

Mit Ablauf des 05. Dezember 2016 wird das Verwaltungsmandat des Immobilien-Sondervermögens SEB Global Property Fund auf die Depotbank (nach KAGB „Verwahrstelle“) des Fonds übergehen, die CACEIS Bank Deutschland GmbH.

Warum erfolgt ein Übergang des Immobilien-Sondervermögens auf die Depotbank?

Savills Fund Management GmbH hat das Verwaltungsmandat des SEB Global Property Fund mit Wirkung zum 05. Dezember 2016 gekündigt. Am 06. Dezember 2016 – mit dem Ende der Auflösungsperiode – wird das Sondervermögen kraft Gesetzes an die Depotbank, die CACEIS Bank Deutschland GmbH, übertragen. Mit der Übertragung ist zugleich ein Eigentumsübergang des Fondsvermögens auf die Depotbank verbunden. CACEIS ist dann zuständig für den Verkauf der verbleibenden Vermögensgegenstände und die Ausschüttung an die Investoren.

Wer ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH?

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH hat ihren Hauptsitz in München. Sie ist ein Kreditinstitut im Sinne des Kreditwesengesetzes und wird von der Europäischen Zentralbank sowie der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt.

Die Bank gehört zur französischen CACEIS Gruppe, welche weltweit umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Fondsadministration, Depotbank und Custody erbringt. Mit € 2,3 Billionen Assets under Custody und € 1,5 Billionen Assets under Administration ist CACEIS ein führender Anbieter für Asset Servicing in Europa und einer der größten Provider weltweit (Zahlen per 31. Dezember 2015). Die französischen Banken Crédit Agricole (85 %) und Natixis (15 %) sind die Gesellschafter der CACEIS Gruppe.

Aufgrund einer Veränderung in der Konzernstruktur der CACEIS-Gruppe wird die CACEIS Bank Deutschland GmbH nach den Vorgaben der Europäischen Richtlinie über die Verschmelzung von Kapitalgesellschaften aus verschiedenen Mitgliedstaaten 2005/56/EG vom 26. Oktober 2005 mit Wirkung zum 31. Dezember 2016, 24.00 Uhr, auf die französische Schwestergesellschaft CACEIS Bank S.A. mit Sitz in Paris verschmolzen. Mit dieser Verschmelzung gehen gemäß § 122 a des deutschen Umwandlungsgesetzes alle Vermögensgegenstände sowie die bestehenden vertraglichen Positionen der CACEIS Bank Deutschland GmbH kraft Gesetzes im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die CACEIS Bank S.A. über. Dazu gehören auch alle Vermögensgegenstände und Positionen, welche die CACEIS Bank Deutschland GmbH nach dem 05. Dezember 2016 für das Immobilien-Sondervermögen SEB Global Property Fund hält.

Die CACEIS Bank S.A. ist eine Aktiengesellschaft französischen Rechts (société anonyme) mit Sitz in Paris, Frankreich, eingetragen im Handels- und Gesellschaftsregister von Paris. Die Bank ist CRR-Kreditinstitut und steht ebenfalls unter der Auf-

sicht der Europäischen Zentralbank sowie außerdem unter der Aufsicht der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie ist als Verwahrstelle im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zugelassen. Das Verwahrstellengeschäft selbst steht auch nach dem 01. Januar 2017 noch unter der Aufsicht der Wertpapieraufsicht der BaFin in Frankfurt.

Welche Aufgaben übernimmt die Depotbank?

Die Depotbank hat nach dem 05. Dezember 2016 die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger zu veräußern, mit dem Ziel alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich nach den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) innerhalb von drei Jahren veräußert zu haben. Die Depotbank hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren. Die Depotbank ist nach den Vorgaben der BaFin dabei verpflichtet, die übergangenen Vermögensgegenstände „zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“ (BaFin Schreiben GZ WA 42-Wp-2136-2012/0039 vom 27. November 2012, abrufbar unter <http://www.bafin.de>), sie unterliegt aber sonst keinen Vorgaben bezüglich der Höhe der zu erzielenden Erlöse. Insbesondere ist sie nicht an den letzten festgestellten Gutachterwert gebunden.

Wird die Depotbank die weitere Auflösung des Fonds selbst durchführen?

Um die weitere Auflösung zügig fortzusetzen, darf sich die Depotbank externer Dienstleister bedienen. Die CACEIS Bank Deutschland GmbH hat Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung der Auflösung beauftragt. Dies beinhaltet sowohl das Management des Fonds als auch den Verkauf der Liegenschaften. Somit bleibt die Kontinuität im Management des Sondervermögens gewahrt. Konkret bedeutet dies u.a., dass Savills Fund Management GmbH die Verkäufe vorbereitet, die Verkaufsprozesse betreut und die Ergebnisse der Depotbank zur Entscheidung vorlegt. CACEIS kann daraufhin die Verkaufsunterlagen prüfen und die finale Verkaufsentscheidung fällen.

Ist mit dem Übergang auf die Depotbank eine Veränderung der Gebührenstruktur im Fonds vorgesehen?

CACEIS hat für ihre Abwicklungstätigkeiten einen Anspruch auf Ersatz angemessener Auslagen und auf Vergütung ihrer Tätigkeit. Hierbei orientiert sie sich an der bisherigen Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Ab dem 06. Dezember 2016 wird bis auf weiteres eine Vergütung in Höhe von 0,65 % p.a. des Wertes des Sondervermögens des zum Schluss des jeweiligen Quartals vorhandenen Wertes des Sondervermögens erhoben. Aus dieser Vergütung trägt CACEIS auch die Kosten für die von der Savills Fund Management GmbH zu erbringenden Dienstleistungen. Die bisher von CACEIS vereinnahmte Depotbankgebühr entfällt.

Wird nach Übergang auf die Depotbank auch weiterhin ein Anteilspreis ermittelt bzw. veröffentlicht?

Es wird auch weiterhin bankentäglich ein Anteilspreis auf der Internetseite des Fonds veröffentlicht werden:

<http://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/startseite-fondsfinder/seb-global-property-fund/>

Werden die verbleibenden Immobilien im Portfolio weiterhin bewertet?

Ja, die Depotbank wird wie bisher alle Immobilien einmal jährlich bewerten.

Werden zum 05. Dezember 2016 alle Vermögensgegenstände des SEB Global Property Fund veräußert sein?

Innerhalb der letzten drei Jahre haben die Anleger über drei Ausschüttungen EUR 267 pro Anteil bzw. 29 % des Fondsvermögens zurückerhalten. Zeitgleich ist die Fremdkapitalquote von 50,2 % per 30. November 2013 auf 11,6 % per 30. September 2016 gesunken. Von den 21 direkt oder über Beteiligungen gehaltenen Immobilien konnten bisher 17 Objekte verkauft werden. Mit Wirksamwerden der Kündigung verbleiben insgesamt vier Immobilien im Fonds.

Welche Maßnahmen sind für die im Fonds verbleibenden Objekte vorgesehen?

Nach dem Verkauf der Immobilie in Hamburg, besteht das verbleibende Portfolio aus zwei Objekten in den Niederlanden sowie zwei Immobilien in Polen. Das Fondsmanagement wird seine bisher umgesetzte Strategie weiter fortsetzen und Immobilien nach geografischen Schwerpunkten und Nutzungsarten gebündelt in Portfolien an den Markt bringen.

Die beiden polnischen Objekte liegen in Danzig und Warschau. Die beiden Büroobjekte sind nicht voll vermietet, werden jedoch für den Verkauf vorbereitet. Die beiden niederländischen Büroimmobilien liegen in Arnheim und Diemen. Beide Objekte sind nicht voll vermietet, befinden sich aber in Vorbereitung für den Verkauf. Die Verkehrswerte belaufen sich in Summe auf rund EUR 84,6 Millionen.

Wird der Verkauf der verbleibenden Immobilien zu angemessenen Preisen erfolgen?

Die Depotbank ist im fortlaufenden Prozess durch die BaFin dazu angehalten, die Vermögensgegenstände zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis binnen drei Jahren zu veräußern. CACEIS ist nicht an den letzten festgestellten Gutachterwert gebunden.

Welche Frist muss die Depotbank nach dem Übergang einhalten, um den Fonds komplett aufzulösen?

Die Depotbank ist im weiteren Auflösungsprozess durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) dazu angehalten, die verbleibenden Vermögensgegenstände grundsätzlich innerhalb von drei Jahren zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Preis zu verkaufen. CACEIS ist nicht an den letzten festgestellten Gutachterwert gebunden.

Zeitlich nicht vorhersehbar ist jedoch die Dauer der steuerrechtlichen Nachprüfung jeder verkauften Immobilie. Auch Gewährleistungs- und Garantievereinbarungen aus Verkäufen können längere Verpflichtungen als die genannten drei Jahre vorsehen. Eine gesetzliche Frist für die Dauer der Abwicklung des Fonds existiert daher nicht.

Warum kann die aktuell bestehende Liquidität im Fonds nicht bereits jetzt an die Anleger ausgezahlt werden?

Bis zur endgültigen Auflösung des Fonds muss die Depotbank adäquate Liquiditätsreserven vorhalten, um sämtlichen Verpflichtungen nachkommen zu können. Durch den Aufbau dieser Liquiditätsrücklagen trifft das Management Vorsorge für eventuelle Nachforderungen der Steuerbehörden, Gewährleistungs- und Garantieverpflichtungen sowie Verwaltungs- und Betriebskosten des Fonds, nachdem durch den Verkauf der Objekte die Mieteinnahmen entfallen. Sobald weitere Objekte verkauft werden, die Risiken sich mit der Zeit um den sinkenden Immobilienbestand verringern und Rücklagen aufgelöst werden können, wird die Depotbank weitere Ausschüttungen vornehmen. Alle zukünftigen Ausschüttungen werden auf demselben Weg wie bisher erfolgen.

Wann wird die letzte Ausschüttung erfolgen?

Für Anleger gilt zu beachten, dass die letzte Ausschüttung des Sondervermögens nicht unbedingt mit dem Verkauf des letzten Objekts erfolgen wird. Erst nach Bereinigung oder Verjährung aller denkbaren Verpflichtungen, zu welchen insbesondere Gewährleistungen sowie Ansprüche aus steuerlichen Nachprüfungen gehören, kann die dann verbleibende Liquidität an die Anleger ausgekehrt werden.

In welchen zeitlichen Abständen werden zukünftige Zahlungen an die Anleger erfolgen?

Höhe und Zeitpunkt der Auszahlungen werden von CACEIS festgelegt. Die Auszahlungen erfolgen wie bisher auf alle ausgegebenen Anteile und gewährleisten somit auch, dass alle Anleger die gleiche Auszahlungsquote erhalten. Die Auszahlungen erhalten Anleger weiterhin wie gewohnt seitens Ihrer depotführenden Stelle, die alle steuerlichen Angaben automatisch berücksichtigt. Eine Veröffentlichung der steuerlichen Informationen zum SEB Global Property Fund erfolgt analog aller weiteren Informationen zum Stand der Auflösung des Fonds über die Internetseite:

<http://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/startseite-fondsfinder/seb-global-property-fund/>

Wo kann ich mich zukünftig über den aktuellen Stand der Fondsauflösung informieren?

Der Kommunikationsansatz, der in der bisherigen Auflösungsperiode etabliert wurde, soll auch während der Fortführung der Abwicklung verfolgt werden. Die Depotbank und Savills Fund Management GmbH werden in regelmäßigen Abständen Informationen über die laufende Fondsauflösung zur Verfügung stellen. Einmal jährlich wird ein Abwicklungsbericht erstellt werden.

Für Fragen und Anmerkungen stehen weiterhin die Savills Investment Management unter den bekannten Kontaktdaten info@savillsim.de und der telefonischen Infoline +49 (0) 69 15 34 01 86 sowie die Vertriebspartner zur Verfügung.