



## 4. Jahrgang

### LSI Sensibilisierungsliste 05

#### Jamestown

**allgemein:** Die Emissionshaus Jamestown wurde 1983 durch Christoph Karl gegründet und in den laufenden Jahren zu einem bedeutenden Schwergewicht am Sachwertmarkt hauptsächlich für US-Gewerbeimmobilien (Büro und Einzelhandel) aufgebaut. Daneben unternahm das Haus noch einen kurzen Ausflug in amerikanische Waldfonds. Die Leistungsbilanz der bislang aufgelöste 28 US-Vermietungsfonds ist beeindruckend. Sämtliche Fonds lieferten für deutsche Privatanleger ein Gesamtrendite von mindestens 8 % pro Jahr. Etliche Fonds glänzten gar mit deutlich zweistelligen Jahresrenditen. Dass Jamestown heute der Platzhirsch bei US-Immobilienfonds im deutschen Markt ist, ist das Ergebnis einer soliden Managementarbeit und eines belastbaren Immobilienauswahlprozesses. Jamestown ist dafür bekannt nicht nur ein passives Liegenschaftsmanagement zu betreiben, sondern durch Kreativität und Vorstellungsvermögen die ...

#### Jamestown 29

Bereits in früheren LSI Sensibilisierungslisten wurde auf die Probleme dieses US-Vermietungsfonds hingewiesen. Die darin geäußerten Bedenken und kritischen Hinweise haben sich sämtlich erfüllt. Seit 2019 leistet der Fonds keine Ausschüttungen mehr. In der jüngsten Aussendung spricht Jamestown davon, dass dies auch für die Jahre bis 2024 nicht möglich sein wird. Der wesentliche Grund hierfür ist auf den starken Zinsanstieg im Zuge der Inflationsbekämpfung zurückzuführen. Das hat auch die Fremdfinanzierungszinsen kräftig ansteigen lassen. Jamestown 29 wird im Jahr 2023 gleich für zwei Objekte neue Anschlussfinanzierungen brauchen, was nur zu deutlich höheren Zinsen möglich ist. Jedes Jahr laufen weitere Zinsbindungen aus, so dass der Fonds -mangels vorausschauender Absicherung- in ein erhöhtes Anschlussfinanzierungszenario reinrutscht. Dies strapaziert die Liquidität und geht zu Lasten von Ausschüttungen. Weiterhin lässt sich das angenommene Einnahmepotenzial ...

#### Jamestown 30

Der 2016 aufgelegte US-Immobilienvermietungs fonds mit knapp 10.000 Anlegern und einem Fondsvolumen von knapp 681 Mio. US-\$ hat in insgesamt sieben Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten investiert. Bis auf das Jahr 2020, welches aus Vorsichtsgründen im Hinblick auf das pandemische Geschehen ausgespart worden ist, hat der Fonds sämtliche seiner Ausschüttungen von 4 % geleistet. Auch in den Folgejahren bis 2027 ist mit dieser Ausschüttungshöhe zu rechnen. Da auch dieser AIF bereits eine gewisse Laufzeit hinter sich hat, spielt das Thema der Anschluss- und Umfinanzierung eine gewichtige Rolle. Durch die stark gestiegenen Zinsen reduziert sich bei vielen Objekten der ausschüttungsfähige Barüberschuss. Auch wenn die Ausschüttungen geleistet werden

können; ein Abschmelzen der Liquiditätslage ist unausweichlich. Sollten unvorhergesehene Situationen auftreten, können die Ausschüttungen auch unverzüglich wieder ausgesetzt werden. Das gestiegene ...

### **Jamestown 31**

Der Fonds hat sich an insgesamt sieben unterschiedlichen Objekten mit unterschiedlichen Nutzungsarten beteiligt. Im Vergleich zu Jamestown 29 und 30 entwickelt sich Jamestown 31 stabiler. Die anvisierten Ausschüttungen von 4 % p.a. konnten bisweilen getätigt werden und sind auch für die Zukunft zu erwarten. Der Vermietungsstand konnte portfolioweit auf 88 % gesteigert werden. Allerdings leidet der Fonds ebenso wie die anderen auch unter dem stark gestiegenen Zinsniveau. Für Anschlussfinanzierungen plant Jamestown rund 50 Mio. US-\$ an weiteren Mittel ein. Dies geht zulasten der Barüberschüsse. Wie bei den anderen Fonds auch müssen die neuen Bewertungsrealitäten eingefangen werden und die Verkaufsmultiplikatoren vereinzelt nach unten revidiert werden. Dadurch ergibt sich eine insgesamt niedrigere Verkaufshypothese, die bei um die 100 % liegt. Damit sind aus den Exits zum jetzigen Zeitpunkt keine Gewinnbeiträge zu erwarten. Eine ...

### **Immac**

Management- und Eigentümerwechsel haben in der jüngsten Vergangenheit im Sachwertmarkt zu immer wieder unschönen Ereignissen geführt. Oftmals haben die neuen Besitzer, trotz aller Beteuerungen, dann doch anders gehandelt und den Anleger vergessen. Daher ist bei derartigen Wechseln genaustens hinzuschauen und sich zunächst einmal abwartend zu verhalten. Auch bei dem auf Sozialimmobilien spezialisierten Anbieter hat der Alleingesellschafter Marcus Schiermann 80 % der Anteile an der Immac Holding AG an ein Bankenkonsortium unter Führung der Hannoverschen Volksbank verkauft. Dabei hält die Volksbank 50 % plus eine Aktie, während 29,999 % von einer ...

### **ZBI Professional 11**

LSI hat sich als eines der ersten Analysehaus überhaupt mit den Turbulenzen bei dem einstmaligen Wohnimmobilienspezialisten ZBI beschäftigt. Und auch wenn schon vieles geschrieben worden ist und nicht immer und immer wieder die erodierende Fachkompetenz und das desaströse Engagement aufgewärmt werden soll, bringt sich das Haus leider immer wieder selber ins Gerede. Konkreter Anlass ist das Protokoll des ZBI 11 vom 22.11.2022, welches die Tage ausgesandt wurde. Die Kernbotschaft lautet hier erst einmal, dass die Anleger statt der prognostizierten 5,3 % p.a. mit –0,7 % p.a., also einer negativer Rendite zu rechnen haben. Und das im krisenresistenten Wohnsegment. Insgesamt wird ein Gesamtmittelrückfluss von 95,8 % erwartet. Obwohl einige Marktschwierigkeiten allgemein umrissen ...

### **ZBI WohnWert 1**

Der ZBI WohnWert 1 hat, wie alle jüngeren Fonds auch, ein erhebliches Einkaufsproblem. Begründet liegt das im Weggang des alten Einkaufsteams um Herrn Mark Münzing und die fehlende zügige

Nachbesetzung. Folglich wurde zu lange eine erhebliche Liquiditätsmasse vor sich hergeschoben. Hierauf erhob das Fondsmanagement ebenso Gebühren. Auch wenn dies vertragskonform und aufsichtsrechtlich vereinbar ist, zeigt sich hierin doch eine gewisse Geisteshaltung und fehlendes Verantwortungsbewusstsein. Mittlerweile hat sich die Investitionssituation verbessert, allerdings überzeugen nicht alle Ankäufe. Die Nettomietrendite ist oftmals zu gering, um die prognostizierte Fondrendite darzustellen. Die Versäumnisse in der Anfangsphase haben Auswirkungen auf die ...

Die Vollversion der LSI Sensibilisierungsliste ist unter [www.lsi-sachwertanalyse.com](http://www.lsi-sachwertanalyse.com) abrufbar.

**Haftungsausschluss und Warnhinweise:** Es handelt sich hierbei um eine Kurz-Information zu ausgewählten Beteiligungen oder 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 von Beteiligungen, Direktinvestments oder von Unternehmen dar und ist in seiner Darstellung nicht ausgewogen. Zwecks Sensibilisierung kann das Mittel der Übertreibung bewusst eingesetzt werden. Der professionelle Marktteilnehmer sollte sich einer etwaigen Realitätsverzerrung beim Lesen bewusst sein. 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. Eine Verkaufsempfehlung wird mit Aussendung dieser Publikation nicht ausgesprochen. Auch eine reine Anlagevermittlung oder ein execution-only-Geschäft wird mit dieser Veröffentlichung 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 als auch der Verkauf 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 Kauf- oder Verkaufsentscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge und Geschäftsberichte sowie 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 oder dem Anbieter 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.