



Inhalt

- 2 Kurzdarstellung des Angebots
- 3 Anbieterin und Leistungsbilanz
- 4 Darlehenshöhe und Platzierungsgarantie
- 4 Nebenkosten
- 4 Laufende Kosten
- 5 Laufzeit und Auszahlungen
- 6 Investitionen
- 7 Ökologische Wirkung
- 7 Risiko
- 8 Fazit: Finanziell, Nachhaltigkeit, ECOreporter.de-Empfehlung
- 9 Impressum

Unabhängige Analyse: Das Nachrangdarlehen SunAsset 7 von Wattner

Die Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG aus Köln plant, mehrere Solarkraftwerke in Deutschland zu kaufen. Dabei handelt es sich um Solarparks, die bereits fertiggestellt und in Betrieb sind. Anleger können ab 3.000 Euro ein Nachrangdarlehen der

Emittentin Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG zeichnen. Das Nachrangdarlehen bietet einen Zins von 4,5 bis 6 Prozent bei einer Laufzeit von rund 20 Jahren. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Wattner SunAsset 7

Solarparks in Deutschland, Zins von 4,5 bis 6 % p.a.

Produkt	Nachrangdarlehen
Emittentin	Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG
Handelbarkeit	Kein Börsenhandel
Laufzeit	Bis zum 31.12.2036
Gesamtauszahlung (Prognose)/Renditeprognose (IRR)	187,4 % inkl. 100 % eingesetztes Kapital/5,1 % p.a.
Mindestbeteiligung/Agio	3.000 Euro/keins
Emissionsvolumen	8,7 Mio. Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Branche	Solarenergie
Investitionsstandort	Deutschland
Internet	www.wattner.de

Anbieterin:

Die Anbieterin und Emittentin ist eine Einzelgesellschaft der Wattner AG aus Köln. Die Wattner-Gruppe hat seit 2008 sechs Solar-Vermögensanlagen mit einem Anlegerkapitalvolumen von zusammen rund 140 Millionen Euro auf den Markt gebracht, die in insgesamt 70 Solarkraftwerke in Deutschland investierten. Wattner übernimmt sowohl die Projektplanung, die Errichtung als auch die Betriebsführung ihrer Solarparks.

Dazu dient das Geld der Anleger:

Die Emittentin hat noch nicht investiert (Stand: 6. Oktober 2017). Sie plant, mehrere von der Wattner-Gruppe – überwiegend im ersten Halbjahr 2017 – errichtete Solarparks zu erwerben. Darüber hinaus realisiert Wattner derzeit weitere Solarparks, die nach ihrer Fertigstellung ebenfalls mögliche Investitionen für die Emittentin darstellen. Es ist vorgesehen, dass die Emittentin die Objektgesellschaften, welche die Solarparks halten und betreiben, jeweils vollständig erwirbt.

Die Investitionskriterien sehen vor, dass es sich um bereits errichtete und Strom produzierende Solarkraftwerke auf Freiflächen in Deutschland handelt. Zudem verlangen die Investitionskriterien unter anderem, dass die feste EEG-Einspeisevergütung für 20 Jahre garantiert ist und die Verträge für die Wartung, Betriebsführung und Versicherung abgeschlossen sind. Gesamtfinanzierungsvolumen inkl. dem Fremdkapital der Objektgesellschaften voraussichtlich ungefähr 39 Millionen Euro. Vermittlungsprovisionen betragen 10 Prozent des Nachrangdarlehensvolumens.

Wirtschaftlichkeit:

Der Einkaufsfaktor (Errichtungspreis Solarkraftwerke/prognostizierte Stromerlöse erstes Jahr) darf laut Investitionskriterium maximal 11,0 betragen. Die

Fremdfinanzierungsverträge auf Ebene der Objektgesellschaften müssen gemäß den Investitionskriterien abgeschlossen sein oder zumindest abschlussreif vorliegen. Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass eine Zinsbindung über die gesamte Darlehenslaufzeit vereinbart ist. Die Solarparks, die derzeit geplante Investitionen der Emittentin sind, verfügen alle über eine Bankfinanzierung. Die Bankdarlehen haben im Mittel eine Laufzeit von 18 Jahren und einen Darlehenszins von 2,03 Prozent pro Jahr. Die Emittentin plant, ab 2018 jährlich einen Teil des Nachrangdarlehens an die Anleger zurückzuzahlen. Prognostizierte Gesamtauszahlung an die Anleger: 187,4 Prozent (inkl. 100 Prozent Kapitalrückzahlung). Renditeprognose vor Steuer pro Jahr (IRR): 5,1 Prozent.

Stärken/Sicherheit:

- Keine Fertigstellungs- und Projektentwicklungsrisiken
- Sehr erfahrene Wattner-Geschäftsführung
- Umfangreiches Solarpark-Portfolio zur Übernahme durch die Emittentin bereit
- Überzeugende Investitionskriterien
- Kein Zinsänderungsrisiko bei den Bankdarlehen der Objektgesellschaften
- Konzeptionell keine Anschlussfinanzierung und kein Verkauf am Laufzeitende erforderlich



Schwächen/Risiken des Produktes:

- Potential für Interessenskonflikte
- In der Regel nur ein Ertragsgutachten je Solarpark
- Blindpool-Konzeption

Nachhaltigkeit:

Die Solarparks, welche die Emittentin voraussichtlich erwirbt, befinden sich hauptsächlich auf ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen, auf denen der Bau von Solarparks eine der nachhaltigsten Nutzungsmöglichkeiten darstellt.

Fazit:

Die Emittentin investiert in Deutschland in Solarparks, deren Bankfinanzierungen gesichert und die bereits in Betrieb sind. Die Solarparks, die zur Übernahme durch die Emittentin bereit stehen, erfüllen diese Sicherheitsmerkmale. Auch aufgrund der überdurchschnittlich sicherheitsorientierten Konzeption ergibt sich für die Nachrangdarlehensgeber des Wattner SunAsset 7 eine angemessene bis attraktive Renditeerwartung.

Die Emittentin hat noch nicht investiert (Stand: 6. Oktober 2017). Als Unternehmen der Wattner-Gruppe hat sie aber die Möglichkeit, mehrere von der Wattner-Gruppe – überwiegend im ersten Halbjahr 2017 – errichtete Solarparks zu erwerben. Zusammen ergibt sich für diese Solarparks ein Einkaufsvolumen von 11,6 Millionen Euro (Wattner-Übersicht möglicher Investitionsobjekte, Stand: 26. September 2017). Das übersteigt das prospektierte Nachrangdarlehensvolumen von 8,7 Millionen Euro, so dass die Emittentin voraussichtlich Auswahlmöglichkeiten hat. Darüber hinaus realisiert Wattner derzeit weitere Solarparks, die nach ihrer Fertigstellung ebenfalls mögliche Investitionen für die Emittentin darstellen. Es ist vorgesehen, dass die Emittentin die Objektgesellschaften, welche die Solarparks halten und betreiben, jeweils vollständig erwirbt.

Anbieterin und Leistungsbilanz

Emittentin, Darlehensnehmerin und Anbieterin des Nachrangdarlehens ist die Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG aus Köln, gegründet im September 2016. Ihre Gründungskommanditistin, die Wattner Energie und Management GmbH & Co. KG, ist eine Tochtergesellschaft der Wattner AG. Somit ist die Emittentin eine Einzelgesellschaft der Wattner AG. Als Komplementärin und Geschäftsführerin der Emittentin fungiert die ebenfalls im September 2016 gegründete Wattner 7 Verwaltungs GmbH aus Köln. Sie soll auch die Geschäftsführung der Solarpark-Objektgesellschaften übernehmen.

Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin sind Guido Ingwer und Ulrich Uhlenhut. Sie entscheiden über die Investitionen der Emittentin. Beide sind auch die Gründer und mit einem Anteil von jeweils 50 Prozent alleinige Aktionäre der Wattner AG, deren Vorstand

Uhlenhut ist. Uhlenhut und Ingwer sind Diplom-Ingenieure und waren in verschiedenen Unternehmen tätig, bevor sie 2004 Wattner gründeten. Wattner übernimmt sowohl die Projektplanung, die Errichtung als auch die Betriebsführung ihrer Solarparks. Als Emissionshaus hat Wattner seit 2008 sechs Solar-Vermögensanlagen mit einem Anlegerkapitalvolumen von zusammen rund 140 Millionen Euro auf den Markt gebracht, die in insgesamt 70 Solarkraftwerke mit zusammen 264 Megawatt Leistung in Deutschland investierten.

Die erste Vermögensanlage ist bereits beendet. Die Gesamtausschüttung der Kommanditbeteiligung SunAsset 1 lag laut der aktuellen, im September 2017 veröffentlichten Leistungsbilanz von Wattner leicht über der Prognose. Die Auszahlungen der Kommanditbeteiligung SunAsset 2 liegen ebenfalls leicht über Plan. Beim SunAsset 3 liegen die Auszahlungen aufgrund einer Projektreserve derzeit geringfügig unter der Prognose. Die Auszahlungen beim Nachrangdarlehen SunAsset 5 erfolgten bisher prognosegemäß. Beim Nachrangdarlehen SunAsset 6 handelt es sich um ein Angebot für institutionelle Anleger, für das keine Vergleichszahlen vorliegen.

Bei der vierten Kommanditbeteiligung, dem Wattner SunAsset 4, handelt es sich um eine Gesellschaft, die Solarkraftwerke entwickelt und errichtet und anschließend verkauft. Laut Leistungsbilanz musste die ursprüngliche Ausschüttungsprognose für die Beteiligung reduziert werden, da sich die Rahmenbedingungen für Solarprojekte 2013 verschlechtert hatten. Die Ausschüttungen liegen derzeit insgesamt leicht über dem 2013 angepassten Prognosewert. Die Wattner SunAsset 4 GmbH & Co. KG hat auch die Solarparks realisiert, welche die Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG voraussichtlich erwirbt.





Darlehenshöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtfinanzierungsvolumen: ca. 39,0 Millionen Euro
Kommanditkapitalvolumen: 0,5 Millionen Euro (1,3 Prozent)

Nachrangdarlehensvolumen: 8,7 Millionen Euro (22,3 Prozent)

Platzierungsgarantie: Nein

Fremdkapitalvolumen: ca. 29,8 Millionen Euro (76,4 Prozent)

Die Kommanditkapitaleinlage der Gründungsgesellschafterin Wattner Energie und Management GmbH & Co. KG ist per Gesellschafterbeschluss mit Wirkung bis spätestens Ende Dezember 2017 auf 1,5 Millionen Euro erhöht worden. Davon muss die Gründungskommanditistin 1,0 Millionen Euro aber erst einzahlen, wenn die Emittentin das für notwendig erachtet, z. B. bei einem eventuellen Liquiditätsengpass.

Die Emittentin kann das Nachrangdarlehensvolumen von 8,7 Millionen Euro auf bis zu maximal 30 Millionen

Euro erhöhen. Laut Prospekt ist eine Erhöhung nur zulässig, sofern weitere Solarkraftwerke als Investitionsobjekte zur Verfügung stehen, die den Investitionskriterien entsprechen. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht, laut Prospekt sind aber bereits ab einem Platzierungsvolumen von 1 Million Euro erste Investitionen möglich.

Es ist laut Prospekt nicht geplant, dass die Emittentin neben den Nachrangdarlehen weiteres Fremdkapital wie z. B. Bankdarlehen aufnimmt. Die Objektgesellschaften verfügen aber in der Regel über eine Bankfinanzierung. Da die Investitionen der Emittentin noch nicht feststehen, handelt es sich bei den aufgeführten Zahlen für das Gesamtfinanzierungs- und Fremdkapitalvolumen um Schätzwerte auf Basis des Solarpark-Portfolios (Stand: 26. September 2017), das mögliche Investitionen für die Emittentin darstellt. Nach Angaben von Wattner verfügen alle Solarparks des derzeitigen, möglichen Investitionsportfolios über eine Bankfinanzierung. Die Bankdarlehen haben den Angaben nach im Mittel eine Laufzeit von 18 Jahren und einen Darlehenszins von 2,03 Prozent pro Jahr, der für die gesamte Laufzeit der Bankdarlehen gesichert ist.

Nebenkosten (in Prozent des Darlehensvolumens)

Agio: 0 Prozent

Nachrangdarlehensvermittlung (ohne Agio): 10,0 Prozent

Konzeption und sonstige Ausgaben: 0,85 Prozent

Gesamtweichkosten: 10,85 Prozent

Die Nebenkostenquote liegt über der durchschnittlichen Nebenkostenquote der von ECOreporter.de in den letzten drei Jahren analysierten Nachrangdarlehensangebote. Sie liegt aber unter der durchschnittlichen Weichkostenquote von Solarpark-Beteiligungsangeboten, die ebenfalls eine Laufzeit von rund 20 Jahren haben und seit 2010 angeboten wurden.

Laufende Kosten

Emittentin:

Anleger- und Eigenverwaltung (erstes Jahr, Kalkulation): 43.500 Euro (entspricht rund 1,0 Euro pro Kilowatt-peak (kWp))

Kostensteigerung (pro Jahr, Kalkulation): 1,0 Prozent

Objektgesellschaften:

Wartung, Kaufmännische und technische Betriebsführung (erstes Jahr, Kalkulation): 3,83 Euro/kWp

Pacht (erstes Jahr, Kalkulation): 3,73 Euro/kWp

Kostensteigerung (pro Jahr, Kalkulation): 2,0 Prozent

Die Wartung und die kaufmännische und technische Betriebsführung der Solarparks übernimmt die Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH, welche die Solarparks auch errichtet hat. Bei den laufenden Kosten der Objektgesellschaften handelt es sich um – von Wattner zur Verfügung gestellte – gemittelte Zahlen auf Basis des Solarpark-Portfolios (Stand: 26. September 2017), das mögliche Investitionen für die Emittentin darstellt. Die aufgeführten laufenden Vergütungen und Kosten je kWp liegen weit unter den Vergütungen und Kosten, die bei vor fünf bis sieben Jahren angebotenen Solarpark-Beteiligungen anfielen. Die Gründe hierfür sind insbesondere der Kostendruck infolge der inzwischen deutlich gesunkenen Einspeisevergütungen, aber auch Effizienzsteigerungen bei Solarmodulen und deren Produktion. Kosten für eventuelle (größere) Reparaturen sind mit den Betriebsführungs- und Wartungsverträgen nicht abgedeckt, können aber abhängig vom Einzelfall über Versicherungen und/oder Gewährleistungen bzw. Leistungsgarantien von Modulherstellern abgedeckt sein.

Laufzeit und Auszahlungen

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2036, keine vorzeitige ordentliche Kündigung möglich

Gesamtauszahlung (Prognose): 187,4 Prozent (inkl. 100 Prozent Kapitalrückzahlung)

Auszahlung durch Verkaufserlös (Kalkulation): 0 Prozent

Renditeprognose vor Steuer pro Jahr (IRR, Kalkulation): 5,1 Prozent

Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen

Einkaufsfaktor (Errichtungspreis Solarkraftwerke/prognostizierte Stromerlöse erstes Jahr): maximal 11,0 (Investitionskriterium)

Gesamtfinanzierung: ca. 930 Euro/kWp

Einspeisevergütung: ca. 8,0 Eurocent/kWh (Inbetriebnahme erstes Halbjahr 2017)

Der jährliche Zinssatz des Nachrangdarlehens steigt mit der Laufzeit:

2017 bis 2021: 4,5 Prozent

2022 bis 2026: 5,0 Prozent

2027 bis 2031: 5,5 Prozent

2032 bis 2036: 6,0 Prozent

Die Emittentin plant, ab 2018 jährlich einen Teil des Nachrangdarlehens an die Anleger zurückzuzahlen. Die vorgesehene Tilgungsquote beträgt kumuliert für die Zeiträume:

2017 bis 2021: 3,25 Prozent

2022 bis 2026: 8,25 Prozent

2027 bis 2031: 9,25 Prozent

2032 bis 2036: 79,25 Prozent

Die Emittentin ist ab 2018 zu Sondertilgungen berechtigt, wenn sie überschüssige Liquidität besitzt, beispielsweise aufgrund überdurchschnittlicher Sonneneinstrahlung. Bei Sondertilgungen kann sich die Gesamtauszahlung an die Anleger gegenüber der Prognose verringern, da die Anleger für die bereits von der Emittentin getilgte Darlehensteilbeträge keine Zinsen mehr erhalten.

Die Gesamtfinanzierung je kWp ist auf Basis des aktuellen, zum Erwerb anstehenden Solarportfolios mit voraussichtlich ungefähr 930 Euro/kWp vergleichsweise gering. Nach Einschätzung von Wattner ist ein wesentlicher Grund für die geringen Errichtungskosten ihrer Solarkraftwerke, dass Wattner als ingenieurgeführtes Unternehmen mit entsprechender Fachkenntnis und umfassenden Erfahrungen keinen externen (teureren) Generalunternehmer benötigt. Allerdings sind beispielsweise im Vergleich zu 2010/2011 die Einspeisevergütungen noch deutlicher gesunken als die Errichtungskosten für Solarparks, so dass sich die Einkaufsfaktoren seitdem erhöht haben. Bei dem prospektierten Einkaufsfaktorniveau von bis zu 11,0 (Investitionskriterium) kann das voraussichtlich wirtschaftlich dadurch kompensiert werden, dass die laufenden Betriebsführungskosten und die Bankdarlehenszinsen deutlich geringer als 2010/2011 sind. Nach Angaben von Wattner entspricht der Errichtungspreis für die Solarkraftwerke dem von der Emittentin zu zahlenden Kaufpreis zzgl. dem Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften.



Für Solarparks in Deutschland mit einer Nennleistung von über 750 kWp wird die Höhe der Einspeisevergütung im Rahmen von Ausschreibungen festgesetzt, die es seit 2015 gibt. Die Wattner-Solarparks, welche die Emittentin erwerben kann, haben bei diesen Solar-ausschreibungen den Zuschlag erhalten. Sie erhalten gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für den erzeugten Solarstrom 20 Jahre lang den bezuschlagten Einspeisetarif.

Investitionen

Die Emittentin hat derzeit noch keine Investitionen getätigt (Stand: 6. Oktober 2017). Gemäß der von Wattner veröffentlichten Übersicht möglicher Investitionsobjekte (Stand: 26. September 2017) sind mehrere Solarparks zur Übernahme durch die Emittentin bereit. Dabei handelt es sich um acht fertiggestellte Solarparks mit einer Nennleistung von rund 2,0 MWp bis rund 9,0 MWp. Die Solarparks liegen in Sachsen-Anhalt (3), Brandenburg (2), Mecklenburg-Vorpommern (2) und Niedersachsen (1). Die Solarparks unterscheiden sich auch hinsichtlich der eingesetzten Solarmodule (kristallin und Dünnschicht) und verwenden Produkte verschiedener Hersteller, um auch in dieser Hinsicht eine Risikostreuung zu erreichen. Die Solarmodule kommen unter anderem von Hanwha Q Cells, Trina Solar, Canadian Solar, REC und First Solar. Bei den Wechselrichtern kommen Geräte von Sungrow, Huawei und Refusol zum Einsatz. Wattner realisiert derzeit weitere Solarparks, die nach ihrer Fertigstellung ebenfalls eine Investitionsmöglichkeit für die Emittentin darstellen.

Alle Solarkraftwerke müssen beim Erwerb durch die Emittentin die im Prospekt aufgeführten Investitionskriterien erfüllen. Grundsätzlich muss es sich um bereits errichtete und Strom produzierende Solarkraftwerke auf Freiflächen in Deutschland handeln. Zudem verlangen die Investitionskriterien unter anderem, dass die feste EEG-Einspeisevergütung für 20 Jahre garantiert ist, die erforderlichen Genehmigungen und Nutzungsrechte vorliegen oder zumindest vertraglich abgesichert sind und die Verträge für die Wartung, Betriebsführung, Versicherung und Fremdfinanzierung der Solarkraftwerke abgeschlossen sind. Alternativ reicht es bei der Fremdfinanzierung aus, wenn die Verträge abschlussreif vorliegen. Voraussetzung ist gemäß den Investitionskriterien aber in beiden Fällen, dass eine Zinsbindung über die gesamte Darlehenslaufzeit vereinbart ist, so dass kein Zinsänderungsrisiko besteht.

Ein weiteres Investitionskriterium verlangt, dass mindestens ein Ertragsgutachten für jeden Solarpark vorliegt. Bei den acht Solarparks, die zur Übernahme durch die Emittentin bereit stehen, liegt nach Angaben von Wattner in der Regel ein Ertragsgutachten vor, in einem Fall sind es zwei Ertragsgutachten. Die Gutachter kalkulieren nach Angaben von Wattner bei der Stromertragsberechnung mit einem Abschlag von 5 Prozent, den Wattner übernimmt. Zudem kalkuliert Wattner nach eigenen Angaben ab dem elften Betriebsjahr mit einer jährlichen Leistungsabnahme der Solarmodule (Degradation) von 0,3 Prozent.





Ökologische Wirkung

Die acht Solarparks, die zur Übernahme durch die Emittentin bereit stehen, befinden sich nicht auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen, sondern nach Angaben von Wattner größtenteils auf so genannten Konversionsflächen. Bei Konversionsflächen handelt es sich um brachliegende Industrie- oder Militärgelände, deren Nutzung sich ändert – z. B. durch den Bau eines Solarparks. Oft sind bei Konversionsflächen die anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, so dass der Betrieb eines Solarparks auf diesen Flächen eine der ökologisch und ökonomisch sinnvollsten Nutzungsmöglichkeiten darstellt. Die Konversionsflächen der Wattner-Solarparks haben vormals Industriebetriebe genutzt. Des Weiteren befinden sich die zur Übernahme durch die Emittentin anstehenden Wattner-Solarparks teilweise in Gewerbegebieten und auf Randflächen entlang von Schienenwegen.

Bei einem Platzierungsvolumen des Nachrangdarlehens von 8,7 Millionen Euro kann die Emittentin voraussichtlich Solarparks erwerben, die zusammen schätzungsweise ungefähr 35 Millionen kWh Strom pro Jahr erzeugen können. Bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh versorgen sie so rechnerisch rund 10.000 Haushalte. Im Vergleich zur Stromgewinnung aus konventionellen Kraftwerken beträgt die CO₂ Einsparung durch den Betrieb der Solarparks circa 20.000 Tonnen Jahr pro Jahr.

Die Emittentin des hier behandelten Nachrangdarlehensangebotes, die Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG, erwirbt die Solarparks voraussichtlich in der Regel von der Wattner SunAsset 4 GmbH & Co. KG. Diese finanziert mit den Einnahmen aus dem Verkauf der Solarparks den Bau weiterer Solarparks, so dass das Nachrangdarlehensangebot Wattner SunAsset 7 eine hohe indirekte ökologische Wirkung hat.

Risiko

Beim Nachrangdarlehen ist die Verzinsung und Rückzahlung des Anlegerkapitals solange und soweit ausgeschlossen, wie deren Rückzahlung zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit bei der Emittentin führen

würde. Es ist nicht vorgesehen, dass die Emittentin neben dem Nachrangdarlehenskapital weiteres Fremdkapital aufnimmt. Die Solarpark-Objektgesellschaften der Emittentin finanzieren sich aber hauptsächlich durch Bankkapital, das in der Regel vorrangig zu bedienen und besichert ist. Die Ansprüche der Anleger sind hingegen nicht besichert. Daher sind die Risiken für die Nachrangdarlehensgeber vergleichbar mit den Risiken für die Eigenkapitalgeber bei einer Solarpark-Kommanditbeteiligung.

Die Emittentin erwirbt Solarparks, die bereits in Betrieb sind. Es bestehen daher keine Projektentwicklungs- und Fertigstellungsrisiken. Zudem haben in der Regel – wie bei den Solarparks, welche die Emittentin derzeit übernehmen kann – die Solarpark-Objektgesellschaften eine Bankfinanzierung bereits abgeschlossen. Gemäß den Investitionskriterien müssen die Fremdfinanzierungsverträge abschlussreif vorliegen, und eine Zinsbindung muss über die gesamte Bankdarlehenslaufzeit vereinbart sein, so dass kein Zinsänderungsrisiko besteht. Die Emittentin trägt mittelbar die mit dem Betrieb von Solarparks verbundenen Projektrisiken mit. Zu den marktüblichen Risiken zählen beispielsweise, dass die Sonneneinstrahlung geringer ist als prognostiziert, ungeplante Reparaturen anfallen und die tatsächliche Leistung von Solarmodulen unter der Erwartung bleibt.

Die Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin sind in bei weiteren Unternehmen der Wattner-Gruppe als Geschäftsführer tätig. Dazu zählen unter anderem die Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH, welche die Solarparks errichtet und deren Betriebsführung und Wartung übernimmt, und die Wattner SunAsset 4 GmbH & Co. KG, welche in der Regel die Solarparks an die Emittentin verkauft. Es besteht das Risiko, dass sich aus dieser Konstellation ergebenden Interessenskonflikte zu Ungunsten der Emittentin gelöst werden.

Stärken

- Keine Fertigstellungs- und Projektentwicklungsrisiken
- Sehr erfahrene Wattner-Geschäftsführung
- Umfangreiches Solarpark-Portfolio zur Übernahme durch die Emittentin bereit
- Überzeugende Investitionskriterien
- Kein Zinsänderungsrisiko bei den Bankdarlehen der Objektgesellschaften
- Konzeptionell keine Anschlussfinanzierung und kein Verkauf am Laufzeitende erforderlich

Schwächen

- Potential für Interessenskonflikte
- In der Regel nur ein Ertragsgutachten je Solarpark
- Blindpool-Konzeption

Fazit:

Finanziell

Die Emittentin investiert in Solarparks, die bereits in Betrieb sind, so dass keine Fertigstellungs- und Projektentwicklungsrisiken bestehen. Die Emittentin hat noch keine Investitionen getätigt (Stand: 6. Oktober 2017). Es steht aber ein umfangreiches Portfolio an Solarparks, welche die Investitionskriterien erfüllen, zur Übernahme durch die Emittentin bereit. Die Objektgesellschaften, welche diese Solarparks betreiben, haben bereits eine langfristige Bankfinanzierung abgeschlossen zu günstigen Zinskonditionen, die für die gesamte Laufzeit der Bankdarlehen gesichert sind. Die aussagekräftigen Investitionskriterien sehen unter anderem vor, dass der Einkaufsfaktor für die Solarparks maximal 11,0 beträgt, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Solarparks zu ermöglichen. Aufgrund der Blindpool-Konzeption stehen die genauen Höhen der Einkaufsfaktoren derzeit noch nicht abschließend fest, so dass hier noch eine Kalkulationsunsicherheit besteht. Dagegen hat die lange feste Laufzeit der Nachrangdarlehen von 20 Jahren, die dem Zeitraum der EEG-Vergütung entspricht, zur Folge, dass konzeptionell ein Verkauf der Solarparks nicht vorgesehen und eine Anschlussfinanzierung nicht erforderlich ist. Damit entfällt eine wesentliche Kalkulationsunsicherheit, so dass die Renditeerwartung (IRR) des Wattner SunAsset 7 von 5,1 Prozent pro Jahr fundiert ist.

Nachhaltigkeit

Die Solarparks, welche die Emittentin voraussichtlich erwirbt, befinden sich hauptsächlich auf ehemaligen Industrieflächen, auf denen der Bau von Solarparks eine der nachhaltigsten Nutzungsmöglichkeiten darstellt. Zudem ermöglicht das Nachrangdarlehenskapital indirekt der Wattner-Gruppe den Bau weiterer Solarparks, so dass eine zusätzliche positive Nachhaltigkeitswirkung besteht.

ECOREporter.de-Empfehlung

Die Emittentin investiert in Deutschland in Solarparks, deren Bankfinanzierungen gesichert und die bereits in Betrieb sind. Die Solarparks, die zur Übernahme durch die Emittentin bereit stehen, erfüllen diese Sicherheitsmerkmale. Auch aufgrund der überdurchschnittlich sicherheitsorientierten Konzeption ergibt sich für die Nachrangdarlehensgeber des Wattner SunAsset 7 eine angemessene bis attraktive Renditeerwartung.

Basisdaten

Emittentin, Darlehensnehmerin, Anbieterin und Prospektverantwortliche: Wattner SunAsset 7 GmbH & Co. KG, Köln

Komplementärin und Geschäftsführerin: Wattner 7 Verwaltungs GmbH, Köln

Anlageform: Nachrangdarlehen

Nachrangdarlehensvolumen: 8,7 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 3.000 Euro

Agio: 0 Prozent

Laufzeit: bis 31. Dezember 2036

Zinssatz: 4,5 Prozent pro Jahr (2017 bis 2021),
5,0 Prozent pro Jahr (2022 bis 2026),
5,5 Prozent pro Jahr (2027 bis 2031),
6,0 Prozent pro Jahr (2032 bis 2036)

Tilgung (Prognose): 3,25 Prozent (2017 bis 2021),
8,25 Prozent (2022 bis 2026),
9,25 Prozent (2027 bis 2031),
79,25 Prozent (2032 bis 2036)

Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen

BaFin-Billigung: Ja

Handelbarkeit: Keine Zulassung an einer Börse

Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

Ihre ECOreporter:
für Sie da unter reporter@ecoreporter.de

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**

vertreten durch

Jörg Weber (Vorstand)

Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)

Sitz:

Semerteichstr. 60

44141 Dortmund

Tel.: 0231/47735960

Fax: 0231/47735961

E-Mail: info@ecoreporter.de

Ust-ID: DE 220 80 8713

Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 20473)

Redaktion: Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),

Gesa Schölgens, Ronald Zisser

Bildmaterial: Wattner SunAsset 5 GmbH & Co. KG

Satz: Thiede Satz · Bild · Grafik, Dortmund

ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter.de AG geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abo-Zahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden.

Anbieter, die einen ECOanlagecheck - unabhängig von der Bewertung - ihren Interessenten oder Partnern zur

Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen - jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.