

INFORMATION | 2. Gläubiger-Informationsschreiben 08.10.2015

Insolvenzantragsverfahren Captura GmbH

Fragen und Antworten zum Insolvenzantragsverfahren

1. Welche Erkenntnisse gibt es zu den Vermögenswerten der Captura GmbH?

Das wesentliche Aktivvermögen der *Captura GmbH* besteht aus folgenden Positionen:

- Acht eigene Grundstücke und Wohnungseigentumseinheiten
- Neun Beteiligungen an Projekt-GmbHs und Co. KGs
- 25 Beteiligungen an Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbRs) mit Kooperationspartnern
- Ca. 50 Stille Beteiligungen an weiteren Gesellschaften

Die notwendigen **Informationen** und **wertbildenden Faktoren** für eine Bewertung der Objekten und Beteiligungen werden derzeit zusammengestellt.

Der vorläufige Insolvenzverwalter lässt die Immobilien durch **unabhängige Sachverständige bewerten**.

Erst nach vollständiger Analyse aller Projekte, Beteiligungen sowie der sich in den Gesellschaften befindlichen Immobilien wird eine Aussage zur **wirtschaftlichen Gesamtsituation** der *Captura GmbH* möglich sein.

Unter den vorgenannten Gesellschaften/Beteiligungen befinden sich auch **inaktive Gesellschaften ohne Grundbesitz**.

2. Wie werden die Vermögenswerte für die Gläubiger realisiert?

Hier ist wie folgt zu unterscheiden:

a) Eigene Grundstücke und Wohnungseigentum

Nach Einholung der Wertgutachten ist hier im eröffneten Insolvenzverfahren ein strukturierter **Verkaufsprozess** einzuleiten.

b) Beteiligungen an Projektgesellschaften (GmbHs und Co. KGs)

Soweit diese Gesellschaften über eigenen Grundbesitz verfügen, sind die **Immobilien** in einem ersten Schritt durch einen unabhängigen Sachverständigen zu **bewerten**.

Immobilien mit bereits **fertiggestellter Bebauung** sind bestmöglich zu veräußern, um die seitens der *Captura GmbH* an die Projektgesellschaften seinerzeit ausgereichten Darlehen für den Erwerb der Grundstücke und die Kosten der Baumaßnahmen zu befriedigen.

Bei unbebauten bzw. sich bislang nur in einem Planungsstatus befindlichen Projekten ist darüber zu entscheiden, ob der Projektstand einer Verwertung zugeführt werden kann.

c) Beteiligungen an GbRs (Gesellschaften bürgerlichen Rechts) mit Kooperationspartnern

Die Vorgehensweise entspricht im Wesentlichen der oben Beschriebenen bei den der Projekt-GmbH und Co. KGs.

Als weitere Option kommt hier die **Übernahme** der GbR-Anteile durch die Mitgesellschafter nach Maßgabe der im Gesellschaftsvertrag geregelten Vereinbarungen sowie der insolvenzrechtlichen Regelungen in Betracht.

Hierzu wurden bereits erste Gespräche mit den **Mitgesellschaftern** geführt.

d) Stille Beteiligungen an weiteren Gesellschaften

Diese darlehensähnlich an Dritte ausgereichten Mittel sind als zeitlich befristete Beteiligungen bei Fälligkeit auf das vom vorläufigen Insolvenzverwalter eingerichtete **Anderkonto einzuziehen**.

Bei stillschweigend verlängerten und unbefristeten Beteiligungen erfolgt die **Fälligestellung** zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Zum Teil liegen hier auch **Drittsicherheiten** vor, deren Werthaltigkeit geprüft wird.

3. Bestehen besondere Verwertungsschwierigkeiten bzgl. des Immobilienbesitzes?

Grundstückbezogene **Altlasten** sind bislang nicht bekannt geworden.

Teilweise befinden sich Immobilien in **Sanierungs-** bzw. **neu überbeplanten Gebieten**. Hier bestehen **Vorkaufsrechte** der Gemeinden bzw. gesetzliche Beschränkungen bei einem Weiterverkauf für den Fall, in denen sich die von der Gemeinde vorgenommene Sanierung des Gebietes auf den Grundstückswert erhöhend auswirkt.

Bei einigen Immobilien bestehen folgende **Unwägbarkeiten** im Hinblick auf die Verwertung bzw. Weiterentwicklung:

- offene bauplanungsrechtliche Genehmigungen,
- fehlende Zustimmungen bzw. Einspruchsverfahren von Nachbarn,
- Herausforderungen bzgl. der Vermarktung aufgrund der Umfeldbebauung und Lage,
- keine oder nur geringe Einnahmen aufgrund von (Teil-)Leerständen

4. Welche Erkenntnisse gibt es zur Verbindlichkeitenstruktur der Captura GmbH?

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen Verbindlichkeiten der *Captura GmbH* gegenüber Darlehensgebern in Höhe von ca. 38 Mio. €. Vertraglich sind diese Darlehen als **Nachrangdarlehen** mit qualifiziertem Rangrücktritt vereinbart.

Anleihen, Schuldverschreibungen und ähnliche **Finanzmarktprodukte** bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht**.

Vorbehaltlich Ergebnisse Aufarbeitung der Buchhaltung werden sich die **sonstigen Verbindlichkeiten** mit Insolvenzeröffnung auf voraussichtlich ca. 1 Mio. € belaufen.

5. Welche für die Darlehensgeber relevanten Rechtsfragen werden derzeit geklärt?

Der derzeitige Fokus der rechtlichen Prüfung von Fragen der Darlehensgeber liegt im Bereich der Thematik, ob der zwischen der *Captura GmbH* und den Darlehensgebern bestehende **Nachrang** (qualifizierter Rangrücktritt) **wirksam** vereinbart worden ist.

Weitere juristisch zu klärende Sachverhalte sind die noch in enger zeitlicher Nähe zur Insolvenzantragstellung eingegangenen **Zahlungen** von **Neu-Darlehensgebern**, bei denen seitens der *Captura GmbH* keine Vertragsgegenzeichnung mehr erfolgte.

6. Weitere Informationen

Der vorläufige Insolvenzverwalter empfiehlt den Gläubigern, sich über den aktuellen Verfahrensstand im Rahmen der auf der Internetseite www.ra-dr-beck.de unter der **Rubrik News** eingestellten Aktualisierungen regelmäßig zu **informieren**.

Das ebenfalls auf dieser Internetseite sich befindende *Gläubigerinformationssystem GIS* dient erst im **eröffneten Insolvenzverfahren** den Gläubigern der *Captura GmbH*. Derzeit sind hier klarstellend keine Informationen eingestellt.

Es wird höflich um Verständnis gebeten, dass **keine telefonischen Anfragen** seitens des vorläufigen Insolvenzverwalters beantwortet werden können.

Die **Gläubiger** werden **postalisch** mit Verfahrenseröffnung, voraussichtlich Anfang Dezember 2015, direkt seitens des Insolvenzverwalters angeschrieben.

Weitergehende Erläuterungen befinden sich ergänzend auf der 1. Gläubigerinformation vom 16.09.2015.