

SEB ImmoInvest

Fondskommentar



Fondsmanagement Aktuell

Das Fondsmanagement hat die letzten Monate vor dem Ende der Auflösungsperiode genutzt, um weitere Immobilien zu veräußern. Neben zahlreichen Einzelverkäufen konnte eine größere Portfoliotransaktion mit einem aggregierten Verkehrswertvolumen von rund EUR 387 Millionen realisiert werden. Hierbei handelt es sich um ein Portfolio bestehend aus vier Büroimmobilien in Paris.

Aktuell befindet sich das Fondsmanagement in weit fortgeschrittenen Verhandlungen für den Verkauf zahlreicher Immobilien aus dem Portfolio des Fonds. Wir gehen davon aus, dass für eine signifikante Anzahl an Objekten noch im letzten Monat vor Übergang des Fonds auf die Depotbank, Kaufverträge abgeschlossen werden können. Sobald Transaktionen gesichert sind, werden wir Sie zeitnah informieren.

Transaktionen

Seit Veröffentlichung des letzten Fondskommentars im Oktober 2016 konnte das Fondsmanagement folgende Transaktionen erfolgreich abschließen:

Deutschland

Deutschland-Portfolio

Ende Oktober hatte Savills Fund Management GmbH einen Verkaufsvertrag für ein Deutschland-Portfolio unterzeichnet. Zehn Immobilien mit einem Verkehrswert von rund EUR 415 Millionen stammen aus dem SEB ImmoInvest. Die Transaktion konnte zum 30. November 2016 abgeschlossen werden.

Unterschleißheim, Edisonstr. 1

Eines der ersten für den Fonds erworbenen Objekte wurde leicht unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert verkauft. Der Eigentumsübergang erfolgte Ende Januar.

Frankfurt, Stiftstraße 30

Das Gebäude liegt an einem der besten Innenstadtstandorte Frankfurts in der Nähe der Einkaufsstraße Zeil. Das Bürogebäude mit rund 4.700 qm stammt aus den 1950er Jahren. Da es sich aufgrund der Lage für eine Wohnungsbauentwicklung in einem Hochhaus anbietet, konnte das Fondsmanagement die Immobilie für das Doppelte des aktuellen Verkehrswerts verkaufen. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2017 geplant.

Japan

Tama, 47 Ochiai 1-Chome

Das „Tama Center Building“ im Großraum Tokio wurde im November 2007 für den SEB ImmoInvest erworben. Durch aktive Neuvermietung konnte in der ersten Jahreshälfte 2016

eine Vermietungsquote von 98 Prozent erreicht und mit der Vermarktung der Liegenschaft begonnen werden. Der Eigentumsübergang fand Mitte Dezember 2016 statt.



Luxemburg

46a Boulevard J.-F.-Kennedy

Das an sechs Mieter voll vermietete Bürogebäude wurde 1998 für den Fonds erworben und konnte nach 19-jähriger Haltedauer nun deutlich über dem zuletzt festgelegten Verkehrswert von rund EUR 40 Millionen veräußert werden. Der Eigentumsübergang erfolgte im Dezember 2016.



Singapur

77 Robinson Road

Das Objekt im Central Business District des Stadtstaates war im Jahr 2007 eine der ersten Investitionen im asiatischen Raum für den SEB ImmoInvest. Das gemessen am Verkehrswert größte Gebäude des Fonds konnte nach einer Haltedauer von mehr als zehn Jahren leicht unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußert werden. Übergang von Nutzen und Lasten fand Mitte Dezember 2016 statt.

Spanien

Alcalá de Guadaira (Sevilla), Los Alcores

Der Eigentumsübergang für die kleine Gewerbeeinheit erfolgte im Dezember 2016. Mit dem Verkauf erfolgte der Marktaustritt des Fonds aus Spanien.

Frankreich

Paris-Portfolio

Das Fondsmanagement konnte Verkaufsverträge für vier Objekte in der französischen Hauptstadt unterzeichnen. Das Portfolio umfasst vier Büroimmobilien an drei Standorten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 57.000 Quadratmetern und einer Vermietungsquote von 87 %. Die Gebäude wurden von zwei Käufern erworben. Der aggregierte Verkaufspreis liegt über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten von rund EUR 387 Millionen. Der Eigentumsübergang erfolgte im März und Anfang April 2017. Die Transaktion umfasst folgende Objekte:

- Paris / Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins
- Paris / Chatillon, 200 Rue de Paris / 6 Rue André Gide
- Paris, 33 Place Ronde
- Paris, 32 Place Ronde

Belgien

Brüssel, 20 Avenue du Bourget

Das Bürogebäude mit einer Fläche von 11.023 qm wurde im Dezember 1997 für den Fonds erworben und konnte zu Jahresbeginn 2017 veräußert werden. Der Verkauf erfolgte unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Diegem, 3 Kennedylaan

Das nordöstlich von Brüssel in einem Gewerbepark an einem dezentralen Bürostandort gelegene Objekt wurde 1992 errichtet. Das am Verkehrswert gemessen sehr kleine Objekt wurde unter dem zuletzt festgestellten Wert verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im März 2017.

Großbritannien

Birmingham, 2 St. Philips Place

Das Gebäude wurde im Dezember 2009 erworben. Mieter des Büroobjekts ist die Royal Bank of Scotland. Der Verkauf erfolgte unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Ausschlaggebend für den Kaufpreis sind ein Sonderkündigungsrecht im Mietvertrag sowie die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den bevorstehenden Brexit. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Ende Februar 2017.



Österreich

Wien, Rennweg 46-50

Das Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss wurde 1989 errichtet und 2006 bis 2009 umfassend revitalisiert. Das Objekt ist zu über 90 % vermietet und konnte deutlich über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert von rund EUR 38 Millionen verkauft werden. Der Kaufvertrag wurde Ende März unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt im April 2017.



Wertentwicklung

In den vergangenen Wochen hat das Fondsmanagement des Öfteren über Änderungen des Anteilwerts des SEB ImmoInvest informiert. Die Änderungen des Anteilwerts resultierten aus diversen Gründen. Zu diesen gehören die Auswirkungen von turnusgemäßen Folgebewertungen der Immobilien im Bestand des Portfolios, Transaktionsnebenkosten aus den Verkäufen, welche zu Lasten des Fonds gehen, sowie Geschäftsjahresabschlussbuchungen zum Ende März 2017, die sich negativ auf den Anteilwert ausgewirkt haben.

Die Vorbereitung des Übergangs auf die Depotbank durch das Fondsmanagement führt zu weiteren Effekten, hierzu gehören: die kostenoptimierende Strukturierung des Objektübertrags in den verschiedenen Ländern und die Bildung von Rückstellungen. Zudem können weitere Folgebewertungen und Transaktionsnebenkosten in den nächsten Wochen einen negativen Effekt auf den Anteilwert haben. Das Fondsmanagement versucht, die entstehenden Kosten auf ein Minimum zu reduzieren.

Bilanz nach 28 Jahren

Der SEB ImmoInvest wurde am 2. Mai 1989 aufgelegt und ist als klassischer Core-Fonds mit globalem Investmentansatz konzipiert. Seit seiner Auflage vor nunmehr fast 28 Jahren erzielte der Fonds eine Gesamterrendite von 190,1 % (Stichtag: 31. März 2017).

Der Fonds startete 1989 mit DM 80 Mio. Auf seinen Höhepunkten hatte der SEB ImmoInvest ein Fondsvermögen von EUR 7,2 Mrd. (Stichtag: 30. Mai 2008) und hielt 152 Objekte (Stichtag: 30. Dezember 2010) in 19 Ländern (Stichtag: 26. Februar 2010). Von 1995 bis 2008 war der Fonds im jährlichen Ranking von Morningstar / Standard & Poor's unter den Gewinnern der Kategorie Offene Immobilienfonds vertreten.

Das Risiko-Rendite-Profil wurde durch eine strategisch strukturierte Diversifizierung des Portfolios, insbesondere in Bezug auf Märkte, Standort- und Mietermix sowie Objektgrößen, kontinuierlich optimiert. Hierzu nutzte das Fondsmanagement gezielt zyklische Markttrends aus. Die regionale Diversifizierung erfolgte auf der Grundlage der Bewertung der volkswirtschaftlichen Entwicklung von Standorten mit guten Wachstumschancen oder nachhaltig stabiler Wirtschaftskraft. Die Nutzungsarten umfassen im Wesentlichen die Segmente Büro, Handel und Logistik.

Bis 1995 war der SEB ImmoInvest ein reiner Deutschland-Fonds, wurde dann jedoch Zug um Zug zum Marktführer in Bezug auf Rendite und Diversifikation ausgebaut, indem neue Länder erschlossen, das Spektrum an Nutzungsarten erweitert und Projektentwicklungen zum Portfolio hinzugekauft wurden.

Nach der ersten Investition außerhalb Deutschlands im August 1995, wurde das Portfolio in den Folgejahren breit über Europa diversifiziert. Zu den investierten Ländern gehörten Deutschland, die Benelux Staaten, Frankreich, Österreich, Italien und Spanien, Schweden, Finnland und Großbritannien sowie die osteuropäischen Staaten Tschechien, Polen, Slowakei und Ungarn. Zeitgleich wagte das Fondsmanagement 1997 den Markteintritt in die USA. Als erste deutsche Fondsgesellschaft vollzog die damalige SEB Investment GmbH 2006 den Eintritt in den chinesischen Immobilienmarkt.

Seit Mitte 2006 verzeichnete der SEB ImmoInvest extrem hohe Mittelzuflüsse, die die Liquidität des Fonds bis Ende 2007 auf über EUR 3,1 Milliarden anwachsen ließen. Um diese Liquidität gewinnbringend zu investieren, tätigte der Fonds mit dem Kauf des „Quartier am Potsdamer Platz“ im Februar 2008 eine der größten Transaktionen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Über die Haltedauer von rund sieben Jahren wurde ein positiver Beitrag für die Anleger erwirtschaftet. Der Potsdamer Platz gehörte sicherlich zu den markantesten Investitionen des SEB ImmoInvest.



Quartier am Potsdamer Platz

Fondsauflösung

Die Finanzmarktkrise führte zu großer Verunsicherung bei den Anlegern, sodass die Anteilscheinrücknahme im Oktober 2008 für einen kurzen Zeitraum ausgesetzt werden musste. Nach erfolgreicher Wiedereröffnung des Fonds verstärkte der vom Bundesfinanzministerium vorgelegte Diskussionsentwurf zum geplanten „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts“ diese Verunsicherung weiter. Bei allen Offenen Immobilienfonds kam es zu deutlich gestiegenen Anteilscheinrückgaben. Daher setzte das Fondsmanagement die Rücknahme von Anteilen zum 5. Mai 2010 aus.

Bis Mai 2012 arbeitete das Fondsmanagement an der Liquiditätsbeschaffung, indem Immobilien verkauft, die Qualität des Portfolios jedoch erhalten wurde. Zu den verkauften Gebäuden gehörte ein Querschnitt des Portfolios mit Immobilien in den Niederlanden, USA, Singapur, Belgien, Italien, Frankreich, hier insbesondere Paris, und Deutschland mit dem bekannten Objekt Gorch-Fock-Wall in Hamburg. Die Verkäufe erfolgten auf Verkehrswertniveau. Somit wurden 17 Objekte mit einem Wert von rund EUR 1 Milliarde verkauft und die Bruttoliquidität auf 33,4 % gesteigert.

Die Anleger sollten entscheiden, ob der SEB ImmoInvest weitergeführt wird oder nicht. Daher wurde der Fonds am 7. Mai 2012 für die Dauer eines Tages wiedereröffnet. Leider überstiegen die angekündigten Anteilrückgaben die Liquidität des Fonds deutlich. Mit der Kündigung des Verwaltungsmandats wurde daraufhin offiziell die Abwicklung des SEB ImmoInvest eingeleitet.

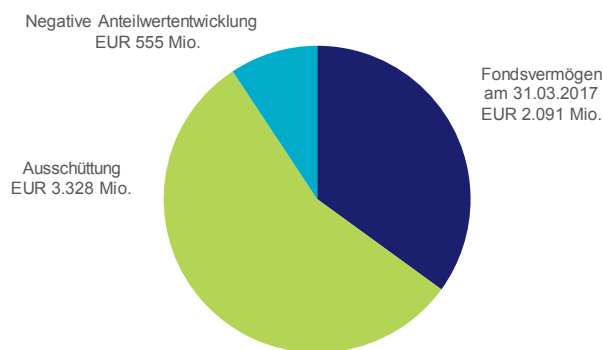
Mit einem Portfolio von 135 Objekten in 18 Ländern und 64 Städten und über 1.300 Mietern startete das Fondsmanagement in die Auflösungsperiode (Stichtag: 31. Mai 2012). Das Ziel bestand darin, das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erreichen. Um dies im Abverkauf aller Immobilien zu erzielen, wurde auf Basis aller Immobiliendaten, unter Berücksichtigung der Fremdfinanzierungen und der erwarteten Entwicklung der Immobilienmärkte, ein spezifisches Portfolio-Modell erstellt. Die Analyse führte zu einer Aufteilung des Portfolios in verschiedene Kategorien von Objekten, auf der aufbauend ein Businessplan für das Asset Management erstellt werden konnte. Immobilien, die durch weitere Maßnahmen nicht besser positioniert werden konnten, gingen unter Beachtung des optimalen Timings sofort in die Vermarktung. Immobilien, bei welchen geringe oder aufwendigere Asset Management Maßnahmen das Verkaufsergebnis positiv beeinflussen konnten, wurden zunächst für den Verkauf vorbereitet. Nach Möglichkeit sollten in der vorgesehenen Kündigungsfrist von fünf Jahren alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen verkauft werden. Hierbei sollte ein Ausgleich verschiedener Interessen gewahrt werden: Erzielung der bestmöglichen Verkaufspreise, schnellstmögliche Auszahlung der Veräußerungserlöse an die Anleger sowie Rückführung der Darlehen an die finanzierenden Banken.

Folgende Bilanz lässt sich einen Monat vor Ablauf der Kündigungsfrist ziehen:

Ausschüttungen

Die Liquidität, die dem Fonds durch zahlreiche der oben genannten Transaktionen zuzufloss, wurde bereits am 30. Dezember 2016 mit der elften Ausschüttung an die Anleger ausgekehrt. Seit Bekanntmachung der Fondsauflösung summierte sich der während der Abwicklungsperiode ausgezahlte Betrag auf insgesamt EUR 3,3 Milliarden bzw. rund 56 % des Fondsvermögens seit Kündigung des Verwaltungsmandats zum 7. Mai 2012.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 7. Mai 2012 bis 31. März 2017



Quelle: Eigene Berechnungen

Zukünftig geht das Fondsmanagement weiterhin von halbjährlichen Ausschüttungen im gewohnten Turnus aus, die ab 1. Mai 2017 in der Verantwortung der Depotbank, Caceis Bank S.A., Germany Branch, liegen werden.

	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
11. Auszahlung	30. Dezember 2016	EUR 4,00
Summe		EUR 28,55

Depotbank

Wechsel auf die Depotbank

Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des SEB ImmoInvest mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt. Mit dem Ende der Auflösungsperiode erfolgt am 1. Mai 2017 ein Eigentumsübergang des Sondervermögens kraft Gesetzes an die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.

Depotbank

Die Depotbank des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach CACEIS). Sie ist für die weitere Abwicklung verantwortlich. Die Depotbank hat nach den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Aufgabe, die Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger, im Zuge der endgültigen Liquidation grundsätzlich innerhalb von drei Jahren veräußert zu haben.

Operatives Management

Um die weitere Auflösung zügig fortzusetzen hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung der Auflösung beauftragt. Dies beinhaltet sowohl das Asset Management des Fonds als auch die Vorbereitungen für den Verkauf der Liegenschaften. Somit bleibt die Kontinuität im Asset Management gewahrt. Konkret bedeutet dies u.a., dass Savills Fund Management GmbH im Auftrag der Depotbank weiterhin Wertgutachten für die im Fonds verbliebenen Immobilien erstellen lässt, eine börsentägliche Anteilwertberechnung gewährleistet sowie 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 (nachlaufende) Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Durch den Aufbau dieser Liquiditätsrücklagen trifft die Depotbank 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 und dem 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 restliche Liquidität an die Anleger ausgekehrt werden.

Fristen

Die Depotbank ist im weiteren Auflösungsprozess durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) dazu angehalten, die verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich innerhalb von drei Jahren zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Preis zu veräußern. Gewährleistungs- und Garantieverpflichtungen aus Verkäufen können jedoch längere Verpflichtungen als die genannten drei Jahre vorsehen.

Zeitlich nicht vorhersehbar ist auch die Dauer der nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen. Deren Umfang richtet sich nach den Steuergesetzen des jeweiligen Landes. Da der SEB ImmoInvest in Ländern in Europa, Asien und den USA investiert war, hängt die Bearbeitungszeit von den jeweiligen nationalen Regelungen ab. Eine gesetzliche Maximalfrist für die Dauer der Abwicklung des Fonds existiert daher nicht.

Kosten

Für den Anleger fallen bei Übergang auf die Depotbank keine direkten Kosten an. Jedoch löst die Vorbereitung des Übergangs, wie die kostenoptimierende Strukturierung des Objektübertrags entsprechend der Anforderungen in den verschiedenen Ländern, die Bildung von Rückstellungen und die Vorbereitung des Jahresabschlusses negative Effekte aus. Das Fondsmanagement versucht, die entstehenden Kosten im Fonds auf ein Minimum zu reduzieren.

Ansprechpartner

Der Kommunikationsansatz, der in der bisherigen Auflösungsperiode etabliert wurde, soll auch während der Fortführung der Abwicklung weiterverfolgt werden. Die Depotbank und Savills Fund Management GmbH werden in regelmäßigen Abständen Informationen über die laufende Fondsauflösung zur Verfügung stellen. Zum Übergang auf die Depotbank wird es einen Auflösungsbericht geben und danach wird einmal jährlich ein Abwicklungsbericht erstellt werden.

Ihre Ansprechpartner bei Savills Fund Management GmbH stehen weiterhin für Auskünfte zum Fonds zur Verfügung. Zudem finden Sie weiterhin Informationen auf folgender Webseite: <http://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/startseite-fondsfinder/>.

Rechtlicher Hinweis

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