

Fondsmanagement aktuell

Der SEB Global Property Fund wurde im Oktober 2006 aufgelegt. Nach gut zehn Jahren geht der Fonds nach Ablauf der dreijährigen Auflösungsperiode Anfang Dezember 2016 auf die Depotbank über. 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 16 Objekte verkauft werden.

Kurz vor dem Ende der Auflösungsperiode konnte das Fondsmanagement einen Verkaufsvertrag für das letzte deutsche Objekt im Fonds unterzeichnen. Somit verbleiben noch zwei Gebäude in Polen und zwei Liegenschaften in den Niederlanden, die möglicherweise an die Depotbank übergehen werden.

Verkäufe

Im Rahmen einer fondsübergreifenden Portfoliotransaktion mit 17 deutschen Büroimmobilien, deren Kaufpreis sich in Summe auf rund EUR 630 Millionen beläuft, konnte ein Kaufvertrag für das Objekt Falkenried 88 in Hamburg unterzeichnet werden. Auf Fondsebene konnte ein attraktives Verkaufsergebnis erzielt werden. Der Eigentumsübergang steht noch unter Vorbehalt der Erfüllung der üblichen Closing-Voraussetzungen sowie der Zustimmung des Bundeskartellamtes. Die durch die Veräußerung generierte Liquidität wird dem Fonds abzüglich der Transaktionsnebenkosten und der Rückführung von Verbindlichkeiten an die finanzierenden Banken wie üblich erst zum Closing zufließen.

■ Falkenried 88, Hamburg – Deutschland

Das Objekt in Hamburg Eppendorf befindet sich nördlich des Stadtzentrums in einem dicht besiedelten Wohngebiet. Die rund 16.300 qm sind zu 84 % an 19 Mieter vermietet. Der Verkehrswert des 8-stöckigen Objekts beläuft sich aktuell auf rund EUR 40 Millionen.

Portfoliostruktur

Nach Unterzeichnung des Verkaufsvertrages für die Immobilie in Hamburg, deren Abgang noch aussteht, besteht das verbleibende Portfolio des Fonds aus zwei Objekten in den Niederlanden sowie zwei Immobilien in Polen. Die Vermietungsquote für die vier Objekte beträgt 58 % zum 31. Oktober 2016. Die Fremdfinanzierungsquote erhöht sich nach Abgang des deutschen Objektes auf rund 15 %.

■ Polen

Eine Immobilie liegt in Danzig. Das zweite Objekt befindet sich in der Hauptstadt Warschau. Die beiden Büroobjekte sind nicht voll vermietet, werden jedoch für den Verkauf

vorbereitet. Die Verkehrswerte belaufen sich in Summe auf rund EUR 57 Millionen.

Aktuelle Prognosen weisen auf ein robustes Wachstum in Zentralosteuropa in 2017. Das positive Konjunkturmilieu spiegelt sich in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen wider, die jedoch zum Teil durch hohe Flächenneuzugänge konterkariert wird. Dies gilt insbesondere für Warschau, wo der ohnehin hohe Leerstand aufgrund der zu erwartenden Fertigstellungen weiter zu steigen droht. Die Spitzenmieten sollten somit unter Druck bleiben. Das Transaktionsgeschehen ist jedoch lebhaft.

■ Niederlande

Die beiden niederländischen Büroimmobilien liegen in Diemen und Arnheim. Diemen ist eine Gemeinde in der niederländischen Provinz Nordholland. Arnheim ist die Hauptstadt der Provinz Gelderland. Beide Objekte sind nicht voll vermietet, befinden sich aber in Vorbereitung für den Verkauf.

In den Niederlanden ist der Leerstand an den Büromärkten rückläufig. Dies ist insbesondere auf niedrige Fertigstellungen und anhaltender Konvertierung von obsoleten Büroflächen zurückzuführen. Das Mieterinteresse konzentriert sich auf Objekte hoher Qualität in etablierten Lagen. Das Investoreninteresse konzentriert sich stark auf Büro- und Logistikimmobilien. In den Niederlanden war ein Anstieg der Transaktionsvolumina und somit ein Anstieg der Preise zu beobachten.

Übergang auf die Depotbank

Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des SEB Global Property Fund mit Wirkung zum 05. Dezember 2016 gekündigt. Am 06. Dezember 2016 wird das Sondervermögen an die Depotbank übertragen. Mit dem Ende der Auflösungsperiode erfolgt ein Eigentumsübergang per Gesetz. Die Vorbereitung des Übergangs beinhaltet Aufräumarbeiten seitens des Fondsmanagements: die kostenoptimierte Strukturierung des Objektübertrags entsprechend der Anforderungen in den verschiedenen Ländern, die Bildung von Rückstellungen und die Vorbereitung des Jahresabschlusses. Das Fondsmanagement versucht, die entstehenden Kosten auf ein Minimum zu reduzieren.

■ Depotbank

Die Depotbank des Fonds ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH. Diese wird ab 2017 unter dem Namen CACEIS Bank S.A., Germany Branch firmieren. Sie ist für die weitere Abwicklung verantwortlich. Die Depotbank hat die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger zu veräußern. Für die verbleibenden Immobilien im Fonds

werden weiterhin Wertgutachten erstellt. Auch eine börsentägliche Anteilwertberechnung ist weiterhin gewährleistet.

■ Operatives Management

Um die weitere Auflösung zügig fortzusetzen, darf sich die Depotbank externer Dienstleister bedienen. Die CACEIS Bank Deutschland GmbH hat Savills Investment Management 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 Investment Management die Verkäufe vorbereitet, die Verkaufsprozesse betreut und die Ergebnisse der Depotbank zur Entscheidung vorlegt.

■ Ausschüttungen

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. Das Fondsmanagement wird somit eine zurückhaltende Ausschüttungspolitik betreiben.

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.

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 kann die dann verbleibende Liquidität an die Anleger ausgekehrt werden.

■ Fristen

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.

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

■ Ansprechpartner

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

Ihre Ansprechpartner bei Savills Investment Management stehen weiterhin für Auskünfte zum Fonds zur Verfügung. Zudem finden Sie weiterhin Informationen auf folgender Webseite: <http://am.savillsim.de/de/anleger/fondsfinder/>

Bilanz

Nach Ablauf der dreijährigen Auflösungsperiode ist es dem Fondsmanagement gelungen, den Großteil der Immobilien zu veräußern, die Fremdkapitalquote signifikant zu reduzieren und den Anlegern 29 % des Fondsvermögens zurückzuzahlen. Seit Auflage des Fonds erzielte dieser aufgrund des Ankaufs der Immobilien vor der Finanzkrise 2008 und des danach schwierigen Marktumfelds eine negative Performance. Seit Beginn der Auflösungsperiode erwirtschaftete der Fonds eine kumulierte Rendite von rund – 19 % (5. Dezember 2013 bis 31. Oktober 2016). Im Vergleich mit den anderen Offenen Immobilienfonds in Abwicklung liegt der SEB Global Property Fund mit diesem Ergebnis im Mittelfeld.

Der SEB Global Property Fund wurde im Oktober 2006 aufgelegt. Im Fokus standen Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in Europa, die durch gezielte Käufe in Nordamerika und Asien zu einem breit diversifizierten Portfolio ergänzt werden sollten. Bereits nach rund zwei Jahren summierte sich das Portfolio zum Ende des Geschäftsjahres 2008 auf 14 Beteiligungen sowie sieben direkt gehaltene Objekte in sieben europäischen Ländern und Nordamerika.

Die Finanzkrise bremste die weitere Entwicklung des Fonds aus. In Folge der Lehman-Pleite im September 2008 gingen die Immobilienmärkte auf Talfahrt. Das Marktgeschehen spiegelte sich ab 2009 bereits in einer sinkenden Rendite. Am 07. Dezember 2011 musste das Fondsmanagement die Rücknahme von Anteilen aussetzen und stellte zugleich die Ausgabe neuer Anteile ein. Die liquiden Mittel reichten nicht aus, um die Rückgabeverlangen und die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens zu bedienen. Nach Ablauf der gesetzlich definierten Zweijahresfrist am 05. Dezember 2013 kündigte das Fondsmanagement das Verwaltungsmandat mit Wirkung zum 05. Dezember 2016. Damit setzte die geordnete Auflösung des Fonds ein.

Bereits während der Rücknahmeaussetzung hat das Fondsmanagement eine Strategie zum Verkauf der Liegenschaften erarbeitet. Nach der Einleitung der Auflösung wurde der Plan

auf den gesamten Immobilienbestand ausgeweitet und im Anschluss kontinuierlich angepasst. So konnte das Fondsmanagement bis zum Übergang des Fonds auf die Depotbank 17 der 21 Objekte veräußern. Fast alle Immobilien wechselten im Rahmen von Portfolio Transaktionen den Eigentümer: zehn Einzelhandelsimmobilien in den USA konnten zusammen verkauft werden; vier Logistikobjekte in Spanien und Ungarn gingen als Teil eines Portfolios aus dem Fonds ab. Zwei Immobilien in Hamburg waren jeweils Teil einer fondsübergreifenden Transaktion in den Jahren 2015 und 2016.

Ausblick

Da das Fondsmanagement seitens der Depotbank auch weiterhin mit der Abwicklung des Sondervermögens betraut wurde, wird es seine bisher umgesetzte Strategie weiter fortsetzen, Immobilien nach geografischen Schwerpunkten und Nutzungsarten gebündelt in Portfolien an den Markt zu bringen. Die vier noch im Fonds enthaltenen Immobilien sind alle Teile von Portfolien, deren Vermarktung in naher Zukunft beginnen wird.

Die Liquidität, die dem Fonds durch den Abschluss von Verkäufen zufließen wird, wird insbesondere für die Bedienung der bestehenden Darlehen sowie für den Aufbau von Rücklagen verwendet werden. Die nächste Ausschüttung wird somit durch die Depotbank vorgenommen werden sobald genügend Liquidität im Fonds aufgebaut werden konnte.

Informationen zum SEB Global Property Fund sowie den börsentäglich veröffentlichten Anteilwert, Jahres- und Halbjahresberichte, Fondsdatenblätter und Fondskommentare finden Sie auf folgender Webseite:

<http://am.savillsim.de/de/anleger/fondsfinder/>

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 05. Dezember 2016 gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe und Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des SEB Global Property Fund 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 bzw. die wesentlichen Anlegerinformationen. 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