

## **Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen**

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der wallstreet:online capital AG erstellt. Ebenso wenig wurde von der wallstreet:online capital AG überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der wallstreet:online capital AG.

Mit ihrem Angebot wendet sich die wallstreet:online capital AG nur an gut informierte oder erfahrene Anleger und leitet lediglich Aufträge des Kunden an den Fondsanbieter weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die wallstreet:online capital AG erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen ist Ihr persönlicher Ansprechpartner gern für Sie unter den bekannten Kontaktdaten erreichbar.

Ihr Team von FondsDISCOUNT.de

Telefon: 030 2757764-00

Telefax: 030 2757764-15

E-Mail: [service@fondsdiscout.de](mailto:service@fondsdiscout.de)

## Nachrangdarlehen SunAsset 8 von Wattner im ECOanlagecheck

### Inhalt

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

Die Wattner SunAsset 8 GmbH & Co. KG aus Köln plant, mehrere Solarkraftwerke in Deutschland zu kaufen. Dabei handelt es sich um Solarparks, die bereits (mehrjährig) in Betrieb sind. Anleger können Nachrangdarlehen der Emittentin ab 5.000 Euro zeichnen. Das Nachrangdarlehen bietet einen Zins von 4,5 bis 5,5 Prozent bei einer Laufzeit von rund 13 Jahren. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Als Unternehmen der Wattner-Gruppe hat die Emittentin Wattner SunAsset 8 GmbH & Co. KG die Möglichkeit, mehrere Solarparks von Fondsgesellschaften der Watt-

ner-Gruppe zu kaufen. Dabei handelt es sich um Solarparks, die überwiegend bereits seit Ende 2011 in Betrieb sind. Zusammen ergibt sich für diese Solarparks ein Einkaufsvolumen von 21,2 Millionen Euro (Wattner-Übersicht möglicher Investitionsobjekte, Stand: 28. September 2018). Das übersteigt das prospektierte Nachrangdarlehensvolumen von 10 Millionen Euro, so dass die Emittentin voraussichtlich Auswahlmöglichkeiten hat. Den ersten Solarpark hat die Emittentin bereits erworben (Stand: 11. Oktober 2018). Es ist vorgesehen, dass die Emittentin die Objektgesellschaften, welche die Solarparks halten und betreiben, jeweils vollständig erwirbt.

# Wattner SunAsset 8

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

Produkt	Nachrangdarlehen
Emittentin	Wattner SunAsset 8 GmbH & Co. KG
Handelbarkeit	kein Börsenhandel
Laufzeit	bis zum 31.12.2031
Gesamtauszahlung (Prognose)/Renditeprognose (IRR)	166 % inkl. 100 % Kapitalrückzahlung/4,7 % p.a.
Mindestbeteiligung/Agio	5.000 Euro/keins
Emissionsvolumen	10 Mio. Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Branche	Solarenergie
Investitionsstandort	Deutschland
Internet	www.wattner.de

### Anbieterin:

Die Anbieterin und Emittentin ist eine Enkelgesellschaft der Wattner AG aus Köln. Die Wattner-Gruppe hat seit 2008 sechs Solar-Vermögensanlagen mit einem Anlegerkapitalvolumen von zusammen rund 153 Millionen Euro platziert, die in insgesamt über 80 Solarkraftwerke mit zusammen über 300 Megawatt (MW) Leistung in Deutschland investierten.

### Dazu dient das Geld der Anleger:

Die Emittentin plant, in Solarkraftwerke in Deutschland zu investieren. Als Unternehmen der Wattner-Gruppe hat die Emittentin die Möglichkeit, mehrere Solarparks von Fondsgesellschaften der Wattner-Gruppe zu kaufen. Dabei handelt es sich um Solarparks, die überwiegend bereits seit Ende 2011 in Betrieb sind. Es ist vorgesehen, dass die Emittentin die Objektgesellschaften, welche die Solarparks halten und betreiben, jeweils vollständig erwirbt. Mitte Oktober 2018 hat die Emittentin für ca. 0,5 Millionen Euro die erste Objektgesellschaft erworben. Diese betreibt seit Dezember 2011 einen Solarpark in Sachsen. Die Investitionskriterien sehen vor, dass es sich um bereits errichtete und Strom produzierende Solarkraftwerke in Deutschland mit einer EEG-Restlaufzeit von mindestens 13 Jahre handelt. Zudem verlangen die Investitionskriterien unter anderem, dass Verträge für die Wartung, Betriebsführung und Versicherungen abgeschlossen sind. Gesamtfinanzierungsvolumen inkl. dem Fremdkapital der Objektgesellschaften liegt voraussichtlich bei 39 Millionen Euro. Nebenkostenquote mit 8,5 Prozent des Nachrangdarlehensvolumens im marktüblichen Bereich.

### Wirtschaftlichkeit:

Laut Investitionskriterium muss der Jahresstromerlös eines vollen Betriebsjahres wenigstens 10 Prozent des

Wertes eines Anlageobjektes der Objektgesellschaft (Solarkraftwerk ohne Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen Fremdfinanzierung) betragen. Bestehende Fremdfinanzierungen müssen eine Zinsbindung über die gesamte Restlaufzeit der Finanzierung aufweisen. Alle Solarparks des derzeitigen, möglichen Investitionsportfolios verfügen über eine Bankfinanzierung. Die Bankdarlehen haben eine Laufzeit von noch ca. 11 Jahren und einen Darlehenszins von um die 2,0 Prozent pro Jahr, der für die gesamte Laufzeit der Bankdarlehen gesichert ist. Die Emittentin plant, ab 2021 jährlich einen Teil des Nachrangdarlehens an die Anleger zurückzuzahlen. Prognostizierte Gesamtauszahlung an die Anleger: 166 Prozent (inkl. 100 Prozent Kapitalrückzahlung). Renditeprognose vor Steuer pro Jahr (IRR): 4,7 Prozent.

### Stärken/Chancen:

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



### Schwächen/Risiken des Produktes:

- ➖ Potential für Interessenskonflikte
- ➖ 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, die über Bankfinanzierungen ohne Zinsänderungsrisiko verfügen und die bereits (mehrere Jahre) 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 Anleger des Wattner SunAsset 8 eine angemessene bis attraktive Renditeerwartung.

## **Anbieterin und Leistungsbilanz**

Emittentin, Darlehensnehmerin und Anbieterin des Nachrangdarlehens ist die Wattner SunAsset 8 GmbH & Co. KG aus Köln, gegründet im Mai 2018. 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 im April 2018 gegründete Wattner 8 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 beide 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 153 Millionen Euro platziert, die in insgesamt über 80 Solarkraftwerke mit zusammen über 300 Megawatt (MW) Leistung in Deutschland investierten.

Die erste Vermögensanlage ist für die Anleger bereits beendet. Die Gesamtauszahlung der Kommanditbeteiligung SunAsset 1 lag laut der aktuellen, im September 2018 veröffentlichten Leistungsbilanz von Wattner leicht über der Prognose. Die Auszahlungen der Kommanditbeteiligungen SunAsset 2 und SunAsset 3 liegen jeweils leicht über Plan. Bei der Kommanditbeteiligung Wattner SunAsset 4 liegen die Auszahlungen unter der Prospektprognose, aber leicht über dem 2013 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen angepassten Prognosewert. Die Auszahlungen der drei Nachrangdarlehens-Angebote SunAsset 5, 6 und 7 erfolgten bisher prognosegemäß. Die Emittentin Wattner SunAsset 8 GmbH & Co. KG wird voraussichtlich ausschließlich Solarpark-Gesellschaften von den Emittentinnen des SunAsset 2 und des SunAsset 3 erwerben.

## **Darlehenshöhe und Platzierungsgarantie**

Gesamtfinanzierungsvolumen: ca. 38,9 Millionen Euro  
Kommanditkapitalvolumen: 0,5 Millionen Euro (1,3 Prozent)  
Nachrangdarlehensvolumen: 10,0 Millionen Euro (25,7 Prozent)  
Platzierungsgarantie: Nein  
Fremdkapitalvolumen: ca. 28,4 Millionen Euro (73,0 Prozent)



Die Emittentin kann das Nachrangdarlehensvolumen von 10 Millionen Euro auf bis zu maximal 30 Millionen Euro erhöhen. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht, laut Prospekt ist aber bereits ab einem Platzierungsvolumen von 2 Millionen Euro die Umsetzung des Investitionskonzeptes möglich. Zudem hat sich Wattner bei dem vorherigen Nachrangdarlehensangebot SunAsset 7 mit eingeworbenen ca. 13 Millionen Euro als platzierungsstark gezeigt.

Es ist laut Prospekt nicht geplant, dass die Emittentin neben den Nachrangdarlehen weiteres Fremdkapital aufnimmt, beispielsweise Bankdarlehen. 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: 28. September 2018), 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 eine Laufzeit von noch ca. 11 Jahren und einen Darlehenszins von um die 2,0 Prozent pro Jahr, der für die gesamte Laufzeit der Bankdarlehen gesichert ist.

### ***Nebenkosten (in Prozent des Darlehensvolumens)***

Agio: 0 Prozent  
Nachrangdarlehensvermittlung (ohne Agio): 8,0 Prozent  
Konzeption und sonstige Ausgaben: 0,5 Prozent  
Gesamtweichkosten: 8,5 Prozent  
Die Nebenkostenquote liegt im marktüblichen Bereich.

### ***Laufende Kosten***

#### **Emittentin:**

Anleger- und Eigenverwaltung (erstes Jahr, Kalkulation): 40.000 Euro  
Kostensteigerung (pro Jahr, Kalkulation): 1,0 Prozent

#### **Objektgesellschaften:**

Wartung, Kaufmännische und technische Betriebsführung (erstes Jahr, Kalkulation): 4,0 Euro/Kilowattpeak (kWp)  
Kostensteigerung (pro Jahr, Kalkulation): 2,0 Prozent

Die Wartung und die kaufmännische und technische Betriebsführung der Solarparks übernimmt voraussichtlich die Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH, welche diese Aufgaben auch bisher bei den Solarparks der Fondsgesellschaften SunAsset 2 und SunAsset 3 innehat. Die laufenden Kosten der Betriebsführung und Wartung sind nach Angaben von Wattner für

diese Solarparks auf 4 Euro/kWp gedeckelt, wenn die Emittentin sie erwirbt. Kosten für eventuelle größere Reparaturen können mit den Betriebsführungs- und Wartungsverträgen in einigen Fällen nicht abgedeckt sein, aber abhängig vom Einzelfall insbesondere über Versicherungen und/oder Leistungsgarantien von Modulherstellern abgedeckt sein.

### ***Laufzeit und Auszahlungen***

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2031, keine vorzeitige ordentliche Kündigung möglich  
Gesamtauszahlung (Prognose): 166 Prozent (inkl. 100 Prozent Kapitalrückzahlung)  
Auszahlung durch Verkaufserlös (Kalkulation): 0 Prozent  
Renditeprognose vor Steuer pro Jahr (IRR, Kalkulation): 4,7 Prozent  
Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen  
Einkaufsfaktor (Wert Solarkraftwerk/prognostizierter Stromerlös pro Jahr): maximal 10,0 (Investitionskriterium)  
Einspeisevergütung: ca. 22,1 Eurocent/kWh (bei Inbetriebnahme Ende 2011)

Der jährliche Zinssatz des Nachrangdarlehens steigt zum Ende der Laufzeit:  
2018 bis 2028: 4,5 Prozent  
2029 bis 2031: 5,5 Prozent

Die Emittentin plant, ab 2021 jährlich einen Teil des Nachrangdarlehens an die Anleger zurückzuzahlen. Die vorgesehene Tilgungsquote beträgt kumuliert für die Zeiträume:  
2021 bis 2024: 2,5 Prozent  
2025 bis 2027: 9,0 Prozent  
2028 bis 2029: 11,0 Prozent  
2030 bis 2031: 77,5 Prozent

Bei den Solarpark-Objektgesellschaften, deren Kauf die Emittentin plant, endet die Laufzeit der Bankdarlehen 2029. Daher sind 2030 und 2031, in den letzten beiden Jahren mit einer Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für diese Solarparks, plangemäß hohe Rückflüsse aus diesen Objektgesellschaften an die Emittentin möglich. Mit diesen Kapitalzuflüssen sollen die Nachrangdarlehen an die Anleger vollständig zurückgezahlt werden.

Die Emittentin ist 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 getilgten Darlehensbeiträge keine Zinsen mehr erhalten.



Laut Investitionskriterium muss der Jahresstromerlös eines vollen Betriebsjahres wenigstens 10 Prozent des Wertes eines Anlageobjektes der Objektgesellschaft (Solarkraftwerk ohne Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen Fremdfinanzierung) betragen. Ein Einkaufsfaktor von 10 ist für neue Solarkraftwerke in Deutschland, die eine EEG-Einspeisevergütung noch für 20 Jahre erhalten, niedrig und damit günstig für die Käufer der Solarkraftwerke. Die Emittentin plant aber derzeit, Solarkraftwerke zu erwerben, die bereits mehrere Jahre in Betrieb sind und eine EEG-Restlaufzeit von nur noch 13 Jahren haben. In diesen Fällen ist ein Einkaufsfaktor von 10 voraussichtlich nicht der praktisch relevante Vergleichsmaßstab und die Aussagekraft des entsprechenden Investitionskriteriums gering.

### **Investitionen**

Gemäß der von Wattner veröffentlichten Übersicht möglicher Investitionsobjekte (Stand: 28. September 2018) stehen mehrere Solarparks zur Übernahme durch die Emittentin bereit. Dabei handelt es sich um zehn Solarparks mit einer Nennleistung von rund 1,1 MWp bis rund 8,8 MWp. Davon sind neun seit Ende 2011 und einer seit Ende 2012 in Betrieb. Die Solarparks liegen in Sachsen (4), Sachsen-Anhalt (2), Brandenburg (2), Niedersachsen (1) und Thüringen (1). Die Solarparks verwenden Produkte verschiedener Hersteller. Die – ausschließlich kristallinen – Solarmodule kommen insbesondere von Canadian Solar und zudem von ET Solar, Suntech Power, Trina Solar und Renesola. Bei den

Wechselrichtern kommen Geräte von SMA, Power One, Refusol, Siemens und Emerson zum Einsatz. Wattner SunAsset 2 und 3 betreiben noch weitere Solarparks, die ebenfalls eine Investitionsmöglichkeit für die Emittentin darstellen.

Mitte Oktober 2018 hat die Emittentin für ca. 0,5 Millionen Euro die erste Objektgesellschaft erworben. Diese betreibt seit Dezember 2011 den Solarpark Meißen in Sachsen. Er hat eine Nennleistung von rund 1,1 MW und ist ausgerüstet mit kristallinen Modulen von Canadian Solar und Wechselrichtern von Power-One.

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 in Deutschland mit einer EEG-Restlaufzeit von mindestens 13 Jahre handeln. Zudem verlangen die Investitionskriterien unter anderem, dass Verträge für die Wartung, Betriebsführung und Versicherungen abgeschlossen sind und bestehende Fremdfinanzierungen eine Zinsbindung über die gesamte Restlaufzeit der Finanzierung aufweisen.

Ein weiteres Investitionskriterium verlangt, dass mindestens ein Ertragsgutachten für jedes Solarkraftwerk sowie Ertragsauswertungen der Anlageobjekte über deren gesamte bisherige Laufzeit vorliegen. Die zehn Solarparks, die zur Übernahme durch die Emittentin bereit stehen, sind bereits seit sechs bis sieben Jahren in

Betrieb, so dass jeweils umfangreiche Erfahrungswerte gegeben sind, die eine fundierte Ertragskalkulation ermöglichen. Wattner kalkuliert nach eigenen Angaben grundsätzlich mit einer jährlichen Leistungsabnahme der Solarmodule (Degradation) ab dem zehnten Betriebsjahr von 0,2 bis 0,3 Prozent.

### Ökologische Wirkung

Die zehn Solarparks, die zur Übernahme durch die Emittentin bereit stehen, befinden sich nach Angaben von Wattner größtenteils auf so genannten Konversionsflächen. Bei den Konversionsflächen handelt es sich in diesem Fall den Angaben nach um brachliegende Fabrikgelände, die durch eine Nutzungsänderung, z. B. dem Bau eines Solarparks, eine Umwandlung (Konversion) erfahren. Oftmals 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.

Bei einem Platzierungsvolumen des Nachrangdarlehens von 10 Millionen Euro kann die Emittentin voraussichtlich Solarparks erwerben, die zusammen schätzungsweise ungefähr 20 Millionen kWh Strom pro Jahr erzeugen können. Bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh versorgen sie so rechnerisch rund 6.000 Haushalte. Im Vergleich zur Stromgewinnung aus Kohlekraftwerken beträgt die CO<sub>2</sub>-Einsparung während des Betriebs der Solarparks circa 12.000 Tonnen pro Jahr.

### Risiko

Beim Nachrangdarlehen ist die Verzinsung und Rückzahlung des Anlegerkapitals solange und soweit ausgeschlossen, wie seine 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. Zudem ist bei

### Stärken

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

### Schwächen

- Potential für Interessenskonflikte
- Blindpool-Konzeption

den bestehenden Fremdfinanzierungen eine Zinsbindung für die gesamte Restlaufzeit der Darlehen vereinbart, so dass kein Zinsänderungsrisiko besteht. Die Solarparks, die die Emittentin voraussichtlich erwirbt, sind bereits mehrere Jahre in Betrieb. Damit liegen fundierte Erfahrungswerte vor, welche die Ertragskalkulation stabilisieren können.

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 bei weiteren Unternehmen der Wattner-Gruppe als Geschäftsführer tätig. Dazu zählen unter anderem die Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die voraussichtlich die Betriebsführung und Wartung der Solarparks übernimmt, und die beiden Fondsgesellschaften Wattner SunAsset 2 GmbH & Co. KG und Wattner SunAsset 3 GmbH & Co. KG, die plangemäß Solarparks an die Emittentin verkaufen. Es besteht das Risiko, dass aus dieser Konstellation sich ergebende Interessenskonflikte zu Ungunsten der Emittentin gelöst werden.

### Fazit:

#### Finanziell

Die Emittentin investiert in Solarparks, die bereits in Betrieb sind, so dass keine Fertigstellungs- und Projektentwicklungsrisiken bestehen. Ein umfangreiches Portfolio an Solarparks, welche die Investitionskriterien erfüllen, steht 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 Restlaufzeit der Bankdarlehen gesichert sind. Aufgrund der Blindpool-Konzeption besteht noch eine Kalkulationsunsicherheit. Da aber der verbleibende Zeitraum der EEG-Vergütung bei den zum Erwerb vorgesehenen Solarparks mit 13 Jahren der Laufzeit der Nachrangdarlehen entspricht, ist ein Verkauf der Solarparks nicht vorgesehen und eine Anschlussfinanzierung plangemäß nicht erforderlich. Damit entfällt eine wesentliche Kalkulationsunsicherheit, so dass die Renditeerwartung (IRR) des Wattner SunAsset 8 von 4,7 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. Die CO<sub>2</sub>-Einsparung während des Betriebs des geplanten Solarpark-Portfolios der Emittentin liegt voraussichtlich bei mindestens 12.000 Tonnen pro Jahr.

### ***ECOreporter.de-Empfehlung***

Die Emittentin investiert in Deutschland in Solarparks, die über Bankfinanzierungen ohne Zinsänderungsrisiko verfügen und die bereits (mehrere Jahre) 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 Anleger des Wattner SunAsset 8 eine angemessene bis attraktive Renditeerwartung.

### **Basisdaten**

Emittentin, Darlehensnehmerin und Anbieterin:  
Wattner SunAsset 8 GmbH & Co. KG, Köln  
Komplementärin und Geschäftsführerin: Wattner  
8 Verwaltungs GmbH, Köln  
Anlageform: Nachrangdarlehen  
Nachrangdarlehensvolumen: 10 Millionen Euro  
Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro  
Agio: 0 Prozent

Laufzeit: bis 31. Dezember 2031

Zinssatz: 4,5 Prozent pro Jahr (2018 bis 2028),  
5,5 Prozent pro Jahr (2029 bis 2031)

Tilgung (Prognose): 2,5 Prozent (2021 bis 2024),  
9,0 Prozent (2025 bis 2027),  
11,0 Prozent (2028 bis 2029),  
77,5 Prozent (2030 bis 2031)

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](mailto:reporter@ecoreporter.de)**

Herausgeber: **ECOreporter GmbH**  
vertreten durch  
Jörg Weber (Geschäftsführer)

Sitz:  
Semerteichstr. 60  
44141 Dortmund  
Tel.: 0231/47735960  
Fax: 0231/47735961  
E-Mail: [info@ecoreporter.de](mailto:info@ecoreporter.de)  
[www.ecoreporter.de](http://www.ecoreporter.de)

Ust-ID: DE 220 80 8713  
Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 29588)

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

Bildmaterial: Wattner

Satz: Thiede Satz · Bild · Grafik, Dortmund

## ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter GmbH 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.