

Informationsveranstaltung Zukunft MAP-Fonds

Es geht um Ihr Kapital – und Ihre Entscheidung

Hamburg, 25. September 2025



Agenda Informationsveranstaltung 25. September 2025

INHALTE

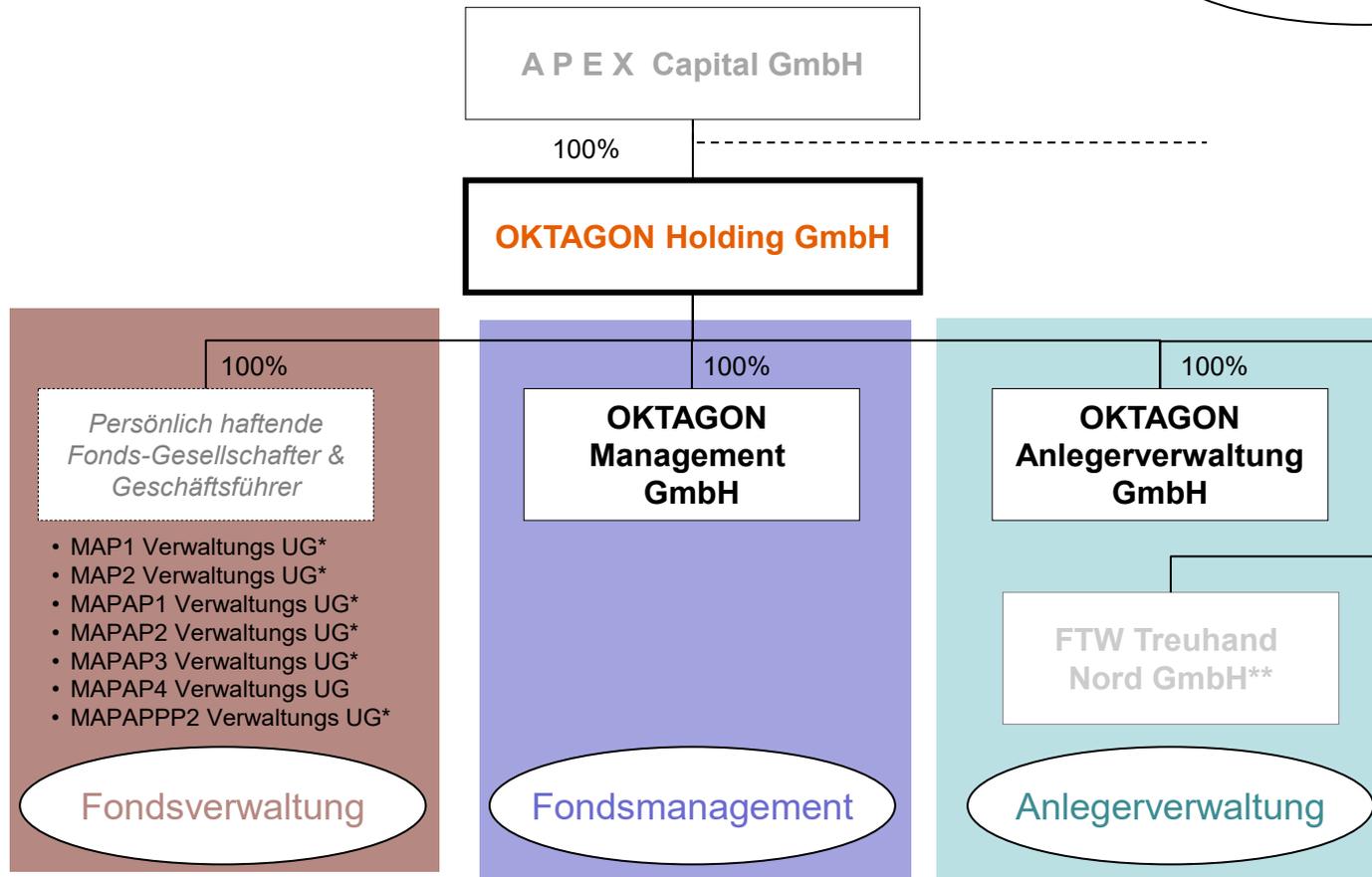
- Vorstellung OKTAGON und Team
- Ausgangslage und was haben wir bisher erreicht
- Überblick aktuelle Fonds-Kennzahlen
- Strategie weiteres Vorgehen
- Zeitplan
- Vorschlag reduzierte Vergütungsregelung
- Diskussion & Fragen



OKTAGON teilt sich in drei Bereiche auf: Fondsverwaltung, Fondsmanagement und Anlegerverwaltung (Treuhand)

Darstellung Unternehmensgruppe OKTAGON - 9/2025

Es gibt keinerlei rechtliche Verbindungen zu Dr. Steiner



* (haftungsbeschränkt)

** Metropolitan Estates Berlin GmbH & Co. KG

** Cosmopolitan Estates Mallorca GmbH & Co. KG

Quelle: OKTAGON Holding GmbH



Die OKTAGON Group betreut neun Fonds und deren Projektgesellschaften der ehemaliger Steiner Unternehmensgruppe

Betreute Fonds & Projektgesellschaften

Fonds

1. **Multi Asset Portfolio UG & Co. KG**
2. **Multi Asset Portfolio 2 UG & Co. KG**
3. **Multi Asset Anspar Plan UG & Co. KG**
4. **Multi Asset Anspar Plan 2 UG & Co. KG**
5. **Multi Asset Anspar Plan 3 UG & Co. KG**
6. Multi Asset Anspar Plan 4 120 UG & Co. KG
7. Multi Asset Anspar Plan Privat Placement 2 UG & Co. KG
8. PROTOS NEO GmbH & Co. KG
9. Train Performer GmbH & Co. KG

Projektgesellschaften

- MAP erste Immobilien GmbH & Co. KG
- MAP zweite Immobilien GmbH & Co. KG
- MAP dritte Immobilien GmbH & Co. KG
- MAP vierte Immobilien GmbH & Co. KG
- MAP green erste Projekt GmbH & Co. KG
- Estetal GmbH & Co. KG
- 2. SCP Projektgesellschaft mbH & Co. KG
- 3. SCP Projektgesellschaft mbH & Co. KG
- 4. SCP Projektgesellschaft mbH & Co. KG
- 5. SCP Projektgesellschaft mbH
- 6. SCP Projektgesellschaft mbH & Co. KG
- 7. SCP Projektgesellschaft mbH & Co. KG

Das Kernteam von OKTAGON ist kompetent und erprobt sowie mit der Materie aller MAP-Fonds sehr tief vertraut

Überblick handelnde Personen – OKTAGON Team

Constantin Carsten

- *Bankkaufmann / Diplom-Kaufmann*
- Eigentümer
- Geschäftsführung Holding

Tarec Gebauer

- *Diplom-Kaufmann*
- Geschäftsführer Fonds
- Fonds-Verwaltung
- Fonds-Management

Hendrik Böhrnsen

- *Diplom-Kaufmann*
- Mitglied der Geschäftsleitung
- Fonds-Verwaltung
- Fonds-Management

Patrick Schnieders

- *Jurist*
- Rechtsanwalt
- Mittelverwendungs-kontrolleur
- Berater

Kim Rosenberg

- *Groß-/Einzelhandels-kauffrau*
- Fonds-Management
- Office Management
- Buchhaltung

Hanna Franz

- *Diplom-Volkswirtin*
- Mitglied der Geschäftsleitung
- Anlegerservice
- Treuhand

Karolina Kowalska

- *Magister Soziologie*
- Fonds-Management
- Betreuung Investitionen

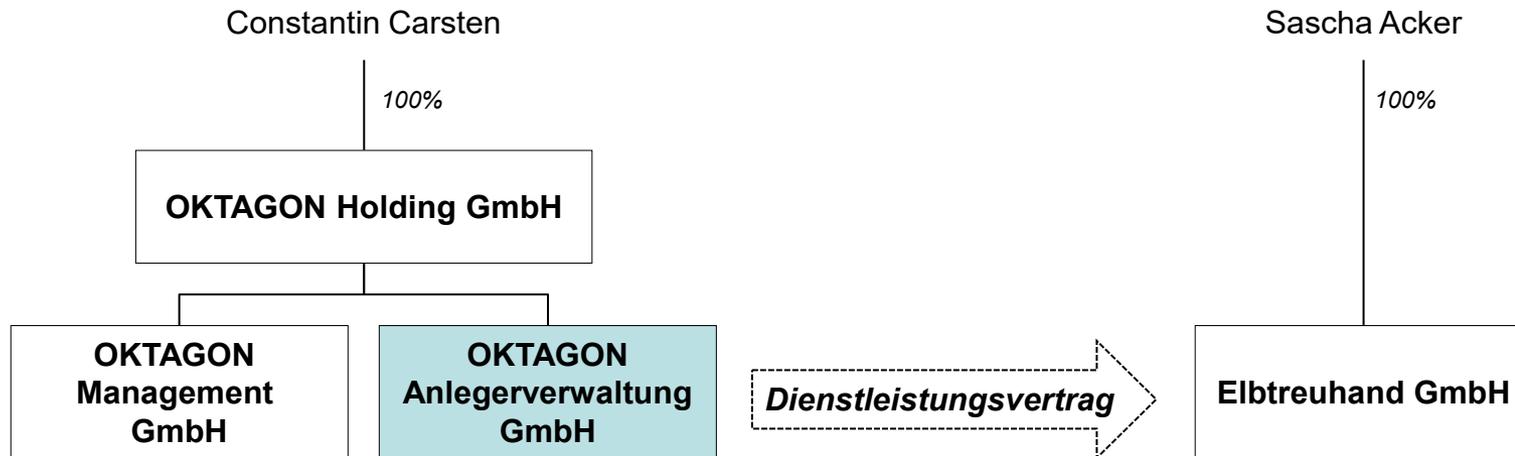
 = *exklusive, externe Dienstleister*

Quelle: OKTAGON Holding GmbH



Unser Partner bei der Anlegerverwaltung ist die Elbtreuhand GmbH als Bindeglied zwischen Anlegern und Fondsverwaltung/Treuhand

Überblick Vertragsbeziehung Elbtreuhand GmbH

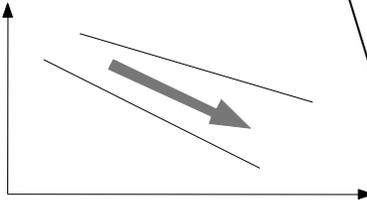


- Abwicklung Anlegerkommunikation
- Versand Unterlagen (z.B. Gesellschafterversammlung, Rundschreiben, ...)
- Anlegerverwaltung inklusive Datenpflege und Schriftversand

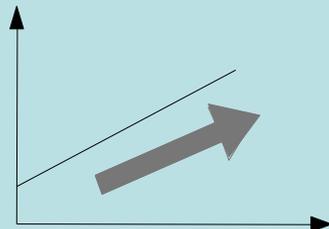
Seit der Übernahme der MAP-Steiner-Fonds im August 2024 wurde schon extrem viel Positives erreicht ...

Überblick Ausgangslage Übernahme MAP-Fonds

IST-Zustand bei Übernahme

- ↪ Totales Chaos
 - ↪ Zukunft ungewiss
 - ↪ Finanzen unklar
 - ↪ Keine Struktur
 - ↪ Mitarbeiterschwind
 - ↪ Jahresabschlüsse nicht erstellt
 - ↪ Steuererklärungen nicht vorhanden
 - ↪ Extrem hohe Strafen bzw. Strafandrohungen seitens der Behörde
 - ↪ Keine eigenen Räumlichkeiten bzw. zur Disposition
 - ↪ Sehr schlechte und ungeordnete Informationsbasis
- 

Stabilisierung/Rettung fast aller MAP-Fonds

- Überblick über die wesentlichen Strukturen und Verträge verschafft
 - Klare Linien & Strukturen eingezogen
 - Finanzen geordnet
 - Arbeitsabläufe definiert
 - Neue Büroräume bezogen
 - Behördenauflagen abgearbeitet
 - Finanzflüsse überprüft und geordnet
 - Neueinstellungen vorgenommen; mehr Personal
 - Treuhand auf solides Fundament gestellt
 - Investments überprüft, erfolglose identifiziert und deren Beendigung eingeleitet
- 

... beispielsweise haben wir im Bereich „Finanzen“ Millionen an weiteren Strafzahlungen verhindert und alles erfolgreich geordnet ...

Ausgangslage & Status Quo Finanzen

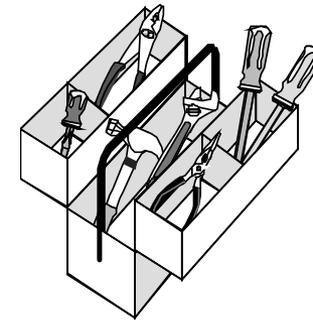


- ⚡ Ca. 160 offene Jahresabschlüsse und WP-Testate
- ⚡ Steuererklärungen der letzten Jahre nicht vorhanden
- ⚡ **Über € 1 Mio. an Strafzahlungen und Androhung von vielen weiteren Millionen an Strafzahlungen**
- ⚡ Zwei insolvente Fonds aufgrund von hohen Strafzahlungen (MAP AP 4 180 & MAP AP 4 240)
- ⚡ Es drohten alle Fonds und fast alle sonstigen Gesellschaften insolvent zu gehen

- ✓ Professionalisierung Buchhaltung
- ✓ Installation funktionierende Steuerberatung und WP
- ✓ **Kommunikation Bundesamt für Justiz wg. sehr hoher Strafzahlungen; Verhandlung Moratorium (Stillhalteabkommen) und Abwehr weiterer Zahlungen**
- ✓ Erstellung aller wesentlichen Jahresabschlüsse bis 2022 und Durchführung div. Gesellschafterversammlungen
- ✓ Erstellung aller JA bis 2024 inkl. vollem WP-Testat

... sowie bei den Investments einen genauen Überblick geschaffen und mit dem aktiven managen der Beteiligungen begonnen ...

Ausgangslage & Status Quo Beteiligungen

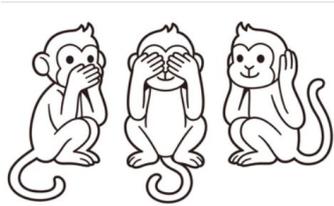


- ⚡ Keine aktuelle Informationen zu sehr vielen Beteiligungen
- ⚡ Keine aktuelle Investment-Datenbank (6 Jahre alt)
- ⚡ Kein aktives managen von „eigenen“ Beteiligungen wie beispielsweise
 - Wasserkraftwerk Norwegen (⚡)
 - Solarpark Süddeutschland (⚡)
 - Immobilie/Hotel Süddeutschland (⚡)

- ✓ Erstellung aktualisierte und vollumfängliche Investitions-Datenbank
- ✓ Kontaktaufnahme zu allen wesentlichen Beteiligten und Anforderung der aktuellen Wirtschaftslage
- ✓ Schaffung eines transparenten Überblicks zum Status Quo
- ✓ Start aktives managen der Beteiligungen:
 - Norwegen: Klärung Versicherungsschaden und Bereitstellung Geld für Reparatur
 - Solarpark: Einholung aller Genehmigungen

... und mit einer transparenten Kommunikation begonnen

Ausgangslage & Status Quo Kommunikation



- ⚡ Seit längerer Zeit keinerlei Kommunikation mit Anlegern oder irgendwelchen Interessenvertretern
- ⚡ Keinerlei Veröffentlichung von Finanzinformationen
- ⚡ Keinerlei Austausch mit den Finanzbehörden

- ✓ Start mit ersten Veröffentlichungen über die aktuelle wirtschaftliche Situation
- ✓ Beantwortung sehr, sehr vieler Anfragen von Kommanditisten und des AAA
- ✓ Transparente Darstellung aller Fakten
- ✓ Vorbereitung zur Installation eines Beirates
- ✓ Erstellung und Veröffentlichung Pressemitteilungen
- ✓ Durchführung Informationsveranstaltung

AAA = Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e.V.

Quelle: OKTAGON Holding GmbH



Die aktuellen Finanzkennzahlen zu den hier betroffenen Fonds zeigen, dass es lohnenswert ist, zu kämpfen

Überblick Fonds-Kennzahlen September 2025

Angaben in EURO (gerundet)

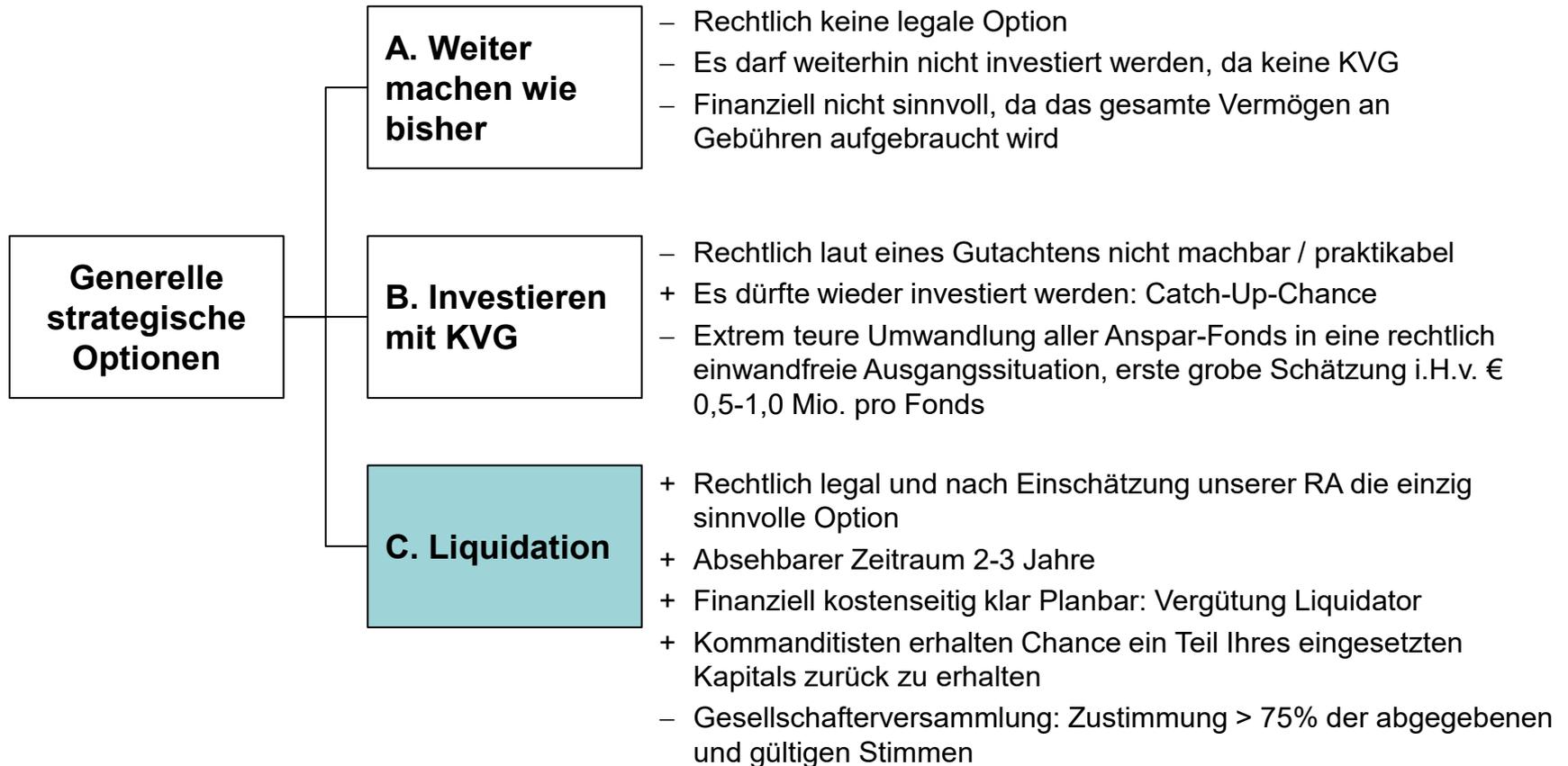
MAP 1 EA	MAP 2 EA	MAP 1 AP	MAP 2 AP	MAP 3 AP
<ul style="list-style-type: none"> • Einmalanlage • Gründung 2009 • Schließung 2011 • Gesellschafter 773 • Eingeworbenes Kommanditkapital: € 18,7 Mio. • Investiert: € 18,1 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Einmalanlage • Gründung 2010 • Geschlossen 2013 • Gesellschafter 731 • Eingeworbenes Kommanditkapital: € 16,6 Mio. • Investiert: € 16,0 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansparplan • Gründung 2010 • Geschlossen 2011 • Gesellschafter 858 • Eingeworbenes Kommanditkapital: € 24,0 Mio. • Investiert: € 16,8 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansparplan • Gründung 2010 • Geschlossen 2012 • Gesellschafter 926 • Eingeworbenes Kommanditkapital: € 26,8 Mio. • Investiert: € 17,9 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansparplan • Gründung 2012 • Geschlossen 2016 • Gesellschafter 1.151 • Eingeworbenes Kommanditkapital: € 41,3 Mio. • Investiert: € 20,8 Mio.
<ul style="list-style-type: none"> ○ Liquide Mittel*: 10 T€ ○ Buchwert Beteiligungen**: 1 € 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Liquide Mittel*: 15 T€ ○ Buchwert Beteiligungen**: 750 T€ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Liquide Mittel*: € 2,1 Mio. ○ Buchwert Beteiligungen**: € 3,9 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Liquide Mittel*: € 2,1 Mio. ○ Buchwert Beteiligungen**: € 4,5 Mio. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Liquide Mittel*: € 2,5 Mio. ○ Buchwert Beteiligungen**: € 7,3 Mio.

* Schätzung (vor Steuern & Liquidationskosten Immo-Gesellschaften)

** Prognose/vorl. Jahresabschluss 31.12.2024, entspricht nicht dem Wert der Assets (Investitionen / Beteiligungen)

Es gibt nur einen Weg, der Sicherheit bietet: Liquidation

Strategie weiteres Vorgehen MAP-Fonds



Zielsetzung ist es, im ersten Quartal 2026 die Liquidation aller Fonds beschlossen zu haben

Zeitplan Umsetzung Strategie Liquidation



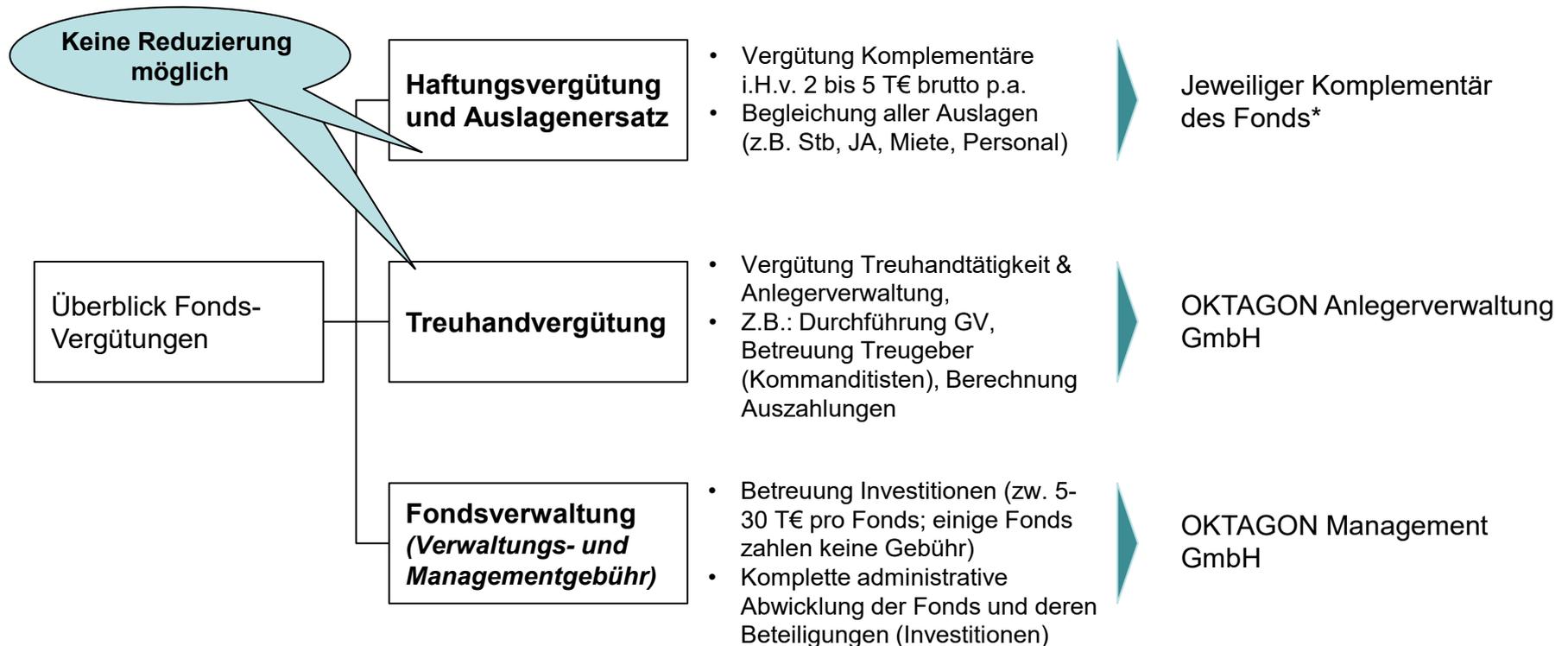
* Sehr grobe Schätzung
** der abgegebenen Stimmen

Quelle: OKTAGON Holding GmbH



Insgesamt werden drei Leistungsbereiche durch die Fonds vergütet

Überblick aktuelle Fonds-Vergütungen - exemplarisch



* Vormalig die MAP Verwaltungsgesellschaft mbH für alle Fonds

Quelle: Gesellschaftsverträge und Beschlüsse Gesellschafterversammlungen



OKTAGON würde die Managementvergütung während der Liquidationsphase deutlich senken und ein Bonussystem einführen

Vorschlag Vergütung Liquidationsphase – Ansparplan-Fonds

Wie ist es jetzt ?

- Fixe Vergütung: zw. 1,25 – 1,27% netto bezogen auf das Kommanditkapital zum Ende des Geschäftsjahres
- Jährliche automatische Steigerung um 1,5%

Was ist üblich ?

- Höhe ist gesetzlich nicht vorgegeben
- Externes Gutachten: mindestens genauso viel wie bisher, da der Aufwand der gleiche bleibt bzw. noch steigt = Orientierung wie bisher
- Alternativ: analog der gesetzlichen Insolvenzverwaltervergütung ca. 2,2%*

Was möchten wir ?

- **Fixe Vergütung:** 1,0% netto bezogen auf das Kommanditkapital
- **Variable Vergütung:** 5% der an die Gesellschafter ausgeschütteten Beträge

**Reduzierung
um ca. 20%**

* Laut § 2 Insolvenzrechtliche Vergütungsvereinbarung
zw. 700 t€ - 35 Mio. €: 2,2%

Heute geht es um Ihr Kapital – und die Entscheidung, wie es gesichert wird

Zusammenfassung

- MAP-Fonds stehen an einem Wendepunkt
- OKTAGON hat ein eingespieltes und bewährtes Team und kann eine erfolgreiche Rettung sicherstellen
- Neuanfang mit Fremden birgt extreme Risiken, großen Zeitverlust und damit deutlich erhöhte Kosten
- Nur mit Ihrer Zustimmung (>75%) kann ihr Kapital gesichert werden
- Liquidation schafft Klarheit & Rückflüsse
- **Entscheidung: geordnete Abwicklung oder Risiko und Chaos**

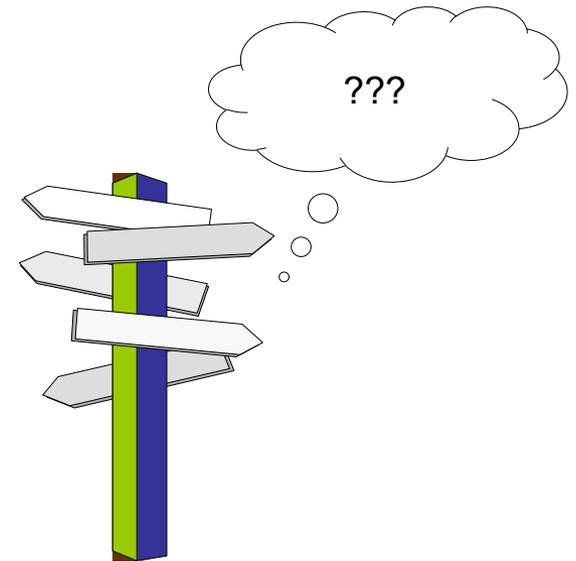


Gibt es Anmerkungen und / oder Fragen ?

Diskussion & Fragen / Aussprache

Ihre Meinung zählt

- Offene Fragerunde
- Transparente Antworten
- Dialog auf Augenhöhe



Für Ihre Fragen steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung

Kontaktdaten / Ansprechpartner

OKTAGON Holding GmbH

Leonhardtstrasse 7
14057 Berlin

OKTAGON Management GmbH OKTAGON Anlegerverwaltung GmbH

Deichstrasse 9
20459 Hamburg

www.oktagon.de

mapanleger@elbtreuhand.de

Kernteam OKTAGON

Constantin Carsten

Geschäftsführung

Tarek Gebauer

Fondsverwaltung & Fondsmanagement

Hendrik H.F. Böhrnsen

Fondsverwaltung & Fondsmanagement

Hanna Franz

Anlegerverwaltung / Treuhand

Kim Rosenberg

Admin, Buchhaltung, Office-Management

