

Fondsmanagement aktuell

Zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsmandates des SEB ImmoInvest mit Wirkung zum 30. April 2017 umfasste das Portfolio 131 Immobilien und war aus Gründen der Risikostreuung durch eine langjährige, gezielte Investmentstrategie breit diversifiziert. Mit 44,1 % des Verkehrswertes lag rund die Hälfte des Immobilienbestandes in Deutschland. Weitere Schwerpunkte in Europa bildeten Frankreich (10,9 %), die Niederlande (10,0 %) und Italien (7,9 %). Zusätzliche Top-Anlageziele waren die USA (8,9 %) und Asien (Singapur 5,7 %, Japan 4,2 %).

Im Zuge der Fondsauflösung hat sich der Immobilienbestand sowohl durch Portfoliotransaktionen als auch Einzelverkäufe per 31. Mai 2016 auf 79 Objekte reduziert. Der Fonds ist in 15 Ländern investiert, wobei Deutschland mit 25,9 % unverändert das höchste Volumen bindet. Andere europäische Länder haben einen Anteil von 46,9 % inne, die USA 10,0 % und Asien 17,2 %. Gleichzeitig ist die Fremdkapitalquote von 37,4 % auf 12,6 % gefallen.

Verkäufe

■ Deutschland – Berlin, Schöneberger Ufer 5

Am 1. April 2016 ist das Parkhaus mit rund 1.435 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Park am Gleisdreieck Berlin an den neuen Eigentümer übergegangen. Damit gibt es am Potsdamer Platz nun keine Immobilien im Portfolio des SEB ImmoInvest mehr.

■ Slowakei – Bratislava, Fazul'ová 7

Am 22. April 2016 hat ein Käufer das Bürogebäude „Cubus“ in Bratislava erworben. Die zentral in der Hauptstadt der Slowakei gelegene Immobilie umfasst eine Gesamtfläche von rund 22.185 qm und wurde 2015 für eine Multi-Tenant-Nutzung umgebaut.

■ Belgien – Brüssel, 306 – 310 Avenue Louise

Ein lokaler Projektentwickler hatte sich bereits am 27. Juni 2014 das Objekt kaufvertraglich gesichert. Die Immobilie liegt im Louise District, einem prominenten Büroteilmarkt der belgischen Hauptstadt, in dem sich u.a. zahlreiche Botschaften angesiedelt haben. Die Liegenschaft zählt seit dem 24. April 2016 nicht mehr zum Portfolio des SEB ImmoInvest.

Informationen zu weiteren Verkäufen und Abgängen des Geschäftsjahres 2015 / 2016 sind im Jahresbericht zum 31. März 2016 des SEB ImmoInvest veröffentlicht, der Ende Juli 2016 erscheinen wird.

Asset Management

Bei einer Vermietungsquote von 83,8 % per 31. Mai 2016 liegt der Fokus des Asset Management auch in schwierigen Marktsituationen darauf, neue Verträge und Mietprolongationen zu erzielen. Dies sind wichtige Maßnahmen, die für die erfolgreiche Veräußerung der Immobilien unablässig sind.

Über die Vermietungen im Geschäftsjahr 2015 / 2016 wird ausführlich im aktuellen Jahresbericht zum 31. März 2016 des SEB ImmoInvest berichtet.

Ausschüttung

Im Rahmen der regelmäßigen halbjährlichen Auszahlungen werden am 1. Juli 2016 EUR 1,50 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 174,8 Millionen an die Anleger zurückgezahlt.

Mit dieser zehnten Ausschüttung seit Bekanntmachung der Fondsauflösung am 7. Mai 2012 summiert sich der während der Abwicklungsperiode ausgezahlte Betrag auf insgesamt EUR 2,86 Milliarden bzw. rund 48 % des Fondsvermögens.

	Datum	Betrag pro Anteil	
1. Auszahlung	29. Juni 2012	EUR	10,25
2. Auszahlung	28. Dezember 2012	EUR	1,24
3. Auszahlung	1. Juli 2013	EUR	3,16
4. Auszahlung	2. Januar 2014	EUR	1,10
5. Auszahlung	1. Juli 2014	EUR	1,10
6. Auszahlung	2. Januar 2015	EUR	0,20
7. Auszahlung	8. Mai 2015	EUR	2,80
8. Auszahlung	1. Juli 2015	EUR	0,20
9. Auszahlung	29. Januar 2016	EUR	3,00
10. Auszahlung	1. Juli 2016	EUR	1,50
Summe		EUR	24,55

Die Auszahlung hat einen rechnerischen Effekt auf den Anteilwert des Fonds an diesem Tag in Höhe des ausgeschütteten Betrages. Die Wertstellung beim Anleger erfolgt in der Regel zwei Bankarbeitstage danach. Die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der steuerfreien und steuerpflichtigen Anteile an der Auszahlung gem. § 5 InvStG sowie eine Übersicht über die steuerliche Zusammensetzung erfolgt rechtzeitig vor der Ausschüttung auf der Internetseite:

<http://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/home/>.

Die weitere Entwicklung der Performance des SEB ImmoInvest hängt stark von den Ergebnissen der zukünftigen Verkäufe ab. Auf Ebene des einzelnen Anlegers ist das Ergebnis seit Erwerb der Anteilscheine individuell zu berechnen. In der Tendenz gilt: Je länger ein Anleger investiert ist, desto besser fällt die Gesamtertragsrendite aus.

Auflösungsprozess

Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des SEB ImmoInvest in Abstimmung mit der BaFin mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt. Zu diesem Zeitpunkt wird das Sondervermögen SEB ImmoInvest an die Depotbank, die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München, übertragen. Am 1. Mai 2017 gehen damit dann alle noch verbleibenden Vermögensgegenstände wie Immobilien und Beteiligungen, liquide Mittel, aber auch Verbindlichkeiten an die Depotbank über. Diese tritt auch in die Rechtsnachfolge für latente Ansprüche, z. B. aus Transaktionen oder für Steuerpflichten, ein.

Weitere notwendige Maßnahmen zur Auflösung des Sondervermögens kann die Depotbank an externe Dienstleister, darunter auch die Savills Fund Management GmbH, vergeben.

Bis zur endgültigen Auflösung des Sondervermögens muss die Depotbank bzw. deren beauftragter Verwalter eine ausreichende Liquidität vorhalten, um allen Verpflichtungen nachzukommen.

Liquidität, die unter Berücksichtigung dieser Verpflichtungen sukzessive frei zur Verfügung steht, wird seitens der Depotbank in regelmäßigen Abständen an die Anleger ausgeschüttet, bis der Fonds vollständig aufgelöst ist.

Es gibt keine gesetzliche Frist, innerhalb der die Auflösung vollzogen sein muss. Dieser Prozess kann einige Jahre dauern.

Grunderwerbsteuer bei Übergang auf die Depotbank

Mit dem Übergang der Immobilien an die Depotbank fallen für deutsche Immobilien keine Grunderwerbsteuern an. Grundsätzlich unterliegt die Eigentumsübertragung deutscher Immobilien zwar der Grunderwerbsteuer, doch laut § 100a und § 357 KAGB ist der Eigentumsübergang im Falle einer Überschreibung an die Depotbank von dieser Steuer befreit. Diese

Befreiung würde nur dann rückwirkend entfallen, sofern die Immobilien nicht innerhalb von drei Jahren Grunderwerbsteuerepflichtig an einen Dritten veräußert werden.

Bei Immobilien im Ausland gilt das jeweilige dortige Steuerrecht.

Ausblick

Das Fondsmanagement arbeitet weiterhin intensiv daran, sämtliche Immobilien bis zum Ende des Verwaltungsmandates am 30. April 2017 zu bestmöglichen Bedingungen für die Anleger zu veräußern. Dabei achtet es zum Schutz des Vermögens der Anleger auf marktkonforme Preise. Insgesamt wird neben der Veräußerung von Einzelimmobilien vor allem die bewährte Strategie der Portfoliotransaktionen weiter verfolgt.

Aktuelle Informationen zum SEB ImmoInvest sowie den börsentäglich veröffentlichten Anteilwert finden Sie auf folgender Webseite:

<http://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/home/>.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft für diesen Fonds ist die Savills Fund Management GmbH

Die Savills Fund Management GmbH (ehemals firmierend unter SEB Investment GmbH) hat die Verwaltung des Sondervermögens unwiderruflich mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe und Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des SEB ImmoInvest erklärt.

Dieses Dokument stellt eine allgemeine Marketingmitteilung dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Produkts dar. Dieses Produkt kann nicht von US-Personen erworben werden. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentanteilen ist der jeweils gültige Verkaufsprospekt in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahres- und / oder Halbjahresbericht des Fonds. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache kostenlos direkt über das Internet oder Ihren Berater / Vermittler erhalten. Die Informationen, die in dieser Präsentation enthalten sind, stellen keine Anlageberatung dar. Anlagen in Fonds sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Marktwert einer Anlage kann sowohl steigen als auch fallen. In der Vergangenheit erzielte Renditen und Wertentwicklungen bieten keine Gewähr für die Zukunft; in manchen Fällen können Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen. Der Inhalt dieses Dokuments stammt aus öffentlich zugänglichen Quellen, die als verlässlich angesehen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Der Erwerb dieses Produktes ist mit Kosten / Gebühren verbunden. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft gewährt Vermittlern, z. B. Kreditinstituten, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte „laufende Vertriebsprovisionen“. Dieses Fondsporträt stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt kein individuelles Beratungsgespräch. Fondsdaten und Grafiken errechnet nach BVI-Methode. Vergangenheitswerte sind keine Garantie für künftige Wertentwicklungen. Die Ausführungen gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Savills Fund Management GmbH, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main