SEB Global Property Fund

Stand 30.11.2016

Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) hat die Verwaltung des SEB Global Property Fund mit Wirkung zum 5. Dezember 2016 gekündigt. Zugleich wurde die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Fonds endgültig ausgesetzt. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite http://www.savillsim-publikumsfonds.de

Anlagepolitik

Der SEB Global Property Fund ist als ertragsorientierter Fonds mit Anlageschwerpunkt Europa konzipiert. Dem Core-Investmentstil entsprechend steht die Sicherung eines stabilen Cashflows im Vordergrund. Die Investmentstrategie strebt ein regional und sektoral diversifiziertes globales Immobilienportfolio mit Schwerpunkt auf europäischen Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien an. Einzelinvestitionen liegen je nach Nutzungsart und in Abhängigkeit des Gesamtfondsvolumens zwischen 15 und 60 Mio. EUR. Der Liquiditätsanteil soll strategisch bei 5 % bis 10 % des Fondsvermögens liegen. Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds darf bis maximal 50 % betragen. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben dürfen maximal 30 % des Fondsvermögens Währungsrisiken unterliegen. Das Fondsmanagement gewährleistet, dass die Absicherung von Fremdwährungspositionen den rechtlichen Anforderungen und dem Risikoprofil des Produkts entspricht.

Fondsinformationen

ISIN:	DE000SEB1A96
WKN:	SEB1A9
Fondstyp:	Offener Immobilienfonds
Fondswährung:	EUR
KVG:	Savills Fund Management GmbH
Auflage:	19.10.2006
Geschäftsjahr:	01.01. – 31.12.
Mindestanlage:	einmalig EUR 5.000.000,00
Ausgabepreis:	EUR 478,46
Rücknahmepreis:	EUR 464,52
Ausgabeaufschlag:	3,00 %
Verwaltungsvergütung p.a.:	0,65 %
Gesamtkostenquote:	0,80 %

Fondsstruktur	in Mio. EUR	in %
Immobilienvermögen:[2]	104,6	79,4
Bruttoliquidität:	4,6	3,5
Sonstige Verbindlichkeiten:	22,6	17,1
Fondsvermögen:	131,8	100,0

Portfoliostruktur

Fondsobjekte:[3]	5
Anlagestreuung:	3 Länder
Vermietungsquote (Nettomiete):	68,49 %
Leverage–Quote:	0,0 %
Immobilieninvestitionsgrad:	79,3 % Ø
Dez. 15 – Nov. 16:	78,7 % Min. – 80,3 % Max.
Monatsstichtag:	79,4 %

Auszahlung	EUR
01.04.2014	15,00
01.10.2014	82,00
15.04.2015	170,00

Performance[1]	**kumuliert**	**Netto p.a.**	**Brutto p.a.**	**Volatilität**
30.11.2011 – 30.11.2012		- 12,4 %	- 7,2 %	
30.11.2012 – 30.11.2013		- 2,7 %	- 2,7 %	
30.11.2013 – 30.11.2014		- 11,8 %	- 11,8 %	
30.11.2014 – 30.11.2015		- 6,7 %	- 6,7 %	
30.11.2015 – 30.11.2016		- 5,7 %	- 5,7 %	
lfd. Jahr	- 6,5 %			
1 Jahr	- 5,7 %			4,6 %
3 Jahre	- 20,1 %		- 7,2 %	4,5 %
5 Jahre	- 27,8 %		- 6,3 %	4,4 %
10 Jahre	- 15,6 %		- 1,7 %	3,2 %
seit Auflegung	- 15,1 %		- 1,6 %	3,2 %

Wertentwicklung / Indexiert (19.10.2006 – 30.11.2016)[1]

Nutzungsarten (Basis: Jahresnettomietsoll)	
Büro	72,4 %
Andere	12,4 %
Kfz	9,1 %
Freizeit	4,6 %
Industrie (Lager, Hallen)	0,9 %
Handel / Gastronomie	0,6 %

Länderstreuung[3] (Basis: Verkehrswert)	
Polen	40,7 %
Deutschland	32,2 %
Niederlande	27,1 %

Top Immobilien (Basis: Verkehrswert)

1. Hamburg, Falkenried 88
2. Warschau, Grójecka 5
3. Diemen, Wisselwerking 58
4. Danzig, Ulica Arkonska 6
5. Arnheim, Kroonpark 6

Mietlaufzeiten (Basis: Jahresnettomietsoll)	
bis Ende 2016	0,0 %
bis Ende 2017	4,4 %
bis Ende 2018	12,6 %
bis Ende 2019	13,2 %
bis Ende 2020	7,3 %
bis Ende 2021	31,0 %
bis Ende 2022	2,2 %
bis Ende 2023	0,5 %
bis Ende 2024	0,0 %
bis Ende 2025	24,3 %
unbefristet	4,5 %

Größenklassen (Basis: Verkehrswert)	
bis 10 Mio. EUR	5,4 %
10 – 25 Mio. EUR	17,4 %
25 – 50 Mio EUR	77,2 %

Altersstruktur (Basis: Verkehrswert)	
5 – 10 Jahre	40,7 %
10 – 15 Jahre	27,1 %
mehr als 20 Jahre	32,2 %

savills investment management

Die Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens gekündigt. Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile ist eingestellt.

1) Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandats. Historische Performancedaten erlauben keine Prognose für die Zukunft.; 2) Dies entspricht der Summe aus den Verkehrswerten der direkt gehaltenen Immobilien und dem Wert der Beteiligungen.; 3) inklusive der im Bau befindlichen Immobilien und Wirtschaftseinheiten ohne Immobilien

Chancen

- Stetige Erträge bei sehr geringen Schwankungen
- Inflationsschutz durch in der Regel indexierte Mietverträge
- International breit gestreutes Immobilienportfolio mit starker Substanz für nachhaltige Wertentwicklung
- Geringe Korrelation zu anderen Assetklassen; Verbesserung des Chance-Risiko-Verhältnisses im Portfolio des Anlegers
- Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung, attraktive Nachsteuerrendite

Risiken

- Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Die aus vermieteten Immobilien erwarteten Erträge können teilweise oder ganz ausbleiben
- Internationale Immobilien bergen Währungsrisiken (durch Absicherungsgeschäfte minimiert)
- Die Rücknahme von Anteilen kann vorübergehend ausgesetzt werden
- Keine Einflussnahme der Investoren auf das Fondsmanagement möglich

Ergebniskomponenten der Fondsrendite (Zeitraum: Oktober 2015 – September 2016)

Bruttoertrag[4)]	6,2 %
Bewirtschaftungsaufwand[4)]	- 7,0 %
Nettoertrag[4)]	- 0,8 %
Wertänderungen[4)]	- 11,6 %
Ausländische Ertragsteuern[4)]	1,6 %
Ausländische latente Steuern[4)]	0,4 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand[4)]	- 10,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand[5)]	- 14,2 %
Währungsänderung[5)]	- 0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung[5)]	- 14,3 %
Liquidität[6)]	0,0 %
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[7)]	- 9,3 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)[1)]	- 9,9 %

Alle Daten sind vorbehaltlich der Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer zu den jeweiligen Berichtsterminen.

4) bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen; 5) bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen; 6) bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen; 7) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

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 kostenlos in deutscher Sprache direkt über das Internet 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. Alle steuerlichen Angaben beziehen sich nur auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Savills Fund Management GmbH, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt, Infoline: + 49 (0) 69 - 15 34 01 86, http://www.savillsim-publikumsfonds.de, E-Mail: info@savillsim.de

savills investment management