

LSI Sachwertanalyse
Herr André Weise
Zum Tännig 7
97078 Würzburg

Steiner & Company
- Fondsgeschäftsführung der MAP green GmbH & Co. KG-
Fuhlentwiete 14
20355 Hamburg

vorab per Fax 040 600 908 88

26.04.2016

Betreff: MAP green GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir dürfen uns heute bezüglich der Fondsgesellschaft MAP green GmbH & Co. KG an Sie wenden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die letzten Gesellschafterinformationen schon eine geraume Zeit her liegen und die notwendige Informationstiefe leider noch nicht gegeben ist. Zudem sind weitergehende Informationen auf Ihrer Homepage wie auch ein hilfreicher Login-Bereich nicht greifbar gewesen. Daher dürfen wir Sie mit nachfolgendem Fragekatalog konfrontieren.

1. Der erste Themenschwerpunkt nimmt zunächst Bezug auf die Investitionsphase. Bezugnehmend auf den letzten Sachstand sind von den eingesammelten 6,5 Mio. € bislang erst rund 3,347Mio. € investiert worden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten zu beantworten, wann die Investitionsphase abgeschlossen sein wird und welche konkreten Investitionen noch geplant sind.
2. Ausweislich des Emissionsprospektes soll eine Rendite von 7,5 % p.a. an die Anleger ausgeschüttet werden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, wie dieses Ziel erreicht werden soll, wenn knapp die Hälfte des Kapitals noch nicht investiert worden ist. Ferner gilt es zu beantworten, welche Gründe gegen eine (notwendige) Vollinvestition sprechen und wie hoch sich der aktuelle Investitionsstand gestaltet.
3. Legt man die in Aussicht gestellte Rendite von 7,5 % einmal auf die bisher investierte Summe und ein anderes mal auf das eingeworbene Kommanditkapital zu Grunde, so wären absolute Beträge von 251 025 € bzw. 487 500 € vor Fondskosten zur Deckung aller Ausschüttungsansprüche sämtlicher Anleger erforderlich. Ausweislich der

Gesellschafterinformationen sind diese Beträge bisher nicht erreicht worden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, wie sie den versprochenen Auszahlungsansprüchen nachkommen will.

4. Die Fondsgeschäftsführung wird aufgefordert offen zu legen, welchen Ergebnisanteil, relativ und absolut, die einzelnen Beteiligungen zu den in der Gesellschafterinformation aufgeführten Ausschüttungen beitragen.
5. Von der Investition in die Produkte des Emissionshauses Chorus ist bekannt, dass diese Beteiligungen zwischenzeitlich gegen Auskehrung von Aktien gewandelt worden sind. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, welche Rückflüsse sie aus den beiden eingegangenen Beteiligungen erzielt hat und ob das Geld vorzeitig an die Anleger zurückgeführt werden soll. Es ist dabei insbesondere auf die Investition in Italien im Rahmen des Private Placements und die vorher statt gefundene Absenkung der Einspeisevergütung mit ihren Auswirkungen auf den Fonds eingehender darzustellen. Da die Notierung der Chorus im Prime Standard nachweislich statt gefunden hat, ist eine generelle Kommentierung seitens der Fondsgeschäftsführung dringend notwendig.
6. Von den Beteiligungen Hesse Newman Classic Value 4, Aquila SolarINVEST 5 und reconcept - RE02 Windenergie Deutschland ist bekannt, dass diese weit weniger als die durch den MAP green in Aussicht gestellten 7,5 % ausschütten können. Wie und durch welche anderen Investitionen soll die denotwendige Renditequersubventionierung vorgenommen werden, um auf die anvisierte Rendite von 7,5 % doch noch zu gelangen?
7. Bezüglich des Solar-Direktinvestment im Raum Frechen wird um die Zurverfügungstellung belastbarer IST-Daten beginnend ab 2012 gebeten, um die Wirtschaftlichkeit eigenständig nachprüfen zu können. Weiterhin wird um Auskunft gebeten, ob etwaige Rechtsstreitigkeiten mittlerweile vollständig ausgeräumt worden sind und ob die erwirtschaftete Liquidität mittlerweile der Fondsgesellschaft vollumfänglich zufließt.
8. Gemäß des Produktfolders als auch des Emissionsprospektes sollen/dürfen maximal 5 % der Gelder in Zielfonds des Anbieters, worunter auch Direktinvestments subsumiert werden, investiert werden. Vor dem Hintergrund einer Investition von 1,8 Mio. € in Kleinwindkraftanlagen scheint dieses Ziel nicht mehr erreichbar zu sein. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten zu beantworten, wie sie diese Anlagekriterien noch einhalten zu gedenkt.
9. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten offen zu legen, wo sich die italienischen Kleinwindkraftanlagen genau befinden und seit wann diese am Netz sind; um konkretes IST-Daten-Material wird gebeten.
10. Die Fondsgeschäftsführung wird im Hinblick auf die Kleinwindkraftanlagen weiterhin gebeten, testierte Netzeinspeiseabrechnungen vorzulegen, aus denen die vereinnahmten Zahlungsströme eindeutig hervorgehen. Des Weiteren wird um

Auskunft zu den abgeschlossenen Stromlieferverträgen oder anderweitigen Einspeiseverträgen betreffend die Kleinwindkraftanlagen gebeten.

11. Aus dem Emissionsprospekt wie auch aus diversen Vertriebsunterlagen zum MAP green geht deutlich der Diversifikationsgedanke hervor. Befremdlich wirkt es daher, wenn ein großer Anteil, absolut wie relativ gesehen, in besagte Kleinwindkraftanlagen investiert werden. Welche Gründe sprechen daher für diese massive Übergewichtung und wie möchte man eine ausgewogene Anlagebalance zukünftig wieder erreichen?
12. Aus den Investitionsrundschriften ergibt sich, dass die Graf AG/Bozen bei der Investition in Kleinwindkraftanlagen als auch bei dem Projekt „ECO-Haus“ jeweils involviert ist. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, welche Zuwendungen sind jeweils von der Graf AG erhalten hat oder welche Innenprovisionen bei den einzelnen Projekten gezahlt wurden und in welchen weiteren Beziehungen sie zu dem Unternehmen steht.
13. Bezüglich der zuletzt eingegangenen Beteiligung an der Graf Umwelttechnik GmbH 4 lassen sich keine weiteren Angaben finden. Die Fondsgeschäftsführung wird gebeten, das operative Geschäftsfeld und insbesondere die Ertragsquellen im Bezug auf das konkrete Projekt umfassend zu beschreiben. Ferner ist anzugeben, weshalb gerade dieses Projekt angebunden wurde und was die ausschlaggebenden Gründe hierfür waren. Da es sich um eine Beteiligung an einer Projektentwicklungsgesellschaft handeln soll, ist in besonderem Maße auf das Risiko einzugehen.
14. Konzeptionsgemäß ist die Bildung eines Investitionsausschusses vorgesehen, der Einzelinvestments über 100 000 € begleitet. Die bisher getätigten Investitionen liegen allesamt über diesem Schwellenwert, so dass von einer Begleitung auszugehen ist. Zunächst wird um Auskunft gebeten, welche Personen zu diesem Ausschuss konkret gehören. Des Weiteren ist in dem Emissionsprospekt zu lesen, dass der Investitionsausschuss längstens bis zum 31.12.2014 existiert. Daher wird an die Fondsgeschäftsführung die Frage gestellt, wer die weiteren Investitionen zukünftig begleiten wird.
15. Bezüglich des Berichtswesens ist zu lesen gewesen, dass „halbjährliche Portfolioreports mit genauer Darstellung der Portfoliozusammensetzung“ veröffentlicht werden. Die letzte Übersicht in Form der Investitionsrunde 09 (IR09) stammt allerdings vom März 2015. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob und warum die Berichtsabstände verschoben werden sollen und wie sich die aktuelle Portfoliozusammensetzung im April 2016 gestaltet?
16. Auf Grund persönlicher Gespräche mit dem Vertrieb wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Kleinwindkraftanlagen, auch um Interessenskonflikte auf Seiten des Emissionshauses und Direktanbieters Steiner & Company zu minimieren, zum Selbstkostenpreis in die Fondsgesellschaft gegeben werden sollen. Ausweislich der Gesellschafterinformation beläuft sich der Preis pro Kleinwindkraftanlagen auf 374 000 €. Auf Grund persönlicher Recherche und Unterredungen hat der Unterzeichner herausgefunden, dass der Selbstkostenpreis bei etwa 230 000 € liegt. Die

Fondsgeschäftsführung wird gebeten darzulegen, wie die Differenz zustande gekommen ist und in wie weit und wie hoch Steiner&Company oder mit ihr verbundene Unternehmen bei der Anbindung dieser Assets finanziell entlohnt worden sind.

17. Wie hoch fällt die momentane Liquidität der Fondsgesellschaft aus und ist diese so hoch, um die Fondskosten als auch die prognostizierte Rendite i.H.v. 7,5% zu leisten?
18. Inwieweit wird die Fondsgesellschaft durch das Nichterreichen des anvisierten Beteiligungsvolumens von 10 000 TEUR überproportional mit Kosten belastet?
19. Gemäß Emissionsprospekt ist die Einrichtung eines Beirates vorgesehen gewesen. Wie sind die Planungen und die Umsetzung diesbezüglich vorangeschritten?

Es ist beabsichtigt, den Fragekatalog wie auch Ihre Antworten anderen Analysehäusern zur Verfügung zu stellen. Diesbezüglich wird um fundierte schriftliche Beantwortung unter Einhaltung der Nummerierung innerhalb von vier Wochen ab Zugang dieses Schreibens gebeten. Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen vorab.

Mit freundlichen Grüßen