

Fondsmanagement Aktuell

Das Fondsmanagement hat einen Verkaufsvertrag für das Potsdamer Platz Quartier in Berlin abgeschlossen. Mit der Vertragsunterzeichnung steht eine der größten Transaktionen auf dem deutschen Immobilienmarkt kurz vor dem Abschluss. Der Eigentumsübergang der Gebäude steht noch unter Vorbehalt der Erfüllung von Closing-Voraussetzungen und wird bis Ende des Jahres 2015 erwartet. Mit dem Verkauf des Potsdamer Platz Quartiers wurde ein weiterer großer Schritt auf dem Weg zur Auflösung des SEB ImmoInvest getätigt; so konnte rund ein Drittel des aktuellen Immobilienvermögens von rund EUR 3,9 Mrd. (Stand: 31. August 2015) veräußert werden.

Das Fondsmanagement hat somit in 2015 bisher elf Immobilien verkauft und für die 17 Objekte am Potsdamer Platz Verkaufsverträge unterzeichnet. Die Liquidität aus der aktuellen Transaktion wird dem Fonds mit Closing zufließen.

Verkauf – Potsdamer Platz Quartier

■ Der Potsdamer Platz

Die Einleitung von Revitalisierungsmaßnahmen und intensive Vermietungsaktivitäten sowie die rechtliche Restrukturierung haben die Voraussetzung für einen Verkauf des Potsdamer Platz Quartiers ermöglicht. Der Potsdamer Platz inmitten des Berliner Stadtzentrums gehört zu den prominentesten Stadtquartieren Europas und wurde mehrfach für seine besondere, zukunftsweisende Architektur – u.a. mit dem DGNB Zertifikat in Gold für nachhaltige Stadtquartiere – ausgezeichnet. Mehr als 480 nationale und internationale Unternehmen – darunter Hubert Burda Media, Toll Collect, Etihad Airways, die größte Bank Chinas ICBC, die Konzernrepräsentanz der Daimler AG, Habitat sowie die Anwaltskanzleien Freshfields and Raue LLP und die Wirtschaftskanzleien Morrison & Foerster LLP und Olswang – haben sich hier angesiedelt.

Zum Portfolio des gemischt genutzten Stadtquartiers gehören neben sieben Büro- und fünf Wohngebäuden das Einkaufszentrum Potsdamer Platz Arkaden, diverse Entertainmenteinrichtungen wie das Cinemaxx Kino und Stage Theater, das Mandala Hotel sowie rund 30 Restaurants und Cafés und mehr als 2.000 Parkplätze in den Tiefgeschossen des Potsdamer Platzes. Besondere Bekanntheit genießt der vom Berliner Architekten Prof. Hans Kollhoff errichtete „Potsdamer Platz 1“. In prominenter Ecklage fungiert der 103 Meter hohe Büroturm als weithin sichtbares Tor zum Quartier.

■ Die Transaktion

Der Verkauf des Potsdamer Platz Quartiers wurde im Rahmen eines strukturierten internationalen Bieterverfahrens durchgeführt, in welchem ein Tochterunternehmen von Brookfield Property Partners das beste Angebot einreichte. Der Verkaufspreis liegt in Summe weniger als 2 Prozent unter dem im April 2015 auf rund EUR 1,3 Milliarden angehobenen Verkehrswert. Über die Haltedauer von rund sieben Jahren wurde ein positiver Beitrag für die Anleger des SEB ImmoInvest erwirtschaftet. Das Portfolio wurde 2008 nach einem langanhaltenden Anstieg der Immobilienpreise erworben und konnte nun über dem Kaufpreis in 2008 verkauft werden. Aktuell liegt die Finanzierungsquote des Portfolios bei rund 27 Prozent. Diese Kredite werden

bei Closing zurückgeführt. Durch den Verkauf entstehen Transaktionsnebenkosten für juristische und steuerrechtliche Beratung, Maklergebühren und Vorfälligkeitsgebühren für die Rückführung der Darlehen, die die Performance belasten.

In 2008 umfasste das für den Fonds erworbene Potsdamer Platz Quartier 19 Objekte. In 2013 konnte eine Hotelimmobilie im Rahmen einer Einzeltransaktion für über EUR 100 Mio. verkauft werden. Das angrenzende Parkhaus Gleisdreieck am Schöneberger Ufer gehört nicht zu dem nun verkauften Portfolio sondern befindet sich separat in der Vermarktung. Somit beinhaltet das nun veräußerte Portfolio 17 Immobilien. Die Immobilien weisen eine Vermietungsrate von rund 80 Prozent der Gesamtfläche auf. Der Leerstand konzentriert sich dabei größtenteils auf ein in der Repositionierung befindliches Bürogebäude.



Weitere Verkäufe

Das Fondsmanagement konnte Anfang September 2015 den Verkauf zweier japanischer Immobilien aus dem verbleibenden Portfolio des SEB ImmoInvest erfolgreich zum Abschluss bringen. Nach acht Jahren Haltedauer wurden die Objekte an einen lokalen REIT verkauft. Der Verkaufspreis für die beiden Gebäude lag insgesamt leicht unter den zuletzt festgestellten Verkehrswerten:

■ „Hamamatsucho Center Building“, Tokio

Das rund 3.050 Quadratmeter große und vollständig vermietete „Hamamatsucho Center Building“ liegt in Minatoku, einem der fünf Hauptdistrikte der japanischen Hauptstadt. Vor der Veräußerung des Objektes war es dem Fondsmanagement gelungen, mehrere Mietvertragsverlängerungen zu verhandeln.

■ „Shin Osaka Center Building“, Osaka

Das Multi-Tenant-Gebäude mit rund 6.140 qm Gesamtmieterfläche befindet sich in Japans drittgrößter Stadt Osaka. Das Gebäude hat einen attraktiven Mietermix mit Einzelhandel im Erdgeschoss und mehreren Büromietern in den Obergeschossen und ist nahezu voll vermietet.

Vermietungen

Das Fondsmanagement arbeitet fortlaufend an der Vermietung der im Portfolio verbleibenden Immobilien. Seit Juli sind insbesondere folgende Mietvertragsabschlüsse hervorzuheben:

■ Rotfeder Ring 1 – 13, Frankfurt, Deutschland

Savills Fund Management GmbH hat mit der Innovations- und Technologieberatung BTEXX Consulting sowie dem Sportmarketing-Unternehmen Infront Germany zwei Mieter für das Büroensemble gewonnen. Insgesamt konnten rund 1.400 qm des PIER-Gebäudes am Westhafen an die beiden neuen Mieter vermietet werden.

■ Wesselenyi Utca 16, Budapest, Ungarn

Das Fondsmanagement konnte den Bürokomplex in Budapest erfolgreich repositionieren: UNICEF bezieht 6.100 Quadratmeter. Der 15-Jahres-Mietvertrag wurde mit dem Staat Ungarn abgeschlossen, der dem Kinderhilfswerk der Vereinten Nationen die Flächen zur Verfügung stellt. UNICEF plant in dem Gebäude ein neues Global Shared Services Centre einzurichten, in dem große Teile der globalen Finanz- und Personalaktivitäten gebündelt werden sollen. Der Vermietungserfolg war der größte Neuabschluss am Budapester Markt im laufenden Jahr.

■ 46a Boulevard J.-F.-Kennedy, Luxemburg

Für das Bürogebäude „Espace Kennedy,“ konnten zwei Vertragsabschlüsse über zusammen rund 3.500 Quadratmeter abgeschlossen werden. Die beiden Hauptmieter TMF und Regus verlängerten ihre bestehenden Mietverträge und binden sich damit langfristig an das Objekt inmitten des prominenten Bürostandorts Kirchberg nord-östlich des Stadtzentrums von Luxemburg. Das sechsgeschossige Gebäude ist damit weiterhin an sechs bonitätsstarke Unternehmen vermietet.

Savills Fund Management GmbH

Mit Wirkung zum 1. September 2015 hat die SEB AG ihre Tochtergesellschaft SEB Asset Management AG, inklusive ihrer Beteiligung an der SEB Investment GmbH, an Savills Investment Ltd, eine Gesellschaft der Savills Investment Management Gruppe, verkauft. Das gemeinsame Unternehmen wird mit dem erfolgreichen Abschluss der Transaktion und rund EUR 17 Milliarden Assets under Management zukünftig einer der größten Investment und Asset Manager Europas und Asiens sein.

Die Abwicklung der offenen Publikumsfonds wird weiter fortgeführt. Der Abwicklungsprozess wird durch die Ressourcen der regionalen Büros von Savills Investment Management sowie die Immobilienexpertise der Savills Gruppe unterstützt und weiterhin im Interesse der Anleger fortgesetzt werden. Im Rahmen der zuvor genannten Transaktion haben die Gesellschaften eine neue Firmierung erhalten. Die SEB Asset Management AG wurde in Savills Fund Management Holding AG, die SEB Investment GmbH in Savills Fund Management GmbH umbenannt. Das gemeinsame Unternehmen tritt unter dem Markennamen Savills Investment Management auf dem Markt auf. Der Name des SEB ImmoInvest bleibt weiterhin bestehen.

Ausblick

Auch unter der neuen Eigentümerstruktur bleibt es Ziel des Fondsmanagements, bis zum Ende der Auflösungsperiode zum 30. April 2017, alle verbleibenden Objekte im Portfolio des SEB ImmoInvest zu verkaufen. Dabei wird die bei Kündigung des Verwaltungsmandats entwickelte Strategie weiterhin verfolgt. Die Vermietungserfolge leisten einen wesentlichen Beitrag zu der erfolgreichen Vermarktung der Immobilien. Weiterhin werden neben Einzelverkäufen vor allem Portfoliotransaktionen vorbereitet, um einen Abverkauf aller Immobilien in dem bestehenden Zeitrahmen zu ermöglichen.

Die durch die Veräußerung des Potsdamer Platz Quartiers generierte Liquidität abzüglich der Transaktionsnebenkosten sowie der Rückführung von Verbindlichkeiten an die finanzierenden Banken wird dem SEB ImmoInvest mit Closing zufließen. Die Liquidität aus den verschiedenen Verkäufen, die nicht für die Bewirtschaftung des Sondervermögens, z.B. der Transaktionskosten, Rückführung von Darlehen oder Verbindlichkeiten aus Verkäufen, bestimmt ist, wird den Anlegern im Rahmen der nächsten anstehenden Ausschüttung Anfang 2016 ausgekehrt. Über die Höhe der Ausschüttung wird das Fondsmanagement zu gegebenem Zeitpunkt informieren.

Informationen zum SEB ImmoInvest sowie den börsentäglich veröffentlichten Anteilwert, Jahres- und Halbjahresberichte, Fondsdatenblätter und Fondskommentare 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