

CONSULTING TEAM, Osterstraße 39 A, 31134 Hildesheim

Osterstraße 39 A
31134 HildesheimTel.: 05121 28999 0
Fax: 05121 28999 99info@ct-holding.de
www.ct-holding.de

16.10.2023

Aktionärsbrief 2 2023

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Herbstgutachten der Wirtschaftsweisen gibt Grund zu Optimismus: Man erwartet einen deutlichen Rückgang der Inflation bei gleichzeitig nur moderatem Wirtschaftswachstum in Deutschland. Dieses Szenario würden wir sehr begrüßen, denn es könnte eine neue Phase kontrollierten Wachstums mit konstanten Preisen und steigendem Wohlstand einläuten. Leider haben die politischen Aktionen in unserem Land nicht unbedingt vertrauensbildende Wirkung. Daher warten wir die weitere Entwicklung ab und beobachten genau, welche Auswirkungen sie auf unsere Investitionen haben könnten. Die Zinsen sind sowohl in Europa als auch den USA in einem atemberaubenden Tempo gestiegen und liegen mittlerweile zwischen 4 und 8 % (!) p.a. ab 2 Jahren Restlaufzeit. Dementsprechend müssen auch neue Investitionen wieder deutlich mehr Ertrag abwerfen, um mit den gestiegenen Zinsen mithalten zu können. Im Umkehrschluss bedeutet es aber auch, dass z.B. die Immobilienpreise rückläufig sind. Da wir jedoch immer konservativ investiert haben, sind wir von diesen Rückgängen nicht allzu sehr getroffen.

Mit diesem Brief möchten wir Sie umfangreich über die aktuelle Situation unserer Beteiligungen unterrichten, bieten Ihnen aber wie immer auch ein ausführliches Gespräch an.

In diesem Jahr haben wir die Hauptversammlung der Consulting Team Holding AG am 6. Juli 2023 durchgeführt. Neben der Schaffung neuen genehmigten Kapitals wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 €cent je Aktie beschlossen. Der Gewinnvortrag in der Bilanz beläuft sich auf ca. € 845.000,00.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im September den Beschluss gefasst, aus dem genehmigten Kapital eine Kapitalerhöhung um 603.000 Aktien zum Bezugspreis von € 1,65 je Stück durchzuführen. Das heißt: Jeder Aktionär kann für 16 alte Aktien eine junge Aktie beziehen. Sollten Altaktionäre ihr Bezugsrecht nicht oder nicht komplett ausüben, können andere Altaktionäre über ihr Bezugsrecht hinaus weitere Aktien zeichnen. Neue Aktionäre sind von dem Bezug ausgeschlossen. Mit dieser Maßnahme möchte der Aufsichtsrat die Interessen der Altaktionäre schützen und eine Verwässerung ihrer Stimmanteile verhindern! Die Kapitalerhöhung wird im November 2023 durchgeführt und Ihr Berater in der Consulting Team Vermögensverwaltung AG kann Ihnen bei der Zeichnung behilflich sein, bzw. diese für Sie komplett disponieren.

Die politischen Wirren und die gestiegenen Zinsen haben insbesondere Immobilien im Preis sinken lassen. Aber auch andere Bereiche der Wirtschaft kommen langsam unter Druck. Wir haben einen leichten Preisrückgang in einzelnen Schiffstypen zu verzeichnen. Nachdem wir im vergangenen Jahr

die Annika B zu einem hervorragenden Preis verkauft haben, haben wir in diesem Jahr mit der MS Luca B ein weiteres Schiff zu einem guten Preis verkauft (über 60 % Gewinn in zwei Jahren!). Die Charraten im Containerverkehr haben sich zurückgebildet und pendeln jetzt auf einem Niveau, welches man als „normal“ bezeichnen kann. Unsere Beteiligungen an Gastankern laufen stabil. Gut beschäftigt ist weiterhin unsere MS Kristin trotz ihres mittlerweile sehr hohen Alters. Wir haben mehrere Angebote zum Kauf von Schiffen geprüft, aber bisher von Neuengagements Abstand genommen. Schiffsfinanzierungen im US-Dollar kosten aktuell gut 10 % p.a. und machen ein Investment zusätzlich unattraktiv. Daher konzentrieren wir uns auf ältere Schiffe, die wir ohne Finanzierung einkaufen können und die in Nischen unterwegs sind. Auf Basis der aktuellen Bewertungen und nach dem Verkauf der Luca B hat der Schifffahrtsbereich noch ca. 6 % Gewichtung im Portfolio der Consulting Team Holding.

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten haben wir genutzt, um den Bereich Privat Equity um zwei kleine Beteiligungen aufzustoßen: Hier haben wir uns an nunmehr neun über die LGT Liechtenstein initiierten Programmen beteiligt und halten weiterhin unser Engagement in der Matador AG, die sich sehr erfolgreich auf dem Zweitmarkt für Private Equity Fonds bewegt. Die Kapitalabrufe waren im ersten Halbjahr noch recht verhalten, wir rechnen damit, dass viele Anlageentscheidungen auf das Jahr 2024 verschoben werden und erst dann die notwendige Liquidität abgerufen wird. Da es auch keine großen Preisveränderungen gab, macht der Private Equity Bereich weiterhin knapp 9 % an unserem Gesamtvermögen aus.

Unsere Immobilienengagements laufen plangemäß:

Die Auslastung des Country Hotels am Timmendorfer Strand ist etwas geringer als im Jahr 2022, aber wir können jetzt wieder von einem normalen Jahr sprechen. Die Gäste buchen spontaner und machen ihren Kurzurlaub häufiger vom Wetter abhängig. Wir haben in diesem Jahr in zahlreichen Gästezimmern die Balkontüren und Fenster getauscht, sodass wir energetisch auf einem guten Weg sind. Das Hotel wird von uns ständig weiterentwickelt und in einem guten Zustand gehalten. Laut Plan werden wir in den nächsten Jahren gut € 750.000,00 in die Modernisierung investieren (finanziert aus dem laufenden Cash flow!). Die Pacht liegt umsatzbedingt deutlich über unseren Planungen! Der erbschaftssteuerliche Wert dieser Immobilie liegt per 1.1.2023 bei 120 %.

Im Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Salzgitter/Fredenbergr hat die Braunschweigische Landesbank nach der Geldautomatensprengung komplett modernisierte Räume bezogen, statt NP haben wir ab Oktober 2023 mit Netto einen neuen 10-Jahres-Mietvertrag abgeschlossen. Das Jobcenter hat seinen Mietvertrag um weitere fünf Jahre verlängert und auch Rossmann hat seine Verlängerungsoption gezogen. Wir generieren in dem Objekt eine Kaltmiete von € 340.000,00 pro Jahr. Das Gebäude befindet sich in einem tadellosen Zustand und wird schon durch Fernwärme beheizt. Wir haben den im letzten Jahr begonnenen Verkaufsprozess nach den Sanierungsarbeiten wiederaufgenommen. Die hohen Kreditzinsen schränken den Kreis der potenziellen Käufer zwar ein, aber wir stehen bei diesem Verkauf nicht unter Zeitdruck. Die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung macht es auch interessant, einfach nur Gesellschaftsanteile zu verkaufen. Hier könnten wir ganz neue Käuferschichten ansprechen. In gut 9 Monaten haben wir auf diesem Objekt keine Bankverbindlichkeiten mehr und die stabilen Mieter garantieren uns in den nächsten Jahren hohe Liquiditätszuflüsse.

Sonepar als Pächter unserer Logistikzentren in Verden, Oldenburg, Magdeburg und Dresden zeigt sich weiterhin als zuverlässiger Partner. Die Immobilien sind in einem guten Zustand und werden zügig entschuldet.

Auch unser Wohn- und Gewerbeobjekt im Zentrum von Sehnde läuft nach Plan und befindet sich in einem guten Zustand.

Nun zu Amrum: Das Hotel Hüttmann läuft gut, unser Pächter ist mit dem Haus zufrieden. Leider kommt er seinen Instandhaltungsverpflichtungen nicht in vollem Umfang nach. Wir sind in Gesprächen, diesen Mangel zu beheben. Die Pläne für die Modernisierung und weitere Neubauten sind auf der Insel in allen Gremien auf positive Resonanz gestoßen und wir freuen uns eigentlich schon auf den Beginn der Baumaßnahmen. Aber hier schlägt das Bürokratiemonster erbarmungslos zu. Immer wieder gibt es Abstimmungs- und Kommunikationsprobleme zwischen den beteiligten Parteien. Trotz dieser Widrigkeiten sind wir optimistisch, dass das Projekt bald Fahrt aufnimmt: Denn der Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im August 2023 gefasst und die Baugenehmigung für die erste Teilmaßnahme ist uns im September 2023 erteilt worden. Das Hotel haben wir in einer Gesellschaft mit dem Logistikstandort in Dresden und dem „Haus der Bildung“ in Eisenach zusammengefasst. Bei einem Investitionsvolumen von ca. 13 Mio. € haben wir bisher nur eine Mio. € Eigenkapital investiert. Aus diesem Grund werden wir die nächsten Maßnahmen aus Mitteln der Kapitalerhöhung finanzieren.

Wir prüfen ständig weitere Investitionen und haben auch konkrete Projekte, aber es ist noch zu früh, über diese zu schreiben.

Für ausführliche Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Bartels Rainer Bernd Kochan

