

# Information zur Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens Stratego Grund (ISIN: DE000A0ERSF5)

Fragen und Antworten für Anlegerinnen und Anleger

02. März 2018



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 3
Das Wichtigste in Kürze	Seite 4
Fragen und Antworten	Seite 5
• Weshalb kündigte die LBB-INVEST das Verwaltungsrecht?	Seite 5
• Wie wurde die Auflösung vollzogen?	Seite 5
• Worin unterscheidet sich die Auflösung des Stratego Grund von der Auflösung Offener Immobilienfonds?	Seite 6
• Wie genau erhielten Anleger ihr angelegtes Kapital zurück?	Seite 6
• Wie wurde mit den Kosten für die Fondsverwaltung umgegangen?	Seite 6
Zusätzliches	Seite 7
Weitere Informationen	Seite 8

## Vorwort

02. März 2018

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

bedauerlicherweise musste die LBB-INVEST am 31.07.2013 die Auflösung (juristisch: Kündigung) des Stratego Grund bekanntgeben. Die Aussicht auf eine nachhaltige Wiedereröffnung war zu diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben, sodass eine Weiterführung nicht im Sinne der Anleger gewesen wäre.

Gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 21 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Sondervermögens Stratego Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten hatte die Depotbank, die Landesbank Berlin AG, ab dem 01.02.2014 die Verwaltung des Fonds übernommen. Die Depotbank hatte seitdem die Aufgabe, das restliche Vermögen unter Wahrung der Interessen aller Anleger zu liquidieren und den Fonds aufzulösen.

### Warum erfolgte die Kündigung der Verwaltung?

Eine nachhaltige Wiederaufnahme der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Fonds war nach damaliger und erwarteter Sachlage nicht möglich. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Rücknahme von Anteilen innerhalb einer kurzen Frist erneut ausgesetzt werden muss, überwog. Eine grundlegende Verbesserung der Situation war nach damaligem Kenntnisstand nicht absehbar. Seit der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen des Stratego Grund hatten weitere Zielfonds ihre Verwaltung gekündigt und wurden abgewickelt. Um eine Ungleichbehandlung von Anlegern zu vermeiden, blieb bedauerlicherweise nur die Kündigung des Stratego Grund. Mit dieser Maßnahme konnte in einem geordneten Liquidationsverfahren den Anlegern die jeweils zur Verfügung stehende Liquidität, bzw. Teile davon, bis zu zweimal im Jahr ausgeschüttet werden. Mehrere andere Kapitalanlagegesellschaften hatten für ihre ähnlich strukturierten Immobiliendachfonds dasselbe beschlossen.

Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens war seit dem 30.03.2012 ausgesetzt.

Mit dieser Publikation wollen wir Sie so umfassend wie möglich über die Kündigung der Verwaltung und der Auflösung des Stratego Grund informieren. Zögern Sie nicht, uns oder Ihre Kundenberaterin / Ihren Kundenberater bei weiteren aufkommenden Fragen zu kontaktieren.

Landesbank Berlin AG  
Alexanderplatz 2  
10178 Berlin

Telefon: +49 (30) 869 801  
Telefax: +49 (30) 869 694 1369  
E-Mail: [information@lbb.de](mailto:information@lbb.de)  
<http://www.lbb.de>

## Das Wichtigste in Kürze

### 1. Wann erfolgte die Kündigung und Auflösung des Stratego Grund?

Die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erfolgte per 30.07.2013 und nach Ablauf der 6-monatigen Kündigungsfrist begann die Auflösung des Fonds ab dem 31.01.2014.

### 2. Wie lange dauerte die Auflösung?

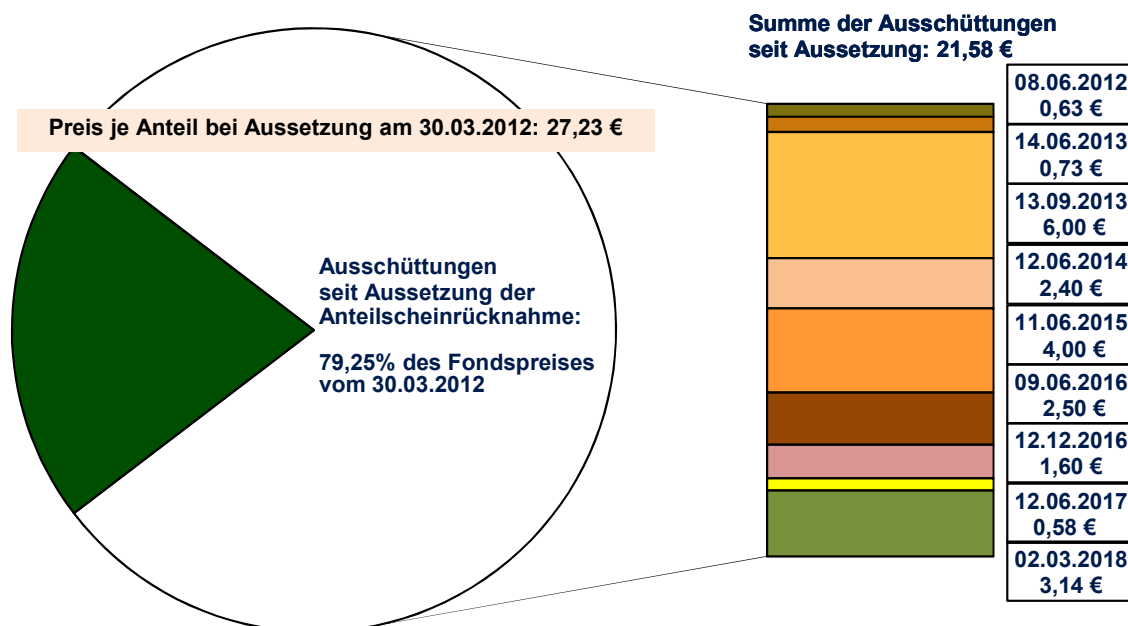
Nach Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sollte die Auflösung des Fonds bis zum 30.03.2018 erfolgen. Dies ist durch den Verkauf des gesamten Bestandes an Zielfonds vorzeitig erfolgt.

### 3. Welche Ausschüttungen erfolgten seit der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme?

Die erste Substanzausschüttung („Zwischenausschüttung“) erfolgte am 13.09.2013. Eine weitere Zwischenausschüttung erfolgte am 12.06.2014 im Rahmen der Gesamtausschüttung (juristisch: Schlussauszahlung) für das Geschäftsjahr 2013/2014. Auf eine zweite Substanzausschüttung im zweiten Halbjahr 2014 wurde wegen der Liquiditätsentwicklung und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit verzichtet. Am 11. Juni 2015 erfolgte die Gesamtausschüttung des Geschäftsjahres 2014/2015. Die nächste Gesamtausschüttung erfolgte am 9. Juni 2016 für das Geschäftsjahr 2015/2016. Auf Grund erhöhter Liquiditätszuflüsse im zweiten Halbjahr 2016 erfolgte am 12.12.2016 eine zweite Substanzausschüttung. Am 12. Juni 2017 erfolgte die Gesamtausschüttung des Geschäftsjahres 2016/2017. Die Schlussauszahlung in Höhe von 3,14 Euro erfolgte am 02.03.2018.

Die folgende Grafik veranschaulicht die seit der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine am 30.03.2012 angefallenen Ausschüttungen. In der Summe sind dies 21,58 EUR inkl. der Schlussauszahlung per 02.03.2018.

### Ausschüttungen seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme des Stratego Grund



#### **4. Wie wurde mit den Kosten für die Fondsverwaltung umgegangen?**

Die LBB-INVEST ist ihren Anlegern in dieser schwierigen Situation entgegen gekommen und hatte die Kosten seit dem 01.01.2013 signifikant reduziert. Anstelle der vertraglich vorgesehenen jährlichen Vergütung von 0,8% wurde für den Stratego Grund auf die Berechnung dieser Vergütung für die LBB-INVEST verzichtet. Auch die Landesbank Berlin AG hat auf die Verwaltungsvergütung verzichtet. Die Pauschalgebühr in Höhe von 0,15% p.a., die im Wesentlichen Kosten Dritter (z. B. der Wirtschaftsprüfer) abdeckt, sowie die Vergütung für die Depotbank (0,1% p.a.) wurden weiter berechnet.

## **Fragen und Antworten zur Kündigung des Verwaltungsrechts und Auflösung des Sondervermögens**

### **1. Weshalb kündigte die LBB-INVEST das Verwaltungsrecht am Stratego Grund?**

Die Kündigung war aus der Sicht der LBB-INVEST die beste Möglichkeit, den Interessen aller unserer Anleger gerecht zu werden. Zum Zeitpunkt der Kündigung waren drei Viertel der Zielfonds des Stratego Grund geschlossen oder befanden sich in Auflösung.

Seit der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Stratego Grund Ende März 2012 hatte sich die Situation bei den Zielfonds weiter verschlechtert, so dass die Generierung von Liquidität nur begrenzt möglich war. Die vorhandene Liquidität reichte nicht aus, um die avisierten Rückgabewünsche erfüllen zu können. Da keine Verbesserung der Situation zu erwarten war, hatte sich die LBB-INVEST für die Kündigung der Verwaltung und dessen endgültige Abwicklung entschlossen.

Die Kündigung erfolgte unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten mit Wirkung **zum 31.01.2014**. Nach Vorgaben der BaFin sollte die Auflösung des Fonds bis zum 30.03.2018 erfolgen. Dies ist durch den Verkauf des gesamten Bestandes an Zielfonds vorzeitig erfolgt.

### **2. Wie wurde die Auflösung vollzogen?**

Das Verfügungsrecht über den Stratego Grund ging mit Wirksamwerden der Kündigung auf die Depotbank des Fonds über. Dies ist im Fall des Stratego Grund die Landesbank Berlin AG.

Nach Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) war der Stratego Grund bis zum 30.3.2018 aufzulösen. Ziel der Depotbank war es, den gesamten Bestand an Zielfonds in einem geordneten Prozess unter Wahrung der Anlegerinteressen zu veräußern.

Die LBB als Depotbank hat hierzu mehrere Interessenten gebeten, ein Angebot für den Erwerb der Zielfonds abzugeben. Diese Angebote hätten bei Annahme einen Abschlag gegenüber den Börsenkursen der Zielfonds in Höhe von 10-15% zur Folge gehabt. Um diesen Nachteil zu vermeiden hat sich die LBB AG entschieden, die zehn der verbliebenen Zielfonds zu den Börsenkursen vom 26.02.2018 in einem Block und einen Zielfonds zu dessen am 23.02.2018 ausgewiesenen indikativen Anteilswert zu übernehmen. Hervorzuheben ist, dass sich die zehn Zielfonds in Abwicklung befinden und die Umsätze an der Börse nur sehr gering sind, so dass bei einem direkten Verkauf über die Börse mit erheblichen Verlusten zu rechnen gewesen wäre.

Anleger erhielten das noch im Fonds gebundene Kapital vollständig ausgezahlt.

### **3. Worin unterscheidet sich die Auflösung des Stratego Grund von der Auflösung Offener Immobilienfonds?**

Beim Stratego Grund handelte es sich nicht um einen Offenen Immobilienfonds sondern um einen Wertpapierfonds, für den die von der BaFin vorgeschriebenen Auflösungsfristen gelten. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben galt beim Stratego Grund ein Auflösungszeitraum bis zum 30.03.2018.

Im Gegensatz zu dem i. d. R. täglich möglichen Verkauf von Wertpapieren erstrecken sich einzelne Immobilienverkäufe der Zielfonds über längere Zeiträume. Gründe sind z.B. der meist zeitaufwendige Prozess für die Suche nach Kaufinteressenten, die wirtschaftliche, technische und rechtliche Prüfung, die Beschaffung der Fremdfinanzierung durch die potenziellen Käufer, die Preis- und Kaufvertragsverhandlungen und die Abwicklung der Kaufpreiszahlung.

Der bis zu 5-jährige Kündigungszeitraum für die Zielfonds, die sich in Abwicklung befanden, reduzierte den Zeitdruck bei den Verkäufen und verbesserte damit den Spielraum bei den Preisverhandlungen. Letztendlich hing die Dauer für den Verkauf aller Vermögensgegenstände von weiteren nicht prognostizierbaren Rahmenbedingungen, wie z.B. der Entwicklung der Immobilienmärkte und der einzelnen in den Zielfonds enthaltenen Fondsimmobilen ab.

### **4. Wie genau erhielten Anleger ihr angelegtes Kapital zurück?**

Fällige Rückzahlungen schrieb die zuständige Depotbank den Anlegern auf ihrem jeweiligen Referenzkonto gut. Genauso wurde bei Anlegern verfahren, die ihre Anteile im INVESTkonto der LBB-INVEST verwahren ließen. War jedoch kein Referenzkonto vorhanden, wurde der Betrag automatisch in einem risikoarmen Fonds der LBB-INVEST (EuroK-INVEST) angelegt.

Für die Schlussauszahlung erfolgte die Rückzahlung der im DekaBankDepot verwahrten Anteile grundsätzlich auf das in den Stammdaten hinterlegte Girokonto. Falls kein Konto angegeben war, erfolgte die Gutschrift des Gegenwertes zu Gunsten des Fonds Deka-LiquiditätsPlan TF (ISIN LU0268059614).

### **5. Wie wurden die Ausschüttungen steuerlich behandelt?**

Es galten grundsätzlich die allgemeinen steuerlichen Regelungen für Ausschüttungen, die auch im Verkaufsprospekt sowie in den Jahresberichten, zuletzt vom 31.03.2013, abgedruckt sind. Soweit in der Ausschüttung Kapitalrückzahlungen (Substanz) enthalten waren, waren diese im Ausschüttungszeitpunkt nicht zu versteuern. Hinsichtlich der individuellen steuerlichen Folgen für den Anleger wird empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten zu lassen.

## Zusätzliches

Zuletzt im Stratego Grund befindliche Offene Immobilienfonds, deren Anteilscheinrücknahme ausgesetzt wurde bzw. die sich in Abwicklung befinden:

Immobilienfonds	Anteil am Fondsvermögen (in Prozent)	Abwicklung bis
TMW IMMOBILIEN WELTFONDS	5,08	31.05.2014 *)
UBS (D) 3 SECTOR REAL ESTATE	8,67	05.09.2015 *)
SEB IMMOINVEST I	6,13	30.04.2017 *)
DEGI GERMAN BUSINESS	1,78	20.11.2015 *)
KANAM GRUNDINVEST	12,73	31.12.2016 *)
DEGI GLOBAL BUSINESS	1,71	30.06.2014 *)
MORGAN STANLEY P2 VALUE	1,71	30.09.2013 *)
KANAM SPEZIAL GRUNDINVEST	2,44	16.12.2016 *)
SEB ImmoPortfolio Target Return	16,49	31.05.2017 *)
FOCUS NORDIC CITIES A	10,33	23.12.2018
WARB.-HEND. MULTINATION.+	1,18	
<b>Gesamtanteil am Fondsvolumen:</b>	<b>68,25</b>	

Stand: 26.02.2018, Quelle: LBB-INVEST sowie die jeweiligen Fondsgesellschaften

\*) Das Verwaltungsrecht der gekennzeichneten Immobilienfonds ging auf die Depotbank der jeweiligen Fonds über, die die restlichen Immobilien des Fonds unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb von drei Jahren verkaufen wird. Die erzielten Erlöse werden an die Investoren verteilt.

Die übrigen Fonds im Portfolio des Stratego Grund unterliegen eingeschränkten Rückgabemöglichkeiten (Kündigungsfristen, Rückgabeabschlägen etc.). Vertretbare Kündigungen wurden bereits ausgesprochen. Des Weiteren werden Gespräche mit den beteiligten Gesellschaften geführt.

## Weitere Informationen

Über die Homepage [www.lbb.de/stratego-grund](http://www.lbb.de/stratego-grund) können Anleger Informationen zum Stratego Grund erhalten. Dort sind auch Informationen anlässlich der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt. Bei individuellen Fragen können sich Anleger unter der Telefonnummer 030-869 801, über Fax 030-869 694 oder per e-Mail an [information@lbb.de](mailto:information@lbb.de) an die Landesbank Berlin AG wenden. Darüber hinaus steht jedem Anleger sein/e individuelle/r Kundenberaterin / Kundenberater bzw. Vermittlerin / Vermittler zur Verfügung.

### Disclaimer

Bei der Anlage in Investmentfonds besteht, wie bei jeder Anlage in Wertpapieren und vergleichbaren Vermögenswerten, das Risiko von Kurs- und Währungsverlusten. Bei der Anlage in Immobilienfonds können Verluste u. a. auch aufgrund von Entwicklungen an den Immobilienmärkten entstehen. Dies hat zur Folge, dass die Preise der Fondsanteile und die Höhe der Erträge schwanken und nicht garantiert werden können. Die Kosten der Fondsanlage beeinflussen das tatsächliche Anlageergebnis. Maßgeblich für den Anteilerwerb sind die gesetzlichen Verkaufsunterlagen.

Bei Angaben zur Wertentwicklung handelt es sich um Vergangenheitsdaten, die keine Garantie für zukünftige Entwicklungen darstellen. Die Verwaltungs- und Depotbankvergütung sowie alle sonstigen Kosten, die gemäß Vertragsbedingungen dem Fonds belastet wurden, sind in etwaigen Berechnungen enthalten. Eine performanceabhängige Vergütung wird nicht erhoben. Die Wertentwicklungsberechnung erfolgt nach BVI-Methode, d. h. ein Ausgabeaufschlag ist in der Berechnung nicht enthalten. Das Anlageergebnis würde unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages (5%) geringer ausfallen.

Alle Meinungsäußerungen in diesem Dokument geben die aktuelle Einschätzung der Landesbank Berlin AG wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten von Dritten stammen, übernimmt die Landesbank Berlin AG für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit dieser Daten keine Gewähr, auch wenn die Landesbank Berlin AG nur solche Daten verwendet, die sie als zuverlässig erachtet.

Alle Angaben in diesem Dokument dienen ausschließlich der Beschreibung der hier angesprochenen Themen und stellen keine Anlageberatung oder Werbung dar.