



## Vertrieb 2017/2018: Wer liefert qualitativ brauchbare, belastbare Analysen?

### Die Analyse Ihre Investments ist der Schlüssel zum Erfolg oder der Schutz zur Vermeidung von Verlusten - 10 Regeln die Ihnen helfen

Sehr geehrte Berater, Vermittler, Emittenten und Investoren

**1. Die Voraussetzung für eine verantwortungsbewusste Anlageentscheidung ist die Geschäftsmodellanalyse.**

Die Zukunft der Anlageberatung ist in der Gegenwart angekommen. Der Abstand zwischen Anleger und Anlage ist kleiner geworden. Grund dafür ist die Beschleunigung der digitalen und der analogen Anlageberatung und Anlageumsetzung. Moderne Beratungsmethoden und beschleunigte Zeichnungsverfahren füllen den Raum zwischen Investor und Investition im Eiltempo. Innerhalb von 10 Minuten können Anleger im außerbörslichen Bereich trotz umfassender Anlegerschutzvorschriften mit ca. 25 Klicks beratungsfrei 10.000 € investieren. Die Welt der Kapitalbeteiligungsanbahnung ist um Roboadvisor, Fintechs, Direktinvestment- und Crowdfundingplattformen „reicher“ geworden. Und nach außen hin zahlt der Investor für Crowdinvestments für seine Beteiligung/Investition nicht einen Cent. Das ist natürlich NICHT wahr. Die Kosten für Konzeption, Marketing, Vertrieb, Verwaltung und Analyse bezahlt er MIT dem Kaufpreis für sein Nettoinvestment. Nur so kann sich der Emittent diesen Vertriebsweg leisten.

**2. Wenn Sie selbst analysieren, brauchen Sie Gewissheit darüber, ob ihr Analysewerkzeug geeignet ist.**

**3. Wenn Sie Analysen Dritter verwenden, müssen Sie prüfen, ob die Quellen des Analysten existieren und belastbar sind.**

**Geiz ist NICHT geil, sondern dumm!**

Die „Geiz ist geil“-Mentalität sorgt für „mutige“ Anleger. Trotz der Komplexität auf der Produktseite wird der Investor von Tag zu Tag „mutiger“. Beratungsfrei kostenlos investieren ist „hip“ geworden! Seine Auswahlmöglichkeiten zwischen geregelten Produkten wie OGAWs und AIFs sowie unregulierten Produkten wie Vermögensanlagen, Direktinvestments und auf Pflichtmitteilung (Typ „Beipackzettel“) reduzierte Crowdinvestments sind riesig. „Kritische Anlegerplattformen“ mit Pseudokompetenz gießen mit empfehlenden Formulierungen Öl ins Feuer der Angebotskultur für Billigkapital.

**4. Zum Beispiel: Prüfen Sie, ob Sie durch die Analyse erkennen können, ob der Weg des Geldes AUF JEDEN FALL gesichert ist!**

**5. Wenn Sie die Verlässlichkeit einer Analyse beurteilen wollen (müssen), sollten Sie sich fragen, ob bei den entscheidenden Wertbildungsfragen aus verlässlichen Quellen risikoadäquate Schlussfolgerungen gezogen wurden.**

**Blasen sind schön, solange sie nicht platzen**

Die Wahrheit ist: Der Orientierungs- und Beratungsbedarf ist mit wachsender Komplexität und Umschlagsgeschwindigkeit des Kapitals dank Digitalisierung größer denn je. Gewinnchance und Verlustrisiko, in der Welt der täglich handelbaren Kapitalanlagen bis auf Stunden dicht beieinander, sind auch in der Welt der Sachwertinvestitionen zusammengerückt. Explosionsartig wachsende Immobilienwerte können durch ein paar Zins- und Geldmarktentscheidungen wie eine Blase platzen. Aus einem „konservativen“ Immobilieninvestment wird dann plötzlich eine „hochspannende“ Investition mit einer „offenen“ Anschlussfinanzierungsperspektive.

**6. Wenn Sie auf die wichtigsten Fragen für Ihre Anlageentscheidung aus der Analyse keine belastbare Antwort bekommen, machen Sie was damit was Sie wollen. Die Analyse und die Berufung darauf ist dann objektiv wertlos.**

**Externe, unabhängige Prüfinstanz zu teuer?**

CHECK hat keine Glaskugel, um diese Risiken und deren zeitliche Eskalation zu antizipieren und zu quantifizieren. Aber CHECK kriecht in den Unterbau einer Kapitalanlage und bewertet die Solidität der Substanz und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gewinnpotenzials. Als externe Prüfinstanz untersucht und analysiert CHECK die wesentlichen für das Investitionsprojekt ausschlaggebenden Dokumente, Verträge und Gutachten und zwar möglichst im Original. Stimmen die Markteinschätzungen mit den Ertragsaussichten überein? Erst wenn diese Mindestvoraussetzungen erfüllt sind, zeigt die CHECK-Anlageampel auf grün.

**7. Bei der Beurteilung von Analysen müssen Sie IMMER den Interessenkonflikt des Analysten einkalkulieren. Daher MÜSSEN Sie für die Beurteilung einer Analyse an mindestens ein/zwei Beispielen prüfen, wie Argumentation und Bewertung und die Gewichtung der Noten zustande gekommen sind.**

**Mindestvoraussetzungen**

Dabei lassen wir uns von folgenden Fragen leiten:

**8. Nehmen Sie Hinweise aus den Analyse-Disclaimern ernst: Beispiel aus dem Disclaimer eines Wettbewerbers; "Eine Überprüfung der Informationen und der Angaben in den Unterlagen auf Richtigkeit"**

**und Vollständigkeit wurde jedoch nicht in jedem Fall vorgenommen."**

**9. Wenn Sie ein externe, regelmäßige und unabhängige Kontrolle Ihres Investments für Ihre Sicherheit für erforderlich erachten, vertrauen Sie Ihr Geld nur staatlich REGULIERTEN Angeboten an.**

**10. Eine Analyse kann die Qualität einer Regulierung nach dem KAGB NIEMALS ersetzen, bestenfalls ergänzen.**

\*Gehen die Entscheider der Emittenten mit dem Anlegergeld (wie mit ihrem eigenen) verantwortungsvoll um?

\*Sind sie bereit, ihre Geschäftsprozesse einer externen, unabhängigen Kontrolle und einem vordefinierten Geschäftsplan zu unterwerfen?

\*Sind sie bereit, ausreichend Reserven für ein professionelles Risikomanagement vorzuhalten?

\*Sind sie bereit, bei der Verteilung der Gewinne ihre persönlichen Interessen denen ihrer Anleger unterzuordnen?

#### **Aktuelle Beispiele**

CHECK unterstützt den Vermittlungs- und Beratungsprozess mit einer auf A-5-gedruckten 16-seitigen **CHECK-Regulierungsfibel** mit persönlichem Beraterlogo, die die für die Anleger wesentlichen Vorteile der Regulierung anschaulich darstellt. Beispiel: Theo Randelshofer

CHECK untersucht und bewertet **regulierte Kapitalanlagen**. Aktuelle Beispiele: global investierender geschlossener Infrastrukturfonds, lokal investierender geschlossener Immobilienhandelsfonds, risikogestreuter, offener Rentenfonds

CHECK untersucht und bewertet **Vermögensanlagen**, aktuelles Beispiel: kurzläufige Festzinsanlage im Segment erneuerbare Energien

CHECK untersucht und bewertet **Direktinvestments**, aktuelles Beispiel: private Solardachinvestitionen

CHECK untersucht und bewertet **Crowdinvestments**, aktuelles Beispiel: Nahversorgungszentrumsrevitalisierung vor den Toren Berlins

CHECK liefert **AD-Hoc-Audits zu laufenden Vermögensanlagen**, aktuelles Beispiel: Aussetzung des Börsenhandels eines Betreiberunternehmens für ein Forstinvestment

Unternehmensanalyse Stephan Appel, Hamburg 18.10.2017

Verantwortlich für den Inhalt: Unternehmensanalyse Stephan Appel, Jaspersdiek 7, 22399 Hamburg, Tel: 040-409725 [check-appel@t-online.de](mailto:check-appel@t-online.de), [www.check-analyse.de](http://www.check-analyse.de)