

LSI Sensibilisierungsliste 04

Center Parcs

Der auf Freizeit- und Ferienanlagen spezialisierte Anbieter Center Parcs bietet Anlegern mittels eines sogenannten Sale-Lease-Back-Geschäft selbst errichtete Ferienhäuser als Kapitalanlage an. Anleger werden dabei Eigentümer der Häuser, nicht aber immer des Grund und Bodens, und erhalten vom gleichnamigen Ferienparkbetreiber eine feste monatliche Miete unabhängig von der Auslastung der gekauften Ferienimmobilie. Ähnlich wie bei Pflegeheimen oder Hotels handelt es sich hier um ein klassisches Betreiberkonzept. Center Parcs tritt hier sowohl als Verkäufer der Ferienimmobilien zwecks

Euro Parcs

Ein weiterer Wettbewerber, der neben dem gerade vorgestellten Anbieter Center Parcs am europäischen Markt auftritt, ist der Betreiber Euro Parcs. Dieser ist ebenso auf Freizeit- und Ferienanlagen spezialisiert. Das Geschäftsmodell von Euro Parcs ähnelt dem von Center Parcs sehr stark, weswegen auf obige Ausführungen verwiesen wird. Zentral ist hier auch wieder ein sogenanntes Sale-Lease-Back-Geschäft mit Zwischengewinnrealisierung seitens des Anbieters. Anleger werden ...

Exporo

Die Crowdinvestmentplattform Exporo ermöglicht Kleinanlegern sich mittels eines digitalisierten Investitionsprozesses an der Finanzierung von Immobilienprojektentwicklungen zu beteiligen. Da sich die Projektvolumina häufig nur im einstelligen Millionenbereich bewegen, sind, zwecks Marktbefriedigung, eine Vielzahl von Projekten mit hoher Schlagzahl zu beschaffen. Folglich kommt es weniger auf die einzelnen Projekte an, sondern vielmehr auf den Auswahlprozess. Hierbei soll insbesondere der Projektentwickler einer genauen Prüfung unterzogen werden. Für den wirtschaftlichen Erfolg ist dies von überragender Bedeutung. Bereits im Jahr 2017 führte LSI hierzu eingehendere Gespräche mit Verantwortlichen, da aus Analystensicht -wie gerade erwähnt aber häufig übersehen- der Objektauswahlprozess von entscheidender Bedeutung ist. Nachdem das Geschäftsmodell, auch bedingt durch Rückenwind am deutschen Immobilienmarkt, über Jahre gut ...

PI Pro Investor und Pro Investor Fonds 3

Der Initiator PI Pro Investor ist bereits auf der LSI Sensibilisierungsliste 03 aufgetaucht, gleichwohl dieser im Sachwertmarkt bislang als ein sehr verlässlicher und äußerst anlegerorientierter Anbieter von Sachwertbeteiligungen gilt. Dennoch sind Kritikpunkte laut geworden, insbesondere weil im Fonds Pro Investor 03 eine große Anzahl an Sanierungsprojekten durchzuführen ist und hierfür ein dickes Liquiditätspolster auch weiterhin benötigt wird. Durch die zwischenzeitlich sehr gestiegenen Material- und Handwerkerpreise ist diese Thematik aktueller denn je. Dazu passten die bis vor kurzem vorgenommenen quartalsmäßigen Ausschüttungen auch nicht länger. Diese Kritik von LSI wurde...

Aktuell hat die PI Gruppe auch mit einem ganz erheblichen Reputationsschaden zu kämpfen. Denn das langjährige Gesicht und Miteigentümer der PI Gruppe, Herr Klaus Wolfermann, ist zum 31.05.2022 aus ...

Steiner & Company

Schon seit Beginn der LSI Sensibilisierungslisten wird über das Hamburger Emissionshaus kritisch und umfassend berichtet. Wie bereits in der letzten Veröffentlichung publiziert, wurde die LSI Management Rating Note mittlerweile auf „Default“ gesetzt. Dem bisherigen Management wird seitens LSI jedwede Kompetenz als auch Anlegerorientierung abgesprochen. Aus Analystensicht ist dieser traurige Vorgang abgeschlossen, zumal die schlechtmöglichste Note vergeben worden ist. LSI Sachwertanalyse hat im Mai 2022 einen 100-seitigen Abschlussbericht zu den Vorgängen bei Steiner & Company im Allgemeinen und zu den Investitionen im MAP green wie auch zu den zahlreich gescheiterten Direktinvestments im Besonderen angefertigt. Im Nachgang zu dem Abschlussbericht haben sich aus Anlegersicht weitere negative Vorkommnisse ereignet. Neben ersten Urteilen gegen Steiner & ...

Xolaris / Adrealis Service KVG

Seit etlichen Jahren begleite LSI die gescheiterte Venture-Capital-Fonds der V+ Reihe. Nachdem mit Einführung des Kapitalanlagesetzbuches die Metapriori GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt worden war, was rückblickend so nie hätte stattfinden dürfen, wurde diese nach den immer größer werdenden Problemen in den Fondsgesellschaften durch die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft Xolaris respektive deren deutsche Tochtergesellschaft Adrealis Service KVG ersetzt. Auf Grund der zwischenzeitlich tiefen Einarbeitung seitens LSI in die V+ Misere konnte herausgearbeitet werden, dass eine Fortführung des Konzeptes keinen Sinn mehr ergibt und eine Liquidation anzuraten wäre. Dies hat LSI auch so in aller Deutlichkeit kommuniziert. Xolaris /Adrealis ...

ZBI

ZBI Professional 12: Die bereits in der LSI Sensibilisierungsliste 03 angesprochenen Kritikpunkte und Unzulänglichkeiten haben sich nach einem Blick in den jüngsten Geschäftsbericht und dem Protokoll der Gesellschafterversammlung vom 22.06.2022 wieder einmal mehr als bestätigt. Dass, was LSI bereits mehrfach zu Papier gebracht hat, wurde durch engagierte Anleger und Vermittler anlässlich der Präsenzversammlung offen ausgesprochen und dem Fondsmanagement publikumswirksam vorgehalten. Im Einzelnen ging es um das Versagen des Managements, der weiterhin schleppende ...

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 Meinungs wiedergabe. 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.