

Fondsmanagement Aktuell

Mit dem Übergang des Potsdamer Platz Ensembles zum Jahreswechsel ist es dem Fondsmanagement wieder gelungen, eine wichtige Transaktion für den SEB ImmoInvest abzuschließen. Damit hat sich das Immobilienvermögen mit einer einzigen Transaktion um fast 1/3 verringert. Zugleich wurden Darlehen entsprechend in Höhe von rund EUR 360 Millionen zurückgeführt. Für die Rückführung weiterer Darlehen, in Vorbereitung anstehender Transaktionen, wird zusätzlich Liquidität einbehalten. Reserven wurden darüber hinaus für die Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit den Verkäufen und der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gebildet. Aufgrund der abgeschlossenen Transaktionen kann somit am 29. Januar 2016 ein Betrag von EUR 3,00 pro Anteil ausgeschüttet werden.

Verkäufe

■ Potsdamer Platz – Deutschland

Der Verkauf des rund 267.000 qm Mietfläche umfassenden Potsdamer Platz Portfolios mit 17 Immobilien an ein Tochterunternehmen von Brookfield Property Partners konnte zum Jahreswechsel erfolgreich abgeschlossen werden. Nur rund zehn Wochen nach der Vertragsunterzeichnung erfolgte plangemäß Anfang Januar 2016 der Übergang der 17 Immobilien an Brookfield.

Getrennt von den 17 Immobilien wurde außerdem der Verkauf des Parkhauses am Gleisdreieck am Schöneberger Ufer aus dem Ensemble vertraglich gesichert. Mit dem Projektentwickler BAUWENS Development wurde ein bindender Kaufvertrag abgeschlossen. Der Eigentumsübergang ist für Ende März 2016 geplant.

■ 3 Kennedylaan, Diegem / Brüssel – Belgien

Für das 1997 erworbene Büroobjekt im Brüsseler Stadtteil Diegem konnte ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Das Objekt mit einem Verkehrswert von EUR 2,3 Millionen ließ sich wegen seiner langfristig hohen Leerstandsquote von zuletzt 86 % nur schwer am Markt platzieren. Der Verkauf wird unter dem letzten Verkehrswert liegen. Der Eigentumsübergang wird voraussichtlich im 3. Quartal erfolgen.

Ausschüttung

Bei der neunten Ausschüttung wird ein Betrag in Höhe von EUR 3,00 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 349,7 Millionen ausgezahlt. Die Ausschüttung erfolgt am 29. Januar 2016; die geringfügige terminliche Verschiebung wurde erforderlich, da das Closing des Potsdamer Platz Ensembles mit dem Jahreswechsel erfolgte.

Die neun Auszahlungen entsprechen insgesamt rund EUR 2,69 Milliarden oder rund 45 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Fondsauflösung am 7. Mai 2012.

| | 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 |
| Summe | | EUR | 23,05 |

Der Ausschüttungsbetrag basiert auf der Liquidität aus den Objektverkäufen abzüglich Rückführung von Immobiliendarlehen, den Einbehalt für latente Steuerverbindlichkeiten, Transaktionsnebenkosten und anderen Verbindlichkeiten, insbesondere Verpflichtungen aus Immobilienverkäufen, wie z.B. Steuern auf Veräußerungsgewinne, Gewährleistungsansprüchen oder andere Verbindlichkeiten aus Kaufverträgen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Portfoliotransaktionen wird ebenso Liquidität für die Rückführung von weiteren Darlehen bei Vertragsende einbehalten. Für diese Objekte, wird bei Auslauf der Fremdfinanzierung in der Regel keine Fortführung mehr angestrebt, da eine kurzfristige Verlängerung oder Neufinanzierung mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre, die den positiven Effekten aus historisch niedrigen Zinsen und einer Reduzierung von Währungsabsicherungskosten und Steuern nicht über die Laufzeit ausgleichen.

Die Auszahlung besteht aus erwirtschafteten Erträgen und sog. Substanzbeträgen, die durch steuerpflichtige Anleger im Inland steuerfrei vereinnahmt werden können. Die Gewinne aus dem Verkauf des Potsdamer Platzes unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Bei in Deutschland steuerpflichtigen Anlegern und inländischer depotführender Stelle, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor, soweit kein Freistellungsauftrag oder NV-Bescheinigung vorgelegt wurde. Damit kann der durch den Anleger vereinnahmte Betrag von dem ausgeschütteten Betrag abweichen. 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 Ausschüttung hat einen rechnerischen Effekt auf den Anteilwert des Fonds an diesem Tag in Höhe des ausgeschütteten Betrages. Die Wertstellung erfolgt in der Regel zwei Bankarbeitstage nach Ausschüttung.

Asset Management

Die Vermietungsquote beträgt zum 31. Dezember 2015 80,87 %. Zahlreiche Vermietungsaktivitäten konnten in den vergangenen Monaten erfolgreich abgeschlossen werden:

■ Dornhofstraße 36, Neu-Isenburg – Deutschland

Mit der Heidelberger Leben Gruppe konnte ein mehrjähriger Mietvertrag für rund 2.300 Quadratmeter im Bürogebäude an der Dornhofstraße 36 in Neu-Isenburg abgeschlossen werden. Der Leerstand konnte damit von 100,0 % auf 34,7 % reduziert werden.

■ Oskar-Jäger-Straße 50, Köln – Deutschland

Mit einer staatlichen Behörde konnte ein Mietvertrag über rund 7.577 Quadratmeter abgeschlossen werden.

■ 65 Rue de Camille Desmoulins, Issy-les-Moulineaux – Frankreich

Mit Eselvier Masson SAS wurde ein Mietvertrag über rund 3.700 qm und 80 Stellplätzen mit Mietbeginn zum 01. Mai 2016 unterzeichnet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 30. April 2025 mit einem landesüblichen Sonderkündigungsrecht zum Ende des sechsten Mietjahres.

■ Wisselwerking 58, Diemen – Niederlande

Für das von der Beteiligungsgesellschaft Diemen IV GmbH, die zu 49 % zum SEB ImmoInvest gehört, gehaltene Objekt, konnte mit den beiden Bestandsmietern vorzeitig eine Vertragsverlängerung vereinbart werden. Carlson Wagonlit Nederland B.V. schloss einen neuen Mietvertrag bis 31. August 2021 – beginnend ab 01. September 2016 über 1.851 qm plus 40 Stellplätzen ab. Tele 2 Nederland B.V. verlängerte seinen Mietvertrag über 15.434 qm und 436 Stellplätzen bis 31. Dezember 2025. Die nach Erträgen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt nunmehr bei 9,6 Jahren.

■ Bergschot 69, Breda – Niederlande

Mit der vorzeitigen Verlängerung des Mietvertrages mit GE Capital Finance B.V. und GE International Benelux B.V. über 3.064 Quadratmeter Mietfläche um weitere 5 Jahre konnte in einem schwierigen Marktumfeld eine stabile Vermietungsquote von derzeit 77 % in dem Objekt sichergestellt werden.

■ Jonkerbosplein 52, Nijmegen – Niederlande

Als neuer Mieter konnte eine Behörde für soziale Angelegenheiten gewonnen werden. Mit dem Mietvertrag über 1.044 qm über eine Laufzeit von 5 Jahren konnte die Leerstandsquote in dem Objekt auf 30 % reduziert werden.



Neu-Isenburg



Köln



Issy-les-Moulineaux



Diemen



Breda



Nijmegen

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung des SEB ImmoInvest betrug – 3,3 % p.a. zum 31. Dezember 2015.

Belastend auf die Fondsperformance haben sich im Januar im Wesentlichen die turnusgemäßen Nachbewertungen der fünf Objekte in Wayne (USA), an denen der SEB ImmoInvest eine 89 %ige Beteiligung hält, ausgewirkt. Der aktuelle Leerstand in den Objekten und in den relevanten Teilmärkten war Grund für die Wertkorrektur. Die Nachbewertung weiterer Immobilien in Deutschland Ende Januar in der Kruppstraße 16 in Essen, der Alarichstraße 12-17 in Berlin und Am Grünen Weg 1-3 in Kesterbach führte per Saldo zu einer Verkehrswertkorrektur. Mit der vorzeitigen Vertragsverlängerung der Immobilie Wisselwerking 58 in Diemen (Niederlande) konnte das Objekt zwar stabilisiert werden, jedoch führte die Reduzierung der nachhaltigen Miete zu einer Absenkung des Verkehrswertes.

Auch wenn der Verkauf des Potsdamer Platz Ensembles nur leicht unterhalb des Verkehrswertes erfolgte, haben die verkaufsbedingten Kosten und Aufwendungen zu einer Anteilwertkorrektur bei Closing des Verkaufs geführt.

Wechsel der Depotbank (Verwahrstelle)

Zum 01. März 2016 erfolgt voraussichtlich der Wechsel der Depotbankfunktion für den SEB ImmoInvest von der SEB AG zu CACEIS Bank Deutschland GmbH, München. CACEIS ist bereits die Verwahrstelle für andere Investmentfonds der Savills Investment Management Gruppe und empfiehlt sich durch seine Expertise als derzeit größte unabhängige Verwahrstelle für Immobilien- und Sachwertfonds in Deutschland. Der Wechsel der Depotbank ist von der BaFin genehmigt worden. Die Besonderen Vertragsbedingungen der Fonds wurden entsprechend angepasst. Für den Anleger ändert sich durch den Wechsel nichts, die neue Verwahrstelle wird die gesetzlich vorgeschriebene Verwahr- und Kontrollfunktion nahtlos übernehmen.

Ausblick

Der SEB ImmoInvest verfügt derzeit noch über 83 Immobilien in 16 Ländern. Um den Verkauf der Immobilien bis zum 30. April 2017 zu erreichen, arbeitet das Fondsmanagement insbesondere an Portfoliotransaktionen. Zugleich wird die Fremdkapitalquote, die zum 20. Januar 2016 bei 21,1 % lag, weiter zurückgeführt. Die nächste Ausschüttung ist für Juli 2016 geplant, in Abhängigkeit von der dann zur Verfügung stehenden Liquidität.

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 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