

## ●● 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 10.** Anleger gewähren der Emittentin nachrangige und zweckgebundene Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt im Sinne von § 1 Absatz 2 Nr. 4 **Vermögensanlagengesetz/VermAnlG** von insgesamt 10 Mio. €. Die Emittentin kann weitere Nachrangdarlehen für ihre Anlageobjekte im Rahmen des vorliegenden Angebotes bis zu maximal 50 Mio. € aufnehmen (Maximalbetrag der Vermögensanlage), sofern entsprechende zusätzliche Anlageobjekte in Objektgesellschaften (Solarkraftwerke) zur Verfügung stehen, die den Investitionskriterien der Emittentin entsprechen. Die Emittentin wird über Beteiligungen an Objektgesellschaften in ein Portfolio von ausschließlich deutschen Solarkraftwerken mit einer Restlaufzeit von mindestens zwölf Jahren investieren, die gesicherte Stromerlöse auf Basis gesetzlich garantierter Einspeisevergütungen erzielen. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit Abschluss seines Nachrangdarlehensvertrages und endet am 31.12.2032. Der Mindestanlagebetrag jedes Anlegers ist wenigstens 5.000 € oder ein höherer, durch 1.000 ohne Rest teilbarer Betrag, maximal 500.000 €. Ein Agio wird nicht erhoben. Die Verzinsung beträgt 3,4 % p. a. in den Jahren 2020 bis 2030, 4,8 % p. a. in den Jahren 2031 und 2032. Anleger, die bis zum 31.12.2020 zeichnen, erhalten einen Frühzeichnerbonuszins in Höhe von einmalig 1 % auf den Anlagebetrag; Anleger, die einen Anlagebetrag von mindestens 100.000 € zeichnen, erhalten einen Zinsbonus in Höhe von einmalig 2 % auf den Anlagebetrag ('Hochzeichnerbonuszins'). Die Gründungskommanditistin hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Einlage (Kommanditkapital) in Höhe von 500.000 € eingezahlt, die vollständig für die Begleichung der Anlaufkosten verwendet wird.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche: **Wattner SunAsset 10 GmbH & Co. KG** (Maximilienstr. 6, 50668 Köln). Gründungskommanditistin der Emittentin: **Wattner Solarstrom GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Geschäftsführerin, Komplementärin, persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin und Objektgesellschaften: **Wattner 10 Verwaltungs GmbH** (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Die 2004 gegründete **Wattner-Gruppe** hat bislang ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 620 Mio. € im Bereich der Photovoltaik in Deutschland realisiert. Seit 2008 erfolgte hierbei u. a. die Emission von acht Publikums- sowie eines institutionellen Angebotes zur Investition in insgesamt 83 Solarkraftwerke mit einer Leistung von 355 Megawatt ausschließlich in Deutschland, für die laut 'Leistungsbilanz 2020' vom 03.12.2020 bislang ein Anlagekapital von ca. 210 Mio. € von über 8.000 Investoren akquiriert wurde, so dass das notwendige Know-how vorhanden ist ● Der 2008 emittierte kurzlaufende Entwicklungsfonds **Wattner SunAsset 1** wurde zum Ende des Jahres 2013 mit einem

Gesamtrückfluss von 186 % erfolgreich für die Anleger beendet. Der Betreiber-Fonds **Wattner SunAsset 2** wurde für 50 % der Anleger zum 31.12.2018 mit Gesamtrückfluss von 181 % erfolgreich bzw. leicht über Plan beendet. Die andere Hälfte der Anleger, die eine verzögerte Beendigung gewünscht hatte, erhielt zum 31.12.2019 plangemäß einen Gesamtrückfluss von 187 %. Der Betreiber-Fonds **Wattner SunAsset 3** wurde für 50 % der Anleger zum 31.12.2019 mit Gesamtrückfluss von 171 % plangemäß beendet. Die andere Hälfte der Anleger, die eine verzögerte Beendigung gewünscht haben, erhalten ab 2020 jährlich 5,5 % Auszahlung und haben gleichzeitig ein jährliches Kündigungsrecht. Der kurz laufende

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

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 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [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.-Oec. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

'k-mi'-PC 51/20, S. 2

'Solar-Baufonds' **Wattner SunAsset 4** hat "vor dem Hintergrund der Einführung von Zollbeschränkungen für chinesische Solarmodule, langanhaltender Unsicherheit über die neuen Regelungen der bevorstehenden EEG-Reform und generell verlängerter Projektlaufzeiten für den Bau von Solarkraftwerken" die Gesamtauszahlungsprognose von 145 % angepasst. Anleger erhielten in den Jahren 2017–2019 je nach selbst gewählter Laufzeit 126 % oder 141 % Gesamtrückfluss. Auch die Publikumsanlagen **Wattner SunAsset 5–9** 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 ● Formal ist die Anlage ein Blind-Pool, allerdings wurden drei Solarkraftwerke bereits erworben und es stehen weitere geeignete Investitionsobjekte exklusiv zur Verfügung: Hierbei handelt es sich um mindestens fünf produzierende Freiflächen-Solarparks mit insgesamt 27 MW, die zur Übernahme bereitstehen. Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Solarparks aus dem Bestand der Wattner-Vorgänger-Vermögensanlagen. Einen tiefergehenden Interessenkonflikt sehen wir hierin nicht, da die Übernahme zu Konditionen erfolgen soll, die vorherige Fonds in die Lage versetzen sollen, ihre Zusagen gegenüber deren 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. Die Investitionskriterien sehen u. a. weiterhin vor, dass ++ es sich ausschließlich um bereits errichtete und Strom produzierende Solarkraftwerke in Deutschland mit einer Restlaufzeit von mindestens zwölf Jahren handeln muss ++ ein klarer Genehmigungsstatus vorliegt, Versicherungen und Verträge für die Wartung und Betriebsführung der Solarkraftwerke abgeschlossen sind ++ die Solarkraftwerke eine gesicherte Einspeisevergütung nach dem EEG beziehen ++ mindestens ein Ertragsgutachten für jedes Solarkraftwerk vorliegt sowie Ertragsauswertungen der Anlageobjekte über deren gesamte bisherige Laufzeit ++ bestehende Fremdfinanzierungen der Solarkraftwerke eine Zinsbindung über die gesamte Restlaufzeit der Finanzierung aufweisen müssen ● 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 96 % des Nachrang-Darlehenskapitals aus, so dass eine sehr zufriedenstellende Kostenquote erreicht wird ● Positiv bewerten wir die Festlegung, dass die Emittentin keine Anschlussmissio-

nen 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 31.12.2032. 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. Sollten Solarkraftwerke eine längere Restlaufzeit und damit noch eine über 2032 hinausgehende EEG-Vergütung sowie eine über 2030 hinaus zu bedienende Fremdfinanzierung seitens der jeweiligen Objektgesellschaft haben, wird alternativ ein Verkauf der Kraftwerke unterstellt, was jedoch grds. nicht zu einer Abweichung der langfristigen Prognose führt. Zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlage verbleibt nach Tilgung der Nachrangdarlehen prognosegemäß eine Liquiditätsreserve von 700.000 €. Diese soll für mögliche über den Restwert der Solarkraftwerke bzw. deren Komponenten und ggf. bereits an die entsprechenden Gemeinden geleistete Sicherheiten hinausgehende Verpflichtungen aus dem Rückbau der Solarkraftwerke zum Ende der Pachtverträge zur Verfügung stehen. Das Kommanditkapital der Emittentin darf zudem erst an den Gründungskommanditisten zurückgeführt werden, nachdem alle Nachrangdarlehen der Anleger zu 100 % getilgt sind ● Die Nachrangdarlehen werden prognosegemäß ab dem Jahr 2020 mit 3,4 % p. a. sowie mit 4,8 % p. a. in den Jahren 2030–31 mit zwei je hälftigen Zinszahlungen pro Jahr verzinst. Da die Tilgung der Nachrangdarlehen erst ab 2030 bzw. 2031 kongruent zum kalkulierten Auslaufen der Finanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgen soll, ergibt sich über 12 Jahre ein Zinsüberschuss von 41 %, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Sachwert-Vermögensanlage eines erfahrenen Anbieters für Investoren, 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 bei gleichzeitig attraktiver fester Verzinsung, so dass das Angebot zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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