

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

An die Investoren des
Immobilien-Sondervermögens

Focus Nordic Cities

München, 28.12.2018

Fortsetzung der Liquidation des Immobilien-Sondervermögens Focus Nordic Cities

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend finden Sie wichtige Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des Immobilien-Sondervermögens Focus Nordic Cities, für dessen weitere Abwicklung seit dem 24.12.2018, 00.00 Uhr die Verwahrstelle verantwortlich ist.

Einführung und Hintergrundinformation

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz in der Lilienthalallee 36, 80939 München (HRB 229 834) ist die Verwahrstelle für das Immobilien-Sondervermögen Focus Nordic Cities der Catella Real Estate AG. Bei der CACEIS Bank S.A., Germany Branch handelt es sich um die deutsche Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., eines CRR-Kreditinstituts mit Sitz in Paris, das von der Europäischen Zentralbank sowie – in ihrer Funktion als Verwahrstelle – von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt) beaufsichtigt wird.

Schwerpunkt des Geschäfts von CACEIS in Deutschland ist die Verwahrung im Sinne des Depotgesetzes, die Abwicklung von Geschäften in Finanzinstrumenten, die Ausübung der Verwahrstellenfunktion nach den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches und die Anbindung von Kunden an Clearingdienstleistungen. CACEIS bietet ihre Dienstleistungen ausschließlich professionellen Kunden oder geeigneten Gegenparteien im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes an.

Liquidationsauftrag von CACEIS für den Focus Nordic Cities

Nachdem die Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG im Dezember 2015 das Verwaltungsrecht des Focus Nordic Cities gemäß § 99 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 23.12.2018 gekündigt hatte, befindet sich das Sondervermögen seither in Liquidation. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 23.12.2018, 24.00 ging das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 KAGB kraft Gesetzes auf CACEIS über.

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Lilienthalallee 36, 80939 München; Tel. +49 89 5400-00; Registergericht München HRB 229834
Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A. (Société Anonyme), Paris, Handelsregister Nr. 692 024 722
USt-IdNr. DE 815656020 ; SWIFT (BIC) FMBKDEMMXXX
Vorstand: Jean-Francois Abadie (Generaldirektor); Vorsitzender des Verwaltungsrats: Jacques Ripoll
www.caceis.com

CACEIS hat als liquidierende Verwahrstelle gemäß § 100 Abs. 2 KAGB seit dem 24.12.2018 die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger zu veräußern. Die Verwahrstelle hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren.

Nach den Vorgaben der BaFin ist die Verwahrstelle verpflichtet, die übergegangenen Vermögensgegenstände innerhalb von drei Jahren und „zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“ (BaFin Schreiben GZ WA 42-Wp-2136-2012/0039 vom 27. November 2012, abrufbar unter <http://www.bafin.de>). Sie unterliegt sonst keinen Vorgaben bezüglich der Höhe der zu erzielenden Erlöse. Insbesondere ist sie nicht an den letzten festgestellten Gutachterwert gebunden.

Um diese Aufgabe effizient lösen zu können, hat CACEIS die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG mit der operativen Durchführung von Teilaufgaben beauftragt. Dieses Mandat umfasst neben der Führung der Fondsbuchhaltung auch die Verwaltung der Immobilien sowie die Fortführung der Verkaufsanstrengungen bezüglich der verbliebenen Objekte unter den oben genannten, geänderten rechtlichen Bedingungen, wodurch in jeder Hinsicht Kontinuität in der Betreuung des Fonds sichergestellt ist.

Übergang des Immobilien-Sondervermögens kraft Gesetzes

Mit der Beendigung des Verwaltungsrechts der Catella Real Estate AG geht das Sondervermögen Focus Nordic Cities kraft Gesetzes auf die Verwahrstelle über. Von den ehemals 15 Objekten, die sich zum Zeitpunkt der Kündigung im Fondsvermögen befunden haben, waren zum Zeitpunkt des Übergangs des Sondervermögens auf die Verwahrstelle 3 noch nicht verkauft. Neben den Immobilien und sonstigen Vermögenswerten bestehen auch bestimmte Verpflichtungen fort, die wirtschaftlich weiterhin vom Sondervermögen zu tragen sind.

Mit dem Übergang des Sondervermögens auf CACEIS ist der Investmentvertrag zwischen der Catella Real Estate AG und den Anlegern beendet. Die Anleger haben keinen Anspruch mehr gegen die Catella Real Estate AG als Emittentin des Anteilscheins auf Auszahlung des durch den Anteilschein verbrieften Anteilswerts aus dem Sondervermögen. Stattdessen erhalten sie einen Anspruch gegen CACEIS auf Auszahlung der durch die Verkäufe erzielten und nicht mehr für die Begleichung eventueller Verbindlichkeiten des Sondervermögens zurückzuhaltender Liquidationserlöse.

Vergütung

Nachdem die vertraglichen Beziehungen im sog. Investment-Dreieck durch das Wirksamwerden der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft beendet sind, gehen Verwahrstelle und Kapitalverwaltungsgesellschaft davon aus, dass dem Sondervermögen für die weitere Abwicklung in analoger Anwendung der §§ 265 Abs. 4 Satz 1 AktG, 612 Abs. 2 BGB eine angemessene und übliche Vergütung entnommen werden kann.

Nach interner Abstimmung beträgt im vorliegenden Fall die Liquidationsvergütung insgesamt 0,625 % p.a. des Wertes des Sondervermögens. Davon entfallen 0,025 %, mindestens aber € 45.000 p.a. auf die Verwahrstelle und 0,6 %, mindestens aber € 72.000,-- p.a., auf die unterbeauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die bisher von CACEIS vereinnahmte Verwahrstellengebühr entfällt.

Ausschüttungen

CACEIS übernimmt die Verteilung der Liquidationserlöse an die Anleger nach den gesetzlichen Vorgaben. Hierbei ist zu beachten, dass sie Ausschüttungen nur dann und nur insoweit vornehmen wird, als ausgeschlossen werden kann, dass die zum Sondervermögen gehörenden Mittel noch für anfallende und potenzielle Aufwendungen benötigt werden, die für das Immobilien-Sondervermögen getätigt wurden und werden.

Bewertung

CACEIS wird weiterhin Wertermittlungsgutachten zu den im Immobilien-Sondervermögen verbliebenen Objekten von den bisher mit der Wertermittlung betrauten Sachverständigen einholen, so dass unverändert täglich ein Anteilspreis veröffentlicht werden wird. Die Berechnungsmethode der Sachverständigen ändert sich dabei nicht; nach wie vor werden bei der Anteilspreisberechnung also nicht Verkaufswerte angesetzt, sondern die auf der Grundlage der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung ermittelten Werte, die bereits vor dem Beginn der Liquidationsphase für die laufende Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens galten.

Reporting

In Zusammenarbeit mit der Catella Real Estate AG wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bzgl. der Abwicklung des Focus Nordic Cities über die Website www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/focus-nordic-cities einstellen. Zusätzlich wird CACEIS jährlich, sowie an dem Tag, an dem die Abwicklung des Immobilien-Sondervermögens beendet ist, einen vom Abschlussprüfer des Sondervermögens testierten Abwicklungsbericht erstellen und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichen.

Ansprechpartner für Anlegerfragen

Für Fragen und Anmerkungen stehen den Investoren weiterhin die bekannten Ansprechpartner der Catella Real Estate AG unter der Email-Adresse office@catella-investment.com sowie unter der Telefonnummer +49 89 189 16 65 0 sowie die bisherigen Vertriebspartner und Vermittler zur Verfügung.