

## SubstanzPortfolio 3

INVESTORENREPORT 09/2020

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

das Corona-Virus bestimmt auch weiterhin die Finanzmärkte. Hilfsmaßnahmen in bis dahin ungekannten Ausmaß seitens der Bundesregierung haben die ersten Schrecken der Pandemie etwas gelindert. Nun richtet sich das Augenmerk auf die konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen wie z.B. Wirtschaftswachstum, BIP, Arbeitslosenrate etc. Nach jetzigem Informationstand ist eine etwas breitere V-förmige Erholung der Wirtschaft in den Erwartungen eingepreist. Darauf beruhen auch unsere nachfolgenden Aussagen zum *SubstanzPortfolio 3*.

Bei der Investitionsplanung aller *SubstanzPortfolien* gibt es zwei übergeordnete Ziele:

1. Einkauf zu guten Konditionen, die bei defensiven Annahmen eine Rendite von mehr als 8% ermöglichen,
2. Streuung auf unterschiedliche Anlageklassen, Laufzeiten, Mieter, Charterer, Finanzierungsmodelle etc.. In der Umsetzung wird z.B. nur dann in Schiffe und Flugzeuge investiert, sofern sie (fast) vollständig entschuldet sind.

Da sich alle Assets im gesamtwirtschaftlichen Kontext bewegen, trifft der gravierende Wirtschaftseinbruch von über 10% naturgemäß auch unsere Portfolien. Dabei sind die Auswirkungen sehr unterschiedlich: Bei vielen Immobilien gibt es geringfügige bzw. keine Auswirkungen, bei Schiffen gibt es positive Nachrichten, Flugzeuge sind allerdings grundsätzlich am stärksten betroffen. Die Auswirkungen der Assetklassen Private Equity/ Infrastruktur zeigen sich erst später, Energiefonds sind nicht betroffen. Die im bisherigen Jahresverlauf 2020 erhaltenen Ausschüttungen der Zielfonds bewegen sich somit insgesamt nur leicht unter unserer konzeptgemäßen Planung. Etwas Performance kostet der gegenüber dem letzten Reporting niedrigere USD-Kurs. Der Korridor der Zielrendite über die gesamte Laufzeit liegt nach unserer Einschätzung bei 5-7% p.a. Das *Substanz-Portfolio 3* verfügt über ausreichende Liquidität, um gute Kaufgelegenheiten am Markt wahrnehmen zu können.

Die Geschäftsführung Thorsten Franke und Jürgen Raeke

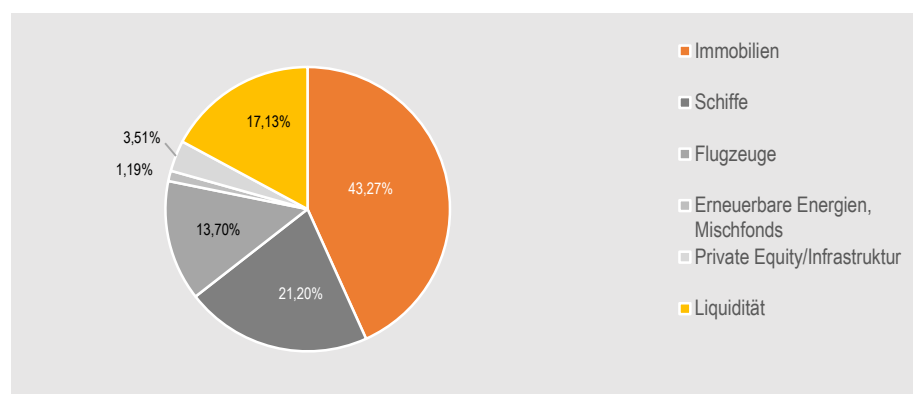
**Portfolio** Das Portfolio besteht aus 68 Zielfonds. Davon sind 28 in Immobilien, 19 in Schiffe, 14 in Flugzeuge, 5 in Private Equity/Infrastruktur und 2 in Energiefonds/Multi-Asset investiert. Auf das investierte Kapital gerechnet haben Immobilien mit Abstand den größten Anteil mit über 43%.

**Asset  
Allokation  
Substanz  
Portfolio 3  
per August  
2020**

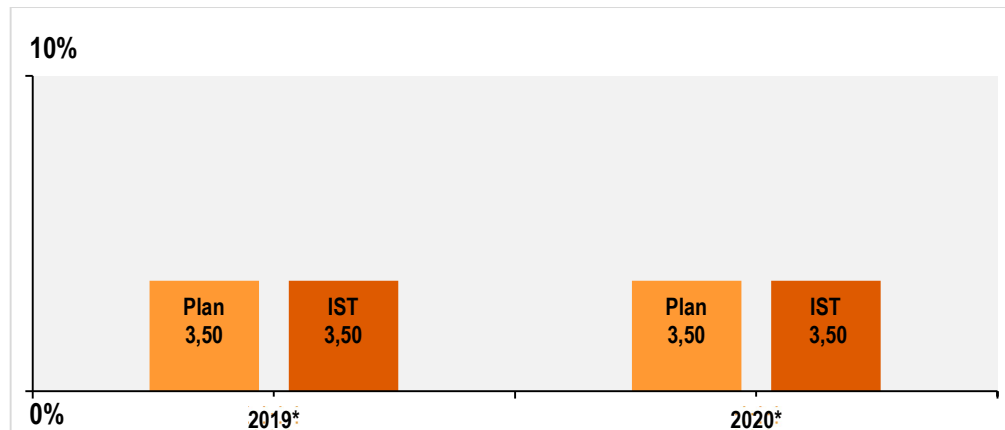
**Auflage: 2018**

**Volumen: EUR 8,9 Mio.**

**Investments: 68**



## Auszahlungen



\*Auszahlung jeweils im Januar für das vorangegangene GJ. Die Kuponzahlung für das GJ 2020 erfolgt prospektgemäß im Januar 2021.

## Immobilien

Die 28 Immobilienfonds sind über verschiedene Nutzungsarten breit gestreut: Bürogebäude mit Behörden und Dienstleistungsunternehmen als Mieter, Einkaufszentren, Studentenwohnheime, Wohn- und Geschäftshäuser mit Arztpraxen und ein Hotel. Bisher haben Zielfonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. EUR 600.000 (ca. 15%) darüber informiert, die bestehende Liquidität vorübergehend nicht ausbezahlen, um die weitere Entwicklung abzuwarten. Die möglichen Verkäufe beim HL 173 (Duisburg) und FHH 4 Ordnungsamt (Frankfurt) würden zu sehr attraktiven Ergebnissen führen. Der Sachsenfonds Österreich 3 schüttet erfreuliche 10% aus.

## Schiffe

Etwa 70% des Schiffs-Investitionsvolumens sind in Containerschiffe investiert. Hier gibt es sehr erfreuliche Ergebnisse: Die Beteiligung "Santa L" umfasst vier Schiffe, hier wurde ein Gesamtkaufpreis von EUR 168.000 investiert. Zwei Schiffe sollen in 2020 verkauft werden und einen Rückfluss von ca. EUR 140.000 (fast 80 % auf das investierte Kapital) generieren. Die beiden verbliebenen "Santa L"-Schiffe sind entschuldet und wurden in den letzten Wochen zu einer Tagescharter von USD 31,500 und von USD 20,000 mittelfristig verchartert. Somit sind aus den verbliebenen Schiffen jährliche Ausschüttungen von etwa EUR 20.000-EUR 24.000 zu erwarten. Die Erlöse aus den späteren Schiffsverkäufen kämen zusätzlich hinzu. Ebenfalls zeitnah sollen die beiden Schiffe MPC „Santa Leonarda“ und MPC „Santa Leopolda“ verkauft werden. Hier wurde kumuliert ca. EUR 450.000 investiert. Ein Verkauf könnte einen Rückfluss von insgesamt etwa EUR 620.000 (fast 138%) generieren. Die MPC „Laetitia“ und „Liana“ haben mitgeteilt, in den kommenden Jahren etwa EUR 55.000 auszuschütten. Bezogen auf die Einstandskurse am Zweitmarkt wären das gut 25 % p.a. vom Einstandswert. Die CFB 167 "Containerriesen" hatten die Zahlungen zunächst zurückgehalten und nun ca. 17% auf das Investitionsvolumen ausgezahlt. Die Conti-Beteiligungsfonds konnten alle Schiffe in Fahrt setzen, sämtliche Schiffe erzielen teils sehr hohe Überschüsse. Das vorgelagerte VARIO-Kapital könnte in 2020/21 zurückgezahlt werden, was einen soliden Gewinn bedeuten würde. Die Nordcapital-Schiffe "Tianping" und "Tianshan" können gemäß aktuellem Reporting in 2020 ebenfalls signifikante Überschüsse erwirtschaften. Alles in allem entwickelt sich das Containerschiffportfolio aktuell sehr gut.

Bei den Tankern haben sich die zeitweise extrem hohen Charterraten („Tanker als Rohöllager“) wieder normalisiert. Die „Baltic-S“ - Tanker können in 2020 gemäß Zielfonds-Geschäftsführung etwa EUR 30.000 pro Jahr ausschütten. Investiert wurden seinerzeit EUR 127.000.

Die Charterraten bei den Bulkern stiegen in den letzten Monaten erfreulich an. Hier sind im *SubstanzPortfolio 3* noch vergleichsweise kleine Beträge investiert. Positives gibt es auch von der Beteiligung "HCI Shipping Protect II" zu berichten. Der Vermögensgegenstand lag hier insbesondere in einer Garantieerklärung einer Bank, die konzeptionsgemäß erst in 2024/25 greifen sollte. Das Institut machte nun ein Angebot zur frühzeitigen Rückzahlung an die Investoren. Bei einer Umsetzung könnte bei einem Kapitaleinsatz von EUR 55.000 nach gut einem Jahr eine Vermögensvermehrung von etwa 50 % erzielt werden.

## Flugzeuge

Von den 14 Flugzeugfonds sind acht mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. EUR 850.000 in den Typ „A 380“ investiert. Die globale Nachfrage nach A 380-Maschinen ist zur Zeit gering. Die Neu-Produktion wurde eingestellt und auch gebrauchte Maschinen haben es schwer, die seinerzeit kalkulierten Raten zu erzielen. Von Vorteil ist jedoch, dass die Flieger während der Laufzeit komplett entschuldet werden sollen und über bonitätsstarke Leasingnehmer verfügen. Einige Investments sind auf USD-Basis getätigt worden. Die nachfolgenden Investitionssummen sind in EUR umgerechnet und in Klammern die Laufzeit der Leasingverträge angegeben:

HL 49:	EUR 75.000	Singapore Airlines (2025)
HL 50:	EUR 344.000	Emirates (2025)
HL 51:	EUR 17.000	Emirates (2029)
Hansa Sky Class 3:	EUR 273.000	Emirates (2023)
Hansa Sky Class 4:	EUR 26.000	Emirates (2024)
Doric 3:	EUR 63.000	High Fly (2024)
Dr. Peters 129:	EUR 52.000	in Verwertung
Dr. Peters 140:	EUR 20.000	Air France (2024)

Der Gesamterlös dieser Flugzeugbeteiligungen setzt sich aus den Leasingraten der genannten Gesellschaften und dem jeweiligen Restwert der Maschinen zusammen. Im Zweifel ist dies der Verschrottungs- oder Zerlegungswert der Einzelteile ("Part Out"). Zudem müssen einige Maschinen qua Vertrag in einem bestimmten Zustand zurückgeliefert werden ("Full Life" / "Half Life"). Dies kann den Restwert teils stark erhöhen. Sehr pauschaliert kann Folgendes festgestellt werden: Sofern die Gesellschaften zu den Verträgen stehen und sich noch ein niedriger Restwert ergibt, sollte in Summe mindestens der Kapitaleinsatz erreicht werden.

Von den fünf HEH-Fonds wurden vier mit insgesamt ca. EUR 327.000 Investitionsvolumen an die mittlerweile insolvente Flybe verleast und sind derzeit ohne Beschäftigung. Die HEH-Maschinen machen etwa 3,5 % des Portfolios aus. Die Flugzeuge sind entweder ganz oder größtenteils entschuldet. Was bei einem forcierten Verkauf an Erlösen zu erwarten wäre, ist in der momentanen Situation der Branche nicht seriös zu berechnen. Die Boeing 777 im „Dr. Peters 122“ mit einem Investitionsvolumen von EUR 31.000 ist bis 2025 an EMIRATES verleast und wird in dieser Zeit komplett entschuldet.

## Private Equity / Infrastruktur / Multi Asset / Erneuerbare Energien

Einen spektakulären Sondereffekt gibt es bei dem König & Cie. Multi-Asset Fonds zu berichten. Bei einer ursprünglichen Investitionssumme von EUR 93.000 erhielt das *SubstanzPortfolio 3* kürzlich eine Ausschüttung von sage und schreibe EUR 244.000 (262%). Die Auswirkungen der letzten Monate auf Private Equity / Infrastrukturfonds muss man abwarten. Der Einbruch der Märkte und der extrem starke Rebound haben an den Aktienmärkten fast zu einem "Nullsummenspiel"

geführt. Wie das in den nicht börsennotierten Fonds aussieht, werden erst die Reportings zeigen, die systemimmanent erst mit einer beträchtlichen Zeitverzögerung erfolgen.

Der Bereich der Erneuerbaren Energien zeigt sich wenig beeindruckt von den Verwerfungen der Kapitalmärkte. Da viele Investitionen über eine staatliche Subvention verfügen („Einspeisevergütung“), sind die Entwicklungen der Kapitalmärkte oftmals von geringer Bedeutung für die Wertentwicklung.

### **Wesentliche Chancen und Risiken**

Mit einer Investition in geschlossene Fonds auf dem Zweitmarkt sind nicht nur Chancen auf Ausschüttungen und Wertzuwächse, sondern auch erheblich Risiken für den Anleger verbunden. Dies kann bei einem nicht prognosegemäßen Verlauf der Investition sogar zu einem Totalverlust des investierten Kapitals führen. Besondere steuerliche Situationen und/oder eine Fremdfinanzierung der Beteiligung können zu weiteren Vermögensnachteilen führen.

Das Investment hat eine feste Laufzeit von 8 Jahren zzgl. zweier Verlängerungsoptionen von jeweils zwei Jahren. Eine Kündigung vor dem Ende der Laufzeit ist nicht möglich. Obwohl ein börsentäglicher Handel der Anteile geplant ist, ist nicht auszuschließen, dass mangels hinreichender Liquidität auf diesem Markt eine Veräußerung nicht oder zumindest nicht zu angemessenen Kursen möglich ist. Von daher ist die Anlage ungeeignet für Anleger, die ihr investiertes Geld eventuell vor dem Ende der Laufzeit zurückerhalten wollen.

Nahezu sämtliche Zielfonds erzielen ihre laufenden Erträge aus der Vermietung (Immobilienfonds) oder Vercharterung (Schiffs- und Flugzeugfonds) bzw. dem Verkauf der mit Hilfe der Assets produzierten Energie. Die Erlöse werden von einer Vielzahl von Risikofaktoren beeinflusst, so dass eine verlässliche Prognose des Ergebnisses nicht möglich ist. Die nachfolgend beispielhaft – und nicht abschließend genannten Risiken der unternehmerischen Beteiligung bestehen auf Seiten des Anlegers: Allgemeine konjunkturelle Entwicklung, Marktentwicklung der einzelnen Assetklassen, Kostensteigerungs-, Zins- und Währungsrisiken, Rechtsänderungs- und Steuerrisiken, Bonitätsrisiken etc..

Der tatsächliche bei Verkauf der Assets entstehende Rückfluss hängt maßgeblich von dem erzielten Verkaufspreis und damit der Entwicklung des jeweiligen Teilmärkte (Immobilien-, Schifffahrts-, Luftfahrtmärkte etc.) zum Zeitpunkt des Verkaufs ab. Bei dem Eintritt sonstiger, nicht in den Annahmen berücksichtigter Umstände (z.B. ungünstigere Währungsverläufe) kann der kalkulierte Rückfluss wesentlich geringer ausfallen, sodass sich die angenommenen Wertsteigerungen nicht realisieren lassen. Für eine abschließende und ausführliche Darstellung der Risiken wird auf den Prospekt verwiesen.

### **Rechtliche Hinweise**

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1 und 1a KWG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 2 Abs. 10 KWG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein freies und unabhängiges Finanzdienstleistungsinstitut und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage im Impressum.

Diese vorstehenden Darstellungen der Secundus Ersten Beteiligungsgesellschaft mbH (SP 3) dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen insbesondere

kein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes dar. Sie beinhaltet keinen Rat oder persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstrumentes. Die Secundus Erste Beteiligungsgesellschaft mbH (SP 3) empfiehlt, sich vor Abschluss eines Geschäftes kunden- und produktgerecht und unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten zu lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Veröffentlichung zu stützen.

Wertpapiergeschäfte sind grundsätzlich mit Risiken, insbesondere dem Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, behaftet.

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und enthalten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienen allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten.

**Kontakt**

Secundus Advisory GmbH  
Neuer Wall 71  
20354 Hamburg

Tel.: 0 40 537 98 28 80  
Fax: 0 40 537 98 28 89  
[management@secundus.de](mailto:management@secundus.de)