

## ●● 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 9.** 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 50 Mio. € aufnehmen (Maximalbetrag der Vermögensanlage), sofern entsprechende **WATTNER** Anlageobjekte verfügbar sind, die den Investitionskriterien entsprechen. Die Emittentin **IN ENERGIE INVESTIEREN** wird über Beteiligungen an Objektgesellschaften in ein Portfolio von ausschließlich deutschen Solarkraftwerken mit einer Restlaufzeit von mindestens elf 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 31.12.2030. Der Mindestanlagebetrag jedes Anlegers ist wenigstens 5.000 € oder ein höherer, durch 1.000 ohne Rest teilbarer Betrag, maximal 2.500.000 €. Ein Agio wird nicht erhoben. Die Verzinsung ist entsprechend der Beteiligungshöhe gestaffelt: Bei einem Anlagebetrag von 5.000 bis 24.000 €: 4,0 % p. a. in den Jahren 2019 bis 2030 (Vermögensanlage 'SunAsset 9 – 4,0%'). Bei einem Anlagebetrag von mindestens 25.000 €: 4,5 % p. a. in den Jahren 2019 bis 2030 (Vermögensanlage 'SunAsset 9 – 4,5 %'). 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 und Anbieterin: **Wattner SunAsset 9 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 9 Verwaltungs GmbH** (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Die 2004 gegründete **Wattner-Gruppe** hat bislang ein Gesamtinvestitionsvolumen von 593 Mio. € im Bereich der Photovoltaik in Deutschland realisiert. Seit 2008 erfolgte hierbei u. a. die Emission von sieben Publikums- sowie eines institutionellen Angebotes zur Investition in insgesamt 81 Solarkraftwerke mit einer Leistung von 334 Megawatt ausschließlich in Deutschland, für die laut 'Leistungsbilanz 2019' vom 14.09.2019 bislang ein Anlagekapital von ca. 175 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 Gesamttrückfluss von 186 % erfolgreich für die Anleger beendet. Der Betreiber-Fonds **Wattner SunAsset 2** wurde für 50 % der Anleger zum 31.12.2018

mit Gesamttrückfluss von 181 % erfolgreich bzw. leicht über Plan beendet. Die andere Hälfte der Anleger, die eine verzögerte Beendigung gewünscht haben, erhalten weiterhin eine Auszahlung von 6 % p. a. bzw. zum 31.12.2019 plangemäß einen Gesamttrückfluss von 187 %. Der Betreiber-Fonds **Wattner SunAsset 3** wird für 50 % der Anleger zum 31.12.2019 mit Gesamttrückfluss von 170 % 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 '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

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.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

Solarkraftwerken" die Gesamtauszahlungsprognose von 145 % angepasst. Anleger erhielten in den Jahren 2017–2019 je nach selbst gewählter Laufzeit 126 %, 131 % oder 136 % Gesamtrückfluss. Auch die Publikumsanlagen **Wattner SunAsset 5, 7 und 8** 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 stehen bereits geeignete Investitionsobjekte exklusiv zur Verfügung: Hierbei handelt es sich um mindestens sieben produzierende Freiflächen-Solarparks mit insgesamt 31,54 MW, die zur Übernahme bereitstehen. Bei den Anlageobjekten handelt es sich um Solarparks aus dem Bestand der Wattner-Vorgängerbonds. 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 elf Jahren handeln muss ++ der Einkaufsfaktor eines Solarparks den maximalen Wert von 10,0 bezogen auf den Jahresstromerlös des ersten vollen Betriebsjahres nicht überschreiten darf ++ 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 ca. 96 % des Nachrang-Darlehenskapitals aus, so dass eine sehr zufriedenstellende Kostenquote erreicht wird. Der Prognose liegt rechnerisch die Annahme zugrunde, dass 80 % des Gesamtbetrags der Vermögensanlagen aus Anlagebeträgen in Höhe von jeweils mindestens 25.000 € und 20 % in Höhe von jeweils 5.000 bis 24.000 € bestehen werden, was hinsichtlich der auf Ebene der Emittentin zu leistenden Zinszahlungen an Anleger vorsichtig erscheint

● Positiv bewerten wir die Festlegung, dass die Emittentin keine Anschlussmissionen 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 31.12.2030. 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 2030 hinausgehende EEG-Vergütung sowie eine über 2028 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 Vermögensanlagen verbleibt nach Tilgung der Nachrangdarlehen prognosegemäß eine Liquiditätsreserve von 747.500 €. 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 zu 4 % p. a. bzw. zu 4,5 % p. a. verzinst mit zwei je hälftigen Zinszahlungen pro Jahr. Da die Tilgung der Nachrangdarlehen erst ab 2029 bzw. 2030 kongruent zum kalkulierten Auslaufen der Finanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgen soll, ergibt sich je nach Beteiligungsvariante über elf Jahre ein Zinsertrag von 44 % bzw. 49,5 %, 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, so dass das Angebot zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuerGIP GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanzGIP  
versicherungGIP  
investment intern  
inside track (USA)