und Tilgung erhalten haben, erhält die Wattner-Gruppe eine einmalige Zinszahlung von 30 % des Kommanditkapitals.

**'k-mi'-Fazit:** Sachwert-Vermögensanlage, deren Renditeprofil mit dem eines offenen Immobilienfonds vergleichbar ist bzw. deren Ertrag ca. 286 Basispunkte über der aktuellen Umlaufrendite liegt. Da sowohl Blind-Pool-Risiken entfallen 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 Anbieterin Wattner eine vor den Anlegern haftende Einlage von 1,2 Mio. € leistet, so dass zum einen kein Rückabwicklungsrisiko besteht, da die Anlaufkosten durch Eigenkapital gedeckt sind, und zum anderen ein Sicherheitspuffer für den Veräußerungsfall vorhanden ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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