

●● 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 8. Anleger gewähren der Emittentin nachrangige Darlehen von insgesamt 10 Mio. €. Die Emittentin kann weitere Nachrangdarlehen für ihre Anlageobjekte 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 **WATTNER IN ENERGIE INVESTIEREN** wird mehrere Beteiligungen an Objektgesellschaften erwerben (Anlageobjekte der Emittentin). Diese Objektgesellschaften sollen bereits errichtete und produzierende Solarkraftwerke auf Freiflächen in Deutschland halten und betreiben, die eine Restlaufzeit von mindestens 13 Jahren aufweisen sowie 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 31.12.2031. Der minimale Darlehensbetrag beträgt 5.000 €. Ein Agio wird nicht erhoben. Die Gründungskommanditistin hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Einlage (Kommanditkapital) in Höhe von 500.000 € eingezahlt, das vollständig für die Begleichung der Anlaufkosten verwendet wird.

Emittentin und Anbieterin: **Wattner SunAsset 8 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 8 Verwaltungs GmbH** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Die 2004 gegründete **Wattner**-Gruppe hat bislang ein Gesamtinvestitionsvolumen von 564 Mio. € im Bereich der Photovoltaik in Deutschland realisiert. Seit 2008 erfolgte hierbei u. a. die Emission von sechs Publikums- sowie eines institutionellen Angebotes zur Investition in insgesamt 74 Solarkraftwerke mit einer Leistung von 284 Megawatt, für die laut 'Leistungsbilanz 2018' vom 14.09.2018 bislang ein Anlagekapital von ca. 154 Mio. € von über 6.500 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 Betreiber-Fonds **Wattner SunAsset 2** und **3** schütten bislang prospektgemäß aus, wobei die Auszahlungs-Prognosen von 7 bzw. 8 % p. a. bislang kumuliert jeweils leicht übertroffen werden konnten. Die Beendigung des **Wattner SunAsset 2** ist zum

31.12.2018 vorgesehen bei einem voraussichtlichen plangemäßen Gesamtrückfluss von ca. 179 %. Der kurz laufende 'Solar-Baufonds' **Wattner SunAsset 4** hat, so die Angaben der LB 2018, *"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 126 % angepasst. Der Fonds schüttet seitdem kontinuierlich 5 % p. a. aus und wurde zum Ende des Jahres 2017 planmäßig teilweise beendet. Nach der letzten laufenden Auszahlung im Jahr 2017 erhielten wunschgemäß rund ein Drittel der Anleger ihre Kommanditeinlage vollständig zurück. Die verbleibenden Anleger nehmen weiterhin an den Erträgen

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

Ihr direkter Draht ...



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

des Fonds teil. Auch die Publikumsanlagen **Wattner SunAsset 5-7** in Form von Nachrangdarlehen leisten seit dem Jahr 2015 prognosegemäße Zins- und Tilgungszahlungen, so dass der Anbieter die notwendigen Erfahrungen hinsichtlich Konzeption und Assetmanagement nachweisen kann ● Der Ausbau der Photovoltaik wächst moderat weiter und ihr Anteil an der Versorgung mit Strom steigt kontinuierlich. 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 langfristige 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 8 produzierende Freiflächen-Solarkraftwerke mit insgesamt 48 MW, die für 21 Mio. € zur Übernahme bereitstehen. Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Solarkraftwerke aus dem Bestand der Fonds Wattner SunAsset 2 und 3. Einen tiefergehenden Interessenkonflikt sehen wir hierin nicht, da die Übernahme zu Konditionen erfolgen soll, die den SunAsset 2 sowie 3 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 wurden die potentiellen Investitionsobjekte im Jahr 2011 und 2012 errichtet und in Betrieb genommen und verfügen über eine Finanzierung mit einer Laufzeit von 18 Jahren bei ebenfalls 18jähriger Zinsbindung und gleichmäßiger Tilgung, so dass grds. diesbezüglich Kalkulationssicherheit und kein Anschlussfinanzierungsrisiko besteht. Darüber hinaus können die entsprechenden Objektgesellschaften bei plangemäßen Verlauf in den letzten beiden Jahren der Laufzeit der vorliegenden Vermögensanlage gesetzlich festgeschriebene Erträge generieren, ohne dass dann eine nennenswerte Zins- und Tilgungsbelastung besteht ● Der prospektierte Investitionsplan der Emittentin sieht ein Gesamtinvestitionsvolumen von 10,5 Mio. € inkl. 0,5 Mio. € (unverzinstes) Eigenkapital der Wattner-Gruppe vor. Die Beteiligungen an Objektgesellschaften machen prognosegemäß ca. 96 % des Nach-

rang-Darlehenskaptals aus, so dass eine sehr zufriedenstellende Kostenquote erreicht wird. Die Investitionskriterien sehen vor, dass bspw. der Einkaufsfaktor eines Solarparks den maximalen Wert von 10,0 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 31.12.2031. 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 2021 kontinuierlich getilgt. Der jährliche Tilgungsbetrag variiert in Abhängigkeit der vorhandenen Liquidität und liegt bis 2029 zwischen 0,5 % und 6 % p. a. In den Jahren 2030 und 2031 erfolgt die Resttilgung mit 38 % und 39,5 %, jeweils bezogen auf den anfänglichen Nachrangdarlehensbetrag. Die Zinsen betragen 4,5 % p. a. in den Jahren 2018 bis 2028 sowie 5,5 % p. a. in den Jahren 2029-2031, jeweils auf den noch bestehenden Anlagebetrag. Die Zinsen werden hälftig zum 30.04. und 31.08. eines jeden Jahres gezahlt. Bezogen auf das prognostizierte Tilgungsprofil ergibt sich somit ein kalkulierter Gesamtrückfluss von ca. 156 % vor Steuern, was einer effektiven Rendite von ca. 4,82 % 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 Solarkraftwerke 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 0,5 Mio. € geleistet hat.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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