

### LSI Sensibilisierungsliste 03

#### DEB

Die DEB, Deutsche Energieberatung aus Hamburg, rund um den Gründer und Geschäftsführer Ove Burmeister hat Anlegern über viele Jahre Direktinvestitionen in Photovoltaikanlagen deutschlandweit ermöglicht. LSI hat seit 2016 immer wieder Gespräche mit dem Geschäftsführer geführt, ist auf Veranstaltungen zu Gast gewesen und hat die fortlaufend angebotenen Direktinvestment immer wieder analysiert. Die Qualität der angebotenen Investitionsobjekte war durchweg zufriedenstellend.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Unternehmens wurden weitere Mitarbeiter eingestellt und die Geschäftsführung verbreitert. Hierbei ist es in der Folgezeit zu erheblichen Unstimmigkeiten gekommen. Gemäß Angaben von Herrn Burmeister wurde er von einer Führungsperson zwischenzeitlich hintergangen. Auch hat es erhebliche Unstimmigkeiten mit einem Generalunternehmer gegeben, was in der Folge zu erheblichen Bauverzögerungen bei ....

#### Moneywell

Die Anlageplattform vertreibt eine Reihe von Kapitalanlageprodukte meistens in Form qualifizierter Nachrangdarlehen mit Rangrücktritt. Bei all den gelisteten Produkten fällt auf, dass es sich vornehmlich um Fremdkapitalprodukte handelt, die mit dem umworbenen Sachwert keine direkte Verbindung haben, allenfalls eine werbliche Anpreisung erfahren. Eine Unterlegung und Absicherung mit einem konkreten Sachwert sind in aller Regel nicht gegeben. Zu all den Angeboten dieser Plattform liegt keine Zinstragungslastanalyse vor. Die Angebote eignen sich allenfalls für den fortgeschrittenen, risikobereiten Anleger, aber nicht für die breite Masse. LSI hat des Weiteren analysiert, dass gelegentlich woanders bereits gescheiterte oder mit starken Friktionen belegene Investitionen neu umverpackt und angepriesen werden. So gesehen auf dieser Plattform, die ein LSI wohl bekanntes Projekt im Bereich Blockheizkraftwerke zum Investieren anbietet....

#### Patrizia GrundInvest Kopenhagen Südhafen

Obwohl es sich bei der Patrizia GrundInvest um ein sehr gutes Emissionshaus wie auch einen exzellenten Asset Manager handelt, gibt es gelegentlich von Friktionen abseits der vielen Erfolgsmeldungen zu berichten. Da LSI Sachwertanalyse das einzige Analysehaus in Europa für die Produkte der Patrizia GrundInvest ist und regelmäßig an Objektbesichtigungen teilnimmt, kann von den Entwicklungen vor Ort berichtet werden. Im September 2020 unternahm LSI eine Reise nach Dänemark für die Inaugenscheinnahme des Objekts des Fonds Patrizia GrundInvest Kopenhagen Südhafen. Es handelt sich hierbei um eine neu errichtete Wohnimmobilie mit 127 Wohnungen auf einem ehemaligen Hafen- und Industrieareal. Dieses liegt in den letzten Atemzügen der Um- und Neugestaltung. Bedauerlicherweise ist seit Fertigstellung der Immobilie 2016 auf der Südseite des Gebäuderiegels zum Zeitpunkt der Nachbesichtigung noch immer nicht der Kanal angelegt worden. Vorgefunden wurde nur ein unappetitlich aussehender Graben mit schlammigen Wasserlöchern. ...

### Pro Investor Fonds 3

Der Initiator PI Pro Investor gilt im Sachwertmarkt als sehr verlässlicher und erfahrener sowie äußerst anlegerorientierter Anbieter von Sachwertbeteiligungen. Das Haus hat sich auf Immobilien in Nebenlagen mit einem hohen Sanierung- und Renovierungspotenzial und entsprechender Aufwertungsstrategie spezialisiert. Diesem Auftrag kommt der Anbieter auch mit sehr hohem Engagement nach. Dem Geschäftsmodell folgend müssen zunächst einmal nicht unerheblich liquide Mittel in die Hand genommen, um die Immobilien marktfähig zu positionieren. Teilweise weisen die angekauften Immobilien sehr hohe Leerstandsquoten auf, was allerdings ganz bewusst in Kauf genommen wird, um hierüber die Ertragschancen zu potenzieren. Daher passt es konzeptionsmäßig auch nicht, wenn der Fonds von Beginn an quartalsmäßige Ausschüttungen vornimmt. Besser wäre eine Ausschüttungszurückhaltung bis zu Erreichung einer portfoliobreiten Vermietungsschwelle. ...

### Steiner & Company

Dieses Hamburger Emissionshaus befindet sich von Beginn an auf Grund sehr vieler Ungereimtheiten und Probleme auf den LSI Sensibilisierungslisten. Diese haben in einer Hausdurchsuchung, leider viel zu spät und längst überfällig, am Firmensitz Anfang September 2021 ihren vorläufigen Höhepunkt gefunden. Gerüchteweise soll der Firmengründer und Inhaber selber in die Kasse gegriffen haben. Das Emissionshaus ist nicht mehr Herr der Lage im Hinblick auf Portfolio- und Risikomanagement. Das Fondsreporting offenbart gravierende Mängel. Das gesamte Emissionshaus ist ein Restrukturierungsfall geworden. An einem radikalen Komplettumbau oder einer Abwicklung führt kein Weg mehr dran vorbei.

Die LSI Management Rating Note für das Haus Steiner & Company lautet mittlerweile „Default“.

### ZBI

**allgemein:** Die von LSI in der Sensibilisierungsliste 01 und 02 herausgearbeiteten Problemfelder haben sich leider ohne erkennbare unternehmensseitige Gegenmaßnahmen fortgepflanzt. Das jetzige Management der ZBI wirkt zunehmend plan- und ziellos. Das zeigen auch die inflationären personellen Umstrukturierungen innerhalb des Hauses. Von der einstmaligen Qualität des auf Wohnimmobilien spezialisierten Anbieters ist nicht mehr viel übriggeblieben. Während früher auf kritische Schreiben noch reagiert worden ist, zumindest in Form eines FAQ (frequently asked questions = häufig gestellte Fragen)-Kataloges, erfolgt auch dies heutzutage nicht mehr. Es mag dahingestellt bleiben, ob dieser juristisch weichgespülte, wenig substanzbehaftete Erläuterungskatalog einen Mehrwert gebracht hat. Die aufgeheizte Stimmung und Unzufriedenheit der neu hinzugekommenen Anleger konnte er jedenfalls nicht beruhigen. Kritische E-Mails seitens LSI werden weder beantwortet noch kommentiert. ...

**ZBI Professional 12:** Der Fonds leidet seit über einem Jahre nach Schließung immer noch an einer massiven Unterinvestition. Dieses Problem wird auch nur zögerlich und nicht sonderlich beherzt angegangen. Bereits die LSI Sensibilisierungsliste 02 sprach davon, dass die propagierte Ausinvestition bis Mitte/Ende 2021 absolut unrealistisch ist. Mit dieser Einschätzung sollte LSI Recht behalten.

Zwischenzeitlich konnte mit Gesellschafterschreiben vom 10.12.2021 ein weiteres, etwas größeres Portfolio namens „Eiger“ für den Fonds angekauft werden. Die genaue Analyse der Daten kommen

allerdings zu dem Schluss, dass der Ankauf, wie heißt es doch so schön, unplausibel in Bezug auf das ursprüngliche Fondskonzept ist. Angabegemäß wurden mehrere größere Wohneinheiten, sowie Wohn- und Geschäftshäuser als auch Mehrfamilienhäuser im Großraum Berlin/Potsdam erworben. Ein geringer Teil entfällt auf den Standort Leipzig. Im Hinblick auf die Irrungen und Wirrungen des Berliner ...

**Haftungsausschluss und Warnhinweise:** Es handelt sich hierbei um eine Kurz-Information ausgewählter Beteiligungen und Direktinvestments bzw. zu Unternehmen oder Kanzleien mit einigen vorselektierten Aspekten. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit und ist auch nicht MiFid-konform. Es handelt sich um eine Publikation, die sich ausschließlich an professionelle Marktteilnehmer richtet und nicht für Endkunden und Verbraucher bestimmt ist. Es stellt keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG und darf auch nicht als Ratinggrundlage im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 verwendet werden. Das Dokument stellt überwiegend die Nachteile und Schwachstellen der Beteiligungen oder von Unternehmen dar und ist in seiner Darstellung nicht ausgewogen; es handelt sich vorliegend um eine subjektive Einschätzung und grundgesetzlich geschützte Meinungsäußerung. Es wurde keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine unabhängige und objektive Instanz durchgeführt. Eine Anlageentscheidung oder Mandatierung kann und darf auf Basis dieser Information nicht begründet werden. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Beratung dar, noch ersetzen sie eine solche. Ebenfalls ist hierin kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung respektive Aufforderung zur Zeichnung oder eines Erwerbes auf dem Zweitmarkt zu sehen, auch nicht konkludent. Auch eine reine Anlagevermittlung oder ein execution-only-Geschäft wird mit dieser Publikation ausdrücklich nicht intendiert. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung seitens LSI auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Der Erwerb einer Beteiligung oder eines Direktinvestments sollte daher nur nach eingehender, unabhängiger Beratung durch zugelassene Berufsträger durchgeführt werden; LSI erbringt ausdrücklich keine solche Beratungsleistung. Darüber hinaus sind Wertentwicklungen der Vergangenheit kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Etwaige Renditen werden nicht garantiert; eine Einlagensicherung oder ein sonstiges System, dass die angestrebten Renditen garantieren könnten, ist nicht existent. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen, finanziellen, gesellschaftsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich ausgeschlossen. Es kann von der Reihenfolge der hier dargestellten Beteiligungen oder Unternehmen nicht auf die Ausfallwahrscheinlichkeit einer Anlage geschlossen werden. Maßgeblich für eine abschließende Kaufentscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge und weitere von der Finanzaufsicht geforderten zwingend auszuhändigenden Unterlagen. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten oder den Verkaufsunterlagen, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistenden Beiträgen sind nicht ausgeschlossen. Ebenso kann und darf auf Basis dieses Dokumentes keine Verkaufsentscheidung getroffen werden. Ein bereits beteiligter Anleger sollte für eine abschließende Transaktionsentscheidung zwingend noch andere Quellen und Informationskanäle bemühen. Es erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen und wiedergegebenen Informationen und Meinungen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet, ebenso wenig eine Information hierüber. Vorliegend sind nur einige wenige Risiken benannt worden, so dass die Beschreibung abschließend nicht vollständig ist. Tendenziell besteht nach Meinung von LSI bei den hier aufgeführten Beteiligungen eine höhere Verlustwahrscheinlichkeit oder verminderten Rückzahlungsfähigkeit, gleichwohl keine Aussage über die Höhe des Verlustes oder Minderbetrages getroffen werden kann. Im Übrigen können sich sämtliche Einschätzungen als falsch herausstellen, da es sich lediglich um eine Meinung handelt. Es erfolgt explizit weder eine Warnung vor diesen Produkten noch um eine Aufforderung zur Nichtzeichnung oder eines Kaufes/Verkaufes dieser Kapitalanlage. Der Nutzer dieser Publikation ist zwingend angehalten, sich eine eigene Meinung zu bilden und darf eine Transaktionsentscheidung nicht auf Basis dieses Dokumentes begründen. Die Verbreitung, Veröffentlichung, Verarbeitung, Verwendungen (außer für den persönlichen Gebrauch) und Zitierung bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.