

MAP[®] 2

MULTI ASSET PORTFOLIO

Portfolioreport

zum 30. Juni 2019

Multi Asset Portfolio[®] 2 (MAP[®] 2) - Portfolioreport zum Fondsverlauf per 06/2019

Stand 30.09.2019

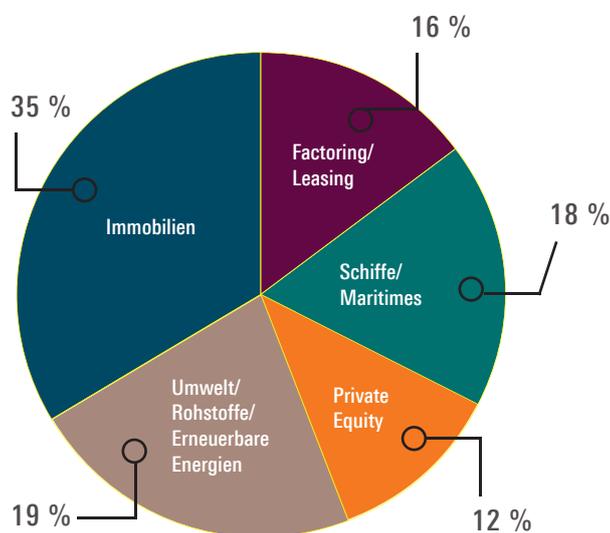
Auf den folgenden Seiten finden Sie die stichtagsbezogene Darstellung Ihres MAP[®] 2 zum 30.06.2019. Die Darstellung haben wir für Sie in die Bereiche „Zusammensetzung des Portfolios“, „Zusammensetzung der Zielfonds - Rückflüsse 2018“, „Auszahlungen“ und „Entwicklung der Beteiligungen“ aufgeteilt.

1. Zusammensetzung des Portfolios

In der folgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der getätigten Investitionen dargestellt, aufgestellt nach Assetklassen. Das Anlagevolumen des Multi Asset Portfolio umfasst ca. 15,2 Mio. EUR. Die Assetklasse „Immobilien“ (35 %) ist das größte Investitionssegment des Fonds, die restlichen 65 % teilen sich unter den Assetklassen „Umwelt/Rohstoffe/Erneuerbare Energie“, „Schiffe/Maritimes“, „Factoring/Leasing“ und mit dem kleinsten Anteil „Private Equity“ auf.

Zielfondsinvestitionen nach Assetklassen

Assetklasse		Investition
Immobilien	35 %	5.348.829 €
Umwelt/ Rohstoffe/ Erneuerbare Energien	19 %	2.826.430 €
Schiffe/Maritimes	18 %	2.384.000 €
Factoring/Leasing	16 %	2.852.824 €
Private Equity	12 %	1.850.000 €
Nettoinvestitionen zum 30.06.2019	100 %	15.262.082 €



2. Zusammensetzung der Zielfonds - Rückflüsse 2018

Bis zum Stichtag 30.06.2019 sind für das Geschäftsjahr 2018 Zielfondsanzahlungen in Höhe von 1.148.527 EUR erfolgt. Die unten aufgeführten Auszahlungen beinhalten neben Gewinn- und Liquiditätsauszahlungen auch Rückzahlungen der geleisteten Kommanditeinlage auf Ebene der Zielfonds.

Assetklasse	Auszahlung Plan	Auszahlung Plan	Auszahlung Ist	Auszahlung Ist
Immobilien	12,77 %	683.263 €	11,50 %	615.263 €
Umwelt/ Rohstoffe/ Erneuerbare Energien	6,91 %	195.533 €	0,84 %	24.000 €
Factoring/Leasing	18,59 %	530.347 €	14,46 %	412.777 €
Schiffe/Maritimes	10,54 %	251.400 €	2,75 %	65.750 €
Private Equity	11,59 %	214.500 €	1,66 %	30.737 €
SUMME		1.875.043 €		1.148.527 €

Kumulierter wirtschaftlicher Verlauf seit 2011

Wirtschaftsjahr	Zielfonds - Rückflüsse SOLL	Zielfonds - Rückflüsse IST
2011	75.170 €	67.259 €
2012	394.454 €	436.874 €
2013	844.138 €	925.299 €
2014	1.320.088 €	1.015.629 €
2015	1.452.578 €	1.789.182 €
2016	1.367.844 €	1.367.032 €
2017	2.593.002 €	1.343.258 €
2018	1.875.043 €	1.148.527 €
Gesamt 2011 - 2018	9.922.317 €	8.093.060 €

Die Rückflüsse der Zielfonds für die Wirtschaftsjahre 2011 bis 2018 betragen insgesamt 8.093.060 EUR. Die Auszahlungen weichen somit um 1.829.257 EUR von den geplanten Auszahlungen ab.

3. Auszahlungen

Wirtschaftsjahr	Bereits getätigte Auszahlungen
2011/2012 Frühzeichnerbonus	4,00 %
2013 Zeiteilig ab dem Tag der Einzahlung	2,25 %
2014	4,50 %
2015	4,75 %
2016	5,00 %
2017	6,00 %
2018	6,00 %
Gesamt 2011 - 2018	32,50 %

Seit dem Wirtschaftsjahr 2011 wurden insgesamt Auszahlungen in Höhe von 32,5 %, an die Anleger getätigt.

4. Entwicklung der Beteiligungen

Assetklasse Immobilien

↑ **Projekt Reale Werte 12:** Dieser Fond beteiligt sich an Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich und entwickelt bzw. saniert und veräußert Grundstücke und Gebäude. Ihr Fokus liegt dabei auf dem Erwerb von Wohnimmobilien in Metropolregionen wie Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und München. Die Gesellschaft war zum 31.12.2018 an insgesamt 93 Objekten beteiligt. In 2018 konnten mehrere Immobilienentwicklungen laut der Geschäftsführung mit einer durchschnittlichen Objektrendite von mehr als 12 % erfolgreich abgeschlossen werden.

→ **Hesse Newman Real Estate Viva Südseite GmbH & Co. KG (Classic Value 8):** Die Fondsimmoblie in München ist nahezu vollvermietet. Durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Trinkwassersystems ist zurzeit mit geringen Mieteinnahmen zu rechnen. Eine Auszahlung von 5,5 % bezogen auf das Kommanditkapital hat am Anfang des Jahres 2019 für 2018 dennoch stattgefunden.

↑ **TSO-DNL Fund II, LP:** Die Gesellschaft hat vor kurzem seine Anteile an dem „Hammond Springs Shopping Center“, einem 69.000 Square Foot großem Shopping-Center in Sandy Springs, Georgia, verkauft. Dies ist die erste vollständig abgeschlossene Veräußerung der Vermögensanlage. Insgesamt erfolgten bisher Mittelrückflüsse in Höhe von 127,71 % der geleisteten Gesamteinlage inklusive der Auszahlung aus dem Verkauf. Zurzeit steht eine weitere Immobilie des Fonds zum Verkauf. Die vollständige Abwicklung der TSO-DNL Fund II, LP ist nach Aussage der Geschäftsführung bis Ende 2019 geplant.

↓ **Kanada Real Estate Direkt:** Seit Ende des Jahres 2018 kommt der Vertragspartner Resort Invest International (RII), ein Unternehmen der EV Resorts Gruppe seinen Verpflichtungen in Form von Rückzahlungen beendeter Verträge und fälligen Zinszahlungen nicht nach. Der Projektentwickler Terra Firma Development Cooperation (TFDC) in Kanada hat zeitweise die Verpflichtung übernommen, um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten. Dennoch sind durch die angespannte wirtschaftliche Situation bei TFDC weitere Zinszahlungen nicht zu erwarten. Die Geschäftsführung der MAP's hat entsprechende rechtliche Schritte eingeleitet und vor dem Landgericht Hamburg u. a. Klagen ggü. dem Vertragspartner Resort Invest International (RII) eingereicht. Über die weitere Entwicklung werden wir Sie informiert halten.

→ **TSO-DNL Fund IV L.P.:** Die Gesellschaft TSO-DNL Fund IV, LP investierte seit 2011 insgesamt in 19 Objekte im Südosten der USA, davon wurden aktuell neun veräußert. Bisher erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 66,6 % der geleisteten Gesamteinlage. Zurzeit werden weitere Immobilien veräußert. Die vollständige Deinvestition der TSO-DNL Fund IV, LP ist laut der Geschäftsführung bis zum Ende des Jahres 2020 geplant.

↑ **RS Objekt Erlenhof GmbH & Co. KG (PP):** Die Gesellschaft hat mittlerweile 40 von 42 Wohnungen und alle 15 Gewerbeeinheiten in der Anlage „Erlenhof“ verkauft. Dies führte zu 126 % Auszahlungen. Die Gesellschafter zeigen sich mit dem Verlauf des Investments insgesamt zufrieden.

Assetklasse Umwelt/Rohstoffe/Erneuerbare Energien

→ **Aquila Hydropower INVEST IV GmbH & Co. KG:** Die Geschäftsführung der Beteiligung an fünf Wasserkraftwerken in der Türkei berichtet, dass im Vergleich zum Vorjahr die Produktion um 34,8 % gestiegen ist. Der Kapaldiens kann bei Erreichen der Zielproduktion bis Ende der Vertragslaufzeit im Jahr 2020 aus den laufenden Erträgen fristgerecht geleistet werden. Das Fremdkapital wird planmäßig getilgt und soll bis Mitte 2020 vollständig zurückgeführt werden. Die Fondsgesellschaft wird bis Ende 2019 keine Auszahlungen an die Anleger leisten. Laut der Geschäftsführung sind Auszahlungen ab dem Jahr 2020 vorgesehen.

↓ **Aquila Southeast Europe HydropowerINVEST II GmbH & Co. KG:** Die Fondsgesellschaft mit Beteiligungen an einem Wasserkraftwerk in der Türkei berichtet, dass die Stromproduktion im Jahr 2018 um 38,68 % unter dem Planwert lag. Dies ist auf die geringe Wasserflussmenge sowie Reparaturkosten zurückzuführen. Demzufolge werden die Einnahmen für das Jahr 2019 zur Kostendeckung genutzt und um die seit Dezember 2018 nicht geleisteten Tilgungen an die finanzierende Bank zu begleichen.

→ **Ökorenta 7:** In einigen Zielfonds des Portfolios wurde oder werden aktuell Repoweringmaßnahmen umgesetzt, was zu einer langfristigen Verbesserung der Werthaltigkeit der Windbeteiligungen führt. Bedingt durch diese Investitionen fallen die ursprünglich geplanten Auszahlungen kurzfristig niedriger aus. Die Gesamtliquiditätsrückflüsse des Fonds aus Verkäufen und Auszahlungen liegen aktuell insgesamt bei 41,02 %.

→ **POC Growth 2.:** Das beschlossene RESTART Programm im Jahr 2017 mit neuem Sanierungskapital ist bereits gestartet. Es werden Ölquellen optimiert und in neue Anteile von Ölquellen investiert. Zurzeit sind keine Auszahlungen zu erwarten.

Assetklasse Factoring/Leasing

↑ **Goal Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 46 KG (KGAL SkyClass 56):** Die Geschäftsführung stellte durch die Überprüfung der Marktlage fest, dass eine vorzeitige Vermarktung des Regionalflugzeuges vorteilhafter sein könnte. Im November 2017 hat die GOAL gezielt Käufer angesprochen und im Oktober 2018 das Flugzeug erfolgreich veräußert. Die vorläufige Schlussauszahlung aus dem Verkauf fand im Jahr 2018 statt und folglich wurde die Gesellschaft aufgelöst. Die Rendite nach Steuern liegt damit aktuell bei ca. 5,27 % pro Jahr.

↑ **HEH Aviation „Barcelona“ Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG:** Das Fondsflugzeug mit der Registrierung EC-LOX absolvierte seit der Übernahme im Dezember 2011 insgesamt 16.189 Flüge mit einer Gesamtflugdauer von 17.802 Flugstunden. Technisch ist das Flugzeug in einem guten Zustand, der Einsatz verläuft störungsfrei. Die Mietzahlungen durch den Leasingnehmer Air Nostum erfolgen pünktlich. Die Entschuldung und die Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft verlaufen planmäßig, so dass weiterhin ein erfolgreicher Verlauf nach Aussage der Geschäftsführung erwartet werden kann. Die Gesamtauszahlung für das Geschäftsjahr 2018 lag bei 8 %.

→ **Paribus Renditefonds XV GmbH & Co. KG (Railportfolio):** Der Fonds investiert in einen Pool von ca. 35 neuen und gebrauchten Diesel- und Elektrolokomotiven, die für den Einsatz an Umschlagzentren wie Häfen, Werksverkehr u. a. vermietet werden. Das Jahr 2018 war sehr geprägt durch Hauptuntersuchungen einiger Lokomotiven, was folglich zu niedrigeren Mieteinnahmen führte. Aufgrund dessen betrugen die Auszahlungen im Jahr 2018 1 % pro Jahr des gezeichneten Nominalbeitrages. Die Fondsgeschäftsführung hat avisiert, dass die Auszahlungen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 6 % betragen sollen.

Assetklasse Private Equity

→ **Contium 3 Innovation & Wachstum GmbH & Co. KG:** Es erfolgte die erste Auszahlung des Contrium 3 an seine Anleger in Höhe von 5 % der Beteiligungssumme. Die Auszahlung stammt aus Mitteln, die dem Fonds durch Verkäufe („Exits“) von Beteiligungen zugeflossen sind, insbesondere von den Portfoliounternehmen Relayr und EIT, die beide mit Gewinn verkauft wurden. Aufgrund des Potenzials im Portfolio des Fonds werden laut der Fondsgeschäftsführung weitere Exits erwartet.

→ **BVT-CAM Private Equity Global Fund IX GmbH & Co. KG:** Insgesamt wurden bis zum Jahr 2018 737 Beteiligungsunternehmen durch die Gesellschaft erworben, womit eine breite Diversifizierung betreffend Branchen und Investitionsstrategien erreicht wurde. Mit der 12. Auszahlungen im Oktober 2018 wurden in 4,5 Jahren Auszahlungen (liquide oder durch Verrechnung) in Höhe von insgesamt 99,5 % geleistet. Demzufolge ergibt sich aus der Auszahlung ein Gewinn (vor Steuern) von 9,9 %, bezogen auf die Kommanditeinlage.

Assetklasse Schiffe/Maritimes

↓ **MCE Fonds:** Die MCE Schiffskapital AG und die MCE Treuhand und Verwaltungsgesellschaft mbH haben Ende September 2018 ihren Sitz nach Bremen verlegt, einen Namenwechsel vollzogen und kurz darauf Insolvenz angemeldet. Über den weiteren Verlauf werden wir Sie informiert halten.

→ **Douro Cruiser Schifffahrtsgesellschaft mbH & Co. KG:** Bei dem „Douro Cruiser“ handelt es sich um ein Fahrgastschiff der sog. Klasse „C“. Seit August 2011 ist das Schiff bis zum Mai 2022 unter einem Bareboatchartervertrag. Insgesamt gab es 8 % Auszahlung pro Jahr. Bereits im Juni 2018 konnte die erste Teilzahlung von 4 % geleistet werden. Über die gesamte Fondslaufzeit sind damit bereits über 51 % zurückgeflossen.

↓ **MS „ISAR“ GmbH & Co. KG (Flussfahrt Isar):** Das MS „ISAR“ fährt bis Dezember 2021 unter einem Beförderungsvertrag für Avalon Waterways und erzielt seine Einnahmen aus der Personenbeförderung. Das Schiff wird vorwiegend im Fahrgebiet Rhein, Main, Donau und Mosel auf der Strecke Amsterdam-Remich-Budapest eingesetzt. Die Gesamtauszahlung des Fonds liegt aktuell bei 44 % - bezogen auf das Kommanditkapital und insofern 13 % unter dem prospektierten Betrag. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Hochdruckwetter in Europa über einen ungewöhnlich langen Zeitraum für Niedrigwasser sorgte, wonach geplante Reisen nicht immer durchgeführt werden konnten. Die Zins- und Tilgungsleistungen wurden im bisherigen Verlauf planmäßig geleistet.

→ **MS „Moldau“ GmbH & Co. KG:** Die Schiffsbeteiligung MS Moldau steht weiterhin unter dem Beförderungsvertrag für Avalon Waterways und erzielt Einnahmen aus der Personenbeförderung. Der Vertrag läuft anschließend bis zum 31. Dezember 2023. Durch teilweise erhebliche Niedrigwasser konnten geplante Reisen nicht immer durchgeführt werden. Die Einnahmen liegen demzufolge unter dem Prospektansatz. Im Jahr 2018 gab es Auszahlungen in Höhe von 9 %, für das Jahr 2019 sind trotz Ausfalltagen und Reparaturen prospektkonforme Auszahlungen avisiert.

→ **HTB Sechzehnte Hanseatische Schiffsfonds GmbH & Co. KG:** Die Schiffsfonds-beteiligung umfasst insgesamt 26 Beteiligungen an unterschiedlichen Schiff-fahrtgesellschaften. Die Beteiligung verläuft bisher prospektgemäß. Eine Auszahlung von 4 % auf das Nominalkapital ist Anfang 2019 erfolgt. Viele Schiff-fonds-gesellschaften beabsichtigen aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Schiffe und den unausweichlichen Klassenkosten, die Schiffe zu veräußern. Ziel der Geschäftsführung des Fonds bleibt es, die Schiffe, sobald diese aus kaufmännischer Sicht vertretbar ist am Zweitmarkt zu verkaufen.

↓ **Elbufer Invest Alpha 2 GmbH & Co. KG:** Die begonnenen Liquidationen der Beteiligungsgesellschaft sind am 10.04.2018 abgeschlossen worden. Die Lö-schung der Gesellschaft fand Anfang 2019 statt. Die Schlussauszahlung in Höhe von ca. 2,03 % wurde im Dezember 2018 geleistet. Weitere Auszahlungen sind nicht zu erwarten.

FAZIT

Das MAP® 2 Portfolio zeigt weiterhin ein diversifiziertes Portfolio. Die Strategie und breite Streuung über Assetklassen und Beteiligungen, um Risiken zu minimieren, hat sich grundsätzlich bewährt. Eine vollständige Kompensation ist insbesondere durch Belastung der Assetklasse „Schiffe/Maritimes“ und einzelner Investitionen bisher nicht vollständig gelungen.

INVESTMENT	INVESTITION
	15.262.082 €
Immobilien	
Eagle Land Partners Interest L.P. (PP)	289.218 €
HBM Hamburg Brasilien GmbH & Co.KG (Private Placement)	300.000 €
EnerState Telfair Lofts LP (Private Placement Houston)	188.148 €
ImmoChance Deutschland G.P.P. 4 GmbH & Co. KG	200.000 €
Hesse Newman Real Estate Viva Südseite GmbH & Co. KG (Classic Value 8)	250.000 €
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilienfonds 03 GmbH & Co. KG	300.000 €
Hesse Newmann Real Estate Nr. 7 GmbH & Co. KG (Classic Value 4)	450.000 €
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG	300.000 €
Projekt Reale Werte Fonds 12 GmbH & Co. KG	300.000 €
HTB 3. Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG	450.000 €
RS Objekt Erlenhof GmbH & Co. KG (PP)	250.000 €
PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG	200.000 €
TSO-DNL Fund II L.P.	298.587 €
Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG (MPC Deutschland 11)	450.000 €
TSO-DNL Fund IV L.P.	310.457 €
TSO-DNL Fund III L.P.	312.418 €
Kapitalpartner CAMPUS Dritte GmbH & Co. KG (Campus BREMEN)	200.000 €
ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG	300.000 €
	5.348.829 €

Private Equity	
Royal Payment GmbH (PP)	150.000 €
Marble House Clean Groth Fund	250.000 €
Altaris Games Portfolio 2 GmbH & Co. KG	200.000 €
Contrium 3 Innovation & Wachstum GmbH & Co. KG	250.000 €
BVT-CAM Private Equity Global Fund IX GmbH & Co. KG	500.000 €
Publity Performance Fonds Nr. 4 GmbH & Co. KG	500.000 €
	1.850.000 €

Schiffe und Maritime Werte	
Maris Portfolio Select 1 (Private Placement)	300.000 €
MCE 07 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (Sternenflotte Flex)	300.000 €
Flussfahrt 11 (MS „Amadagio“ GmbH & Co. KG, MS „Amalegro“ GmbH & Co. KG)	184.000 €
MS „ISAR“ GmbH & Co. KG (Flussfahrt Isar)	200.000 €
MS „Moldau“ GmbH & Co. KG	200.000 €
MS Donau GmbH & Co. KG (Flussfahrt Donau)	200.000 €
Douro Cruiser Schifffahrtsgesellschaft mbH & Co. KG	200.000 €
Elbufer Invest Alpha 2 GmbH & Co. KG	500.000 €
HTB 16. Hanseatische Schiffsfonds GmbH & Co. KG	300.000 €
	2.384.000 €

Umwelt Rohstoffe Erneuerbare Energien	
Institutional Global Timber Investment GmbH & Co. KG (Private Placement)	276.430 €
Aquila HydropowerINVEST IV GmbH & Co. KG	200.000 €
Solit 2. Gold & Silber GmbH & Co. KG	300.000 €
Aquila Southeast Europa HydropowerINVEST II GmbH & Co. KG	600.000 €
Grasshopper Clean Water I Fund GmbH & Co. KG	300.000 €
ÖKORENTA Neue Energien VII GmbH & Co. KG	400.000 €
Aquila SolarINVEST V GmbH & Co. KG	300.000 €
POC Growth 2. GmbH & Co. KG	450.000 €
	2.826.430 €

Factoring Leasing	
DCM GmbH & Co. Flugzeugfonds 5 KG (DCM Flugzeugfonds 3)	297.824 €
Doric Flugzeugfonds Sechzehnte GmbH & Co. KG (Sky Cloud IV - A 380 Emirates)	300.000 €
HEH Aviation „Southampton“ Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	300.000 €
Train Performer GmbH & Co. KG	555.000 €
Goal Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 46 KG (KGAL SkyClass 56)	300.000 €
Paribus Renditefonds XV GmbH & Co. KG (Railportfolio 2)	500.000 €
HEH Aviation „Barcelona“ Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	600.000 €
	2.852.824 €

follow us:



Steiner + Company GmbH & Co. KG
Fuhlentwiete 14
20355 Hamburg

T +49 (0) 40 600 908 0
F +49 (0) 40 600 908 88
info@steiner-company.de
www.steiner-company.de