

## **Fragen und Antworten – SEB ImmoInvest**

### **Wie kam es zur Kündigung des Verwaltungsmandates und Liquidation des Fonds?**

Wie bereits bekannt, kam es in der Vergangenheit aufgrund der Finanzkrise zu einer starken Verunsicherung der Anleger, was zu einer nicht zu bewältigenden Vielzahl von Anteilrückgaben in der gesamten offenen Immobilienfondsbranche führte. Trotz der ausgezeichneten Qualität des SEB ImmoInvest kam es zu deutlich höheren Anteilrückgaben als erwartet. Die Liquidität des Fonds reichte nicht aus, um alle Rückgabeverlangen zu bedienen. Das Fondsmanagement war daher gezwungen, die Rücknahme von Fondsanteilen zum Schutz der Anleger auszusetzen.

Die Aussetzung der Rücknahme von Fondsanteilen ist nach dem Investmentgesetz grundsätzlich für höchstens zwei Jahre möglich. In diesen zwei Jahren muss durch den Verkauf von Immobilien so viel Liquidität geschaffen werden, dass eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilrücknahme sichergestellt werden kann. Dem Fondsmanagement gelang es trotz des Verkaufsdrucks und eines schwierigen Marktumfeldes seine Handlungsfähigkeit und Immobilienkompetenz unter Beweis zu stellen und 17 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rund 1 Milliarde Euro zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, so dass sich der Gesamtbetrag der liquiden Mittel im SEB ImmoInvest Anfang Mai 2012 auf 1,8 Milliarden Euro belief. Diese Liquidität reichte jedoch nicht aus, um alle Rückgabeverlangen, die bis Orderannahmeschluss am 07. Mai 2012 vorlagen, zu bedienen. Daher blieb dem Fondsmanagement nur die Option, die Kündigung des Verwaltungsmandates zu erklären und den Fonds zu liquidieren.

### **Warum erfolgte nicht wie geplant die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme am 7. Mai 2012?**

Mit dem am 25. April 2012 angekündigten Vorgehen hatte die SEB Investment GmbH tragfähige Rahmenbedingungen für die Fortführung des SEB ImmoInvest geschaffen. Alle Rückgabeorders wurden bis zum geplanten Tag der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme bei der Depotbank gesammelt. Durch dieses Vorgehen konnte festgestellt werden, ob sämtliche Rückgabeverlangen bei Wiederaufnahme der Anteilrücknahme hätten bedient werden können und damit die Gleichbehandlung aller Anleger sichergestellt wäre. Die tatsächliche Höhe der gesammelten Rückgabeverlangen lag bis Orderannahmeschluss am 7. Mai 2012 deutlich über der verfügbaren Liquidität. Auch wenn eine Vielzahl der Investoren das Angebot zur Fortführung des SEB ImmoInvest unter veränderten Rahmenbedingungen annehmen wollte, war die Liquidität nicht ausreichend, um die gesamten Rückgabeverlangen vollständig zu befriedigen.

### **Was bedeutet die Liquidation des SEB ImmoInvest?**

Nach der auf zwei Jahre befristeten Aussetzung der Anteilrücknahme aufgrund von Liquiditätsengpässen wurde mit der getroffenen Entscheidung die Liquidation und Auszahlung des SEB ImmoInvest unumkehrbar eingeleitet. Die Entscheidung zur Liquidation wurde im Einvernehmen mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) getroffen. Aufgrund der Höhe der vorliegenden Rückgabeverlangen stellte die Liquidation des Fonds die einzige Möglichkeit dar, alle Anleger gleich zu behandeln und im Rahmen eines geordneten Verfahrens die gleichmäßige Auskehr des Fondsvermögens an die Anleger durchzuführen.

### **Wie lange dauert die Phase der Fondsliquidation?**

Nachdem die Kündigung des Verwaltungsmandates für den SEB ImmoInvest per Gesetz am 01. Mai 2017 wirksam wurde, ging die Verwaltung des Sondervermögens von der Savills Fund Management GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) auf die Depotbank CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach CACEIS) über.

Die Depotbank ist im weiteren Liquidationsprozess durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) dazu angehalten, die verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich innerhalb von drei Jahren zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Preis zu

verkaufen. Zeitlich nicht vorhersehbar ist jedoch die Dauer der steuergesetzlichen 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.

### **Wie sieht der Liquidationsprozess in der Praxis aus und wer kümmert sich um die weitere Bewirtschaftung des Fonds?**

Die Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des SEB ImmoInvest – entsprechend der rechtlichen Vorschriften – mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt. Am 01. Mai 2017 – mit Ablauf der Kündigungsperiode – wurde das Sondervermögen kraft Gesetzes (§ 39 Abs. 1 InvG) an die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, übertragen. Seit diesem Zeitpunkt hat die Depotbank die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter der Wahrung der Interessen der Anleger zum bestmöglichen Verkaufserlös zu veräußern.

Um das vorhandene Know-How rund um den Fonds zu sichern und die weitere Liquidation zügig fortzusetzen, hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH als externen Dienstleister mit der operativen Durchführung der weiteren Liquidation beauftragt. Dies beinhaltet sowohl das Management des Fonds als auch den Verkauf der Liegenschaften.

### **Wie erfolgt der Verkauf der Immobilien im Rahmen der weiteren Fondsliquidation?**

Insgesamt wurden zum 1. Mai 2017 an die Depotbank CACEIS 29 Fondsobjekte übertragen. Für 14 dieser Immobilien konnten im Rahmen eines pan-europäischen Portfolio-Verkaufs bereits vor Übergang auf die Depotbank Kaufverträge abgeschlossen werden. Diese gingen bis Ende November 2017 auf den Käufer über. Im Juli 2017 wurde ein Hotel in Mailand veräußert und an den neuen Eigentümer übergeben.

Derzeit befinden sich noch 14 Objekte im SEB ImmoInvest, die derzeit über aktives Asset Management optimiert werden, um im Sinne der Anleger den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen. Über Verkäufe wird wie bisher auf der Website <http://www.savillsim-publikumsfonds.de> informiert.

### **Wie erhalten Anleger ihr Investment zurück?**

Seit dem 01. Mai 2017 werden die Höhe und der Zeitpunkt der Ausschüttungen von der Depotbank CACEIS festgelegt. Ausschüttungen können vorgenommen werden, sobald weitere Immobilien aus dem Bestand des SEB ImmoInvest veräußert werden und Risiken aus den erfolgten Verkäufen sich mit der Zeit verringern, so dass Liquiditätsrücklagen aufgelöst werden können, die die Depotbank für eventuelle Nachforderungen der Steuerbehörden, Gewährleistungs- und Garantieverpflichtungen vorhalten muss. Die Auszahlungen erfolgen wie bisher auf alle ausgegebenen Anteile und gewährleisten somit, dass alle Anleger die gleiche Auszahlungsquote erhalten. Die Auszahlungen erfolgen weiterhin seitens der jeweils depotführenden Stelle, die alle steuerlichen Angaben automatisch berücksichtigt.

### **Muss mit Wertverlusten beim SEB ImmoInvest gerechnet werden?**

Die Entwicklung des Anteilpreises bis zur endgültigen Liquidation und Auszahlung des SEB ImmoInvest ist nicht vorauszusagen. Ausschlaggebend sind hierfür im Wesentlichen die Entwicklung des Marktumfeldes, die erzielbaren Veräußerungserlöse der Immobilien, die zukünftige Vermietungssituation, die Bewirtschaftungskosten, die Folgebewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen sowie die Veräußerungsnebenkosten. Eine finale Aussage ist erst mit der vollständigen Liquidation des Sondervermögens und der Auszahlung aller Gelder möglich.

### **Stehen weitere Neubewertungen der verbliebenen Immobilien innerhalb des Portfolios an?**

Die Depotbank CACEIS wird weiterhin jährlich Wertermittlungsgutachten zu den im Sondervermögen verbliebenen Objekten von den bisher mit der Wertermittlung betrauten Sachverständigen einholen,

so dass unverändert täglich ein Anteilspreis veröffentlicht werden wird. Wertänderungen können nicht ausgeschlossen werden. Die Entwicklung hängt von diversen Faktoren ab, darunter auch einige, die nicht beeinflussbar sind, wie zum Beispiel die unterschiedlichen Marktsituationen der Länder, in denen der Fonds investiert ist, und die Entwicklung der Vermietungsmärkte vor Ort.

#### **Fallen im Rahmen der Liquidation zusätzliche Kosten an?**

Aufwendungen und Kosten für die Liquidation und Auszahlung des SEB ImmoInvest werden generell direkt dem Sondervermögen belastet. Dies gilt auch für übliche Kosten zur Vorbereitung und Durchführung der Verkäufe von Immobilien.

Für ihre Abwicklungstätigkeiten hat CACEIS Anspruch auf Ersatz angemessener Auslagen und auf Vergütung ihrer Tätigkeit. Die Vergütung orientiert sich an der der bisherigen Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Vertragsbedingungen. Seit dem 30. April 2017 erhält CACEIS eine Vergütung in Höhe von 0,65 % p.a. des zum Schluss des jeweiligen Quartals vorhandenen Wertes des Sondervermögens. Aus dieser Vergütung trägt CACEIS auch die Kosten für die von der Savills Fund Management GmbH zu erbringenden Dienstleistungen. Die zuvor von CACEIS vereinnahmte Depotbankgebühr entfällt.

#### **Können mögliche Verluste steuerlich geltend gemacht werden?**

Im Rahmen der Liquidation des SEB ImmoInvest eventuell eintretende Verluste können unter Umständen im Einzelfall auf Ebene des jeweiligen Anlegers steuerlich geltend gemacht werden. Maßgeblich hierbei ist der Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile.

Bitte beachten Sie, dass CACEIS und die Savills Fund Management GmbH nicht steuerberatend tätig werden dürfen. Hinsichtlich der Klärung etwaiger Steuerfragen bitten wir Sie, sich direkt mit Ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

#### **Können Anteile weiterhin über die Börse verkauft werden?**

Solange Anteile des SEB ImmoInvest im Freiverkehr einer deutschen Börse gehandelt werden, können die Anteile auf diesem Weg veräußert werden. Die Depotbank hat jedoch keinen Einfluss darauf, ob ein Anteilhandel im Freiverkehr in Zukunft stattfindet. In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass es sich bei Börsenkursen nicht um den täglich auf Basis der gesetzlichen Grundlagen ermittelten Rücknahmepreis der Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt. Der offizielle Rücknahmepreis wird weiterhin börsentäglich auf <http://www.savillsim-publikumsfonds.de> veröffentlicht. Börsenkurse hingegen kommen ausschließlich durch Angebot und Nachfrage zustande und sind nicht an den Anteilwert, der von der Kapitalverwealtungsgesellschaft zusammen mit der Depotbank ermittelt wird, gekoppelt. Informationen zu den Chancen und Risiken eines Kaufs oder Verkaufs von Anteilen über die Börse erhalten Anleger bei ihrem Anlageberater.

#### **Wie sind Kauf- und Tauschangebote von externen Dritten zu verstehen?**

In den letzten Jahren kam es immer wieder vor, dass seitens der Anlagekonten-führenden Stellen Angebote zum befristeten Kauf von Anteilen des SEB ImmoInvest an die Anleger weitergeleitet wurden. Die dahinterstehenden Unternehmen sind keine mit der Depotbank verbundenen Unternehmen. Diese Kaufangebote stehen in keinem Zusammenhang mit der Depotbank, werden nicht von ihr veranlasst, kommentiert oder bewertet.

#### **Wird die durch die Immobilienverkäufe erzielte Liquidität vollständig ausgezahlt?**

Bis zur endgültigen Liquidation des SEB ImmoInvest muss die Depotbank adäquate Liquiditätsreserven vorhalten, um sämtlichen potenziellen 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

verringern und Rücklagen aufgelöst werden können, wird die Depotbank weitere Ausschüttungen vornehmen.

### **Warum werden Verkaufspreise für erfolgte Immobilien- und Portfolioverkäufe nicht veröffentlicht?**

In manchen Fällen können aufgrund kaufvertraglicher Stillschweigevereinbarungen keine Angaben zu Verkaufspreisen gemacht werden.

### **Wie oft und in welcher Höhe erfolgen Auszahlungen?**

Höhe und Zeitpunkt der Auszahlungen werden seit dem 01. Mai 2017 von CACEIS festgelegt. Die Ausschüttungen erfolgen wie bisher auf alle ausgegebenen Anteile und gewährleisten somit, dass alle Anleger die gleiche Auszahlungsquote erhalten.

### **Wie werden Auszahlungen und Ausschüttungen während der Liquidation steuerlich bewertet?**

Mit Wirkung zum 01. Januar 2018 trat im Rahmen der Harmonisierung des europäischen Steuerrechts das neue Investmentsteuergesetz in Kraft, das auch für den SEB ImmoInvest gilt. Nach § 17 InvStG 2018 hat der Gesetzgeber dabei eine Sonderregelung für Fonds in Abwicklung geschaffen. Substanz ausschüttungen bleiben ab dem 01. Januar 2018 nach dem neuen Gesetz für den SEB ImmoInvest bis 31. Dezember 2022 steuerfrei.

Weitere Details finden Sie in den [Fragen und Antworten zur Investmentsteuerreform](#).

Hinsichtlich der Klärung etwaiger Steuerfragen bitten wir Sie, sich direkt mit Ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

### **Wie werden Anleger und Vertriebspartner über die laufenden Aktivitäten in Kenntnis gesetzt?**

CACEIS und die Savills Fund Management GmbH werden auch weiterhin in regelmäßigen Abständen Informationen über die laufende Fondsliquidation zur Verfügung stellen. Einmal jährlich wird ein Abwicklungsbericht erstellt. Alle Informationen werden auf der Website <http://www.savillsim-publikumsfonds.de> veröffentlicht. Für Fragen und Anmerkungen stehen den Investoren als Ansprechpartner weiterhin die Savills Fund Management GmbH unter den bekannten Kontaktdaten [info@savillsim.de](mailto:info@savillsim.de) und der telefonischen Infoline +49 (0)69 / 1534 0186 zur Verfügung.

### **Wie werden Immobilienwerte ermittelt?**

Immobilien und Grundstücke haben, anders als Anleihen und Aktien, keinen Börsenkurs. Daher hat der Gesetzgeber die Bewertung der Anlageobjekte unabhängigen Sachverständigen übertragen. Die Bewertung selbst erfolgt gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVO). Diese schreibt die Bewertung von Liegenschaften auf Basis der nachhaltigen Mieterträge vor. Dieses Verfahren stellt sicher, dass nicht ausnahmsweise erzielte Spitzenmieten die Bewertung verzerren. Das Bewertungsverfahren geht von einer langfristigen Immobilieninvestition aus, deren Hauptziel langfristige Erträge sind.

Die Bewertung erfolgt durch einen unabhängigen Sachverständigenausschuss mindestens alle 12 Monate. Der Sachverständigenausschuss schätzt anhand seiner ermittelten Ergebnisse den aktuellen Verkehrswert ein. Wertänderungen können hierbei nie ausgeschlossen werden und beeinflussen den jeweiligen Fondspreis des zugrundeliegenden Sondervermögens. Der Verkehrswert richtet sich nach dem Ertragswert gemäß der oben genannten Immobilienwertermittlungsverordnung. Dabei werden alle den Wert beeinflussenden wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekte mit einbezogen.

Wie sich Immobilien an einzelnen Standorten konkret entwickeln werden, ist nicht vorhersehbar, da dies von verschiedenen Faktoren abhängt, die nicht beeinflussbar sind, wie zum Beispiel die unterschiedlichen Marktsituationen einzelner Länder.

**Rechtliche Hinweise:**

Die das Sondervermögen SEB ImmoInvest verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 30. April 2017 erklärt und gleichzeitig die Anteilscheinausgabe und Anteilscheinrücknahme endgültig eingestellt. Demzufolge stellen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch Savills Fund Management GmbH dar, sondern bezwecken, die Anleger zusammenfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements, welches im Auftrag der Depotbank CACEIS Bank S.A., Germany Branch, erfolgt, während der Liquidation zu informieren. Infolge vereinfachter Darstellungen vermag dieses Dokument nicht sämtliche Informationen darzustellen und könnte daher subjektiv sein. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben unsere aktuelle Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne Hinweis ändern kann. Sofern Sie eine Anlageberatung oder eine Aufklärung über die mit dem Erwerb von Anteilen an Investmentfonds verbundenen Risiken oder über die steuerliche Behandlung der Investmentfonds wünschen, bitten wir Sie, sich mit Ihrem Finanz- bzw. Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die in dieser Investoren-Mitteilung enthaltenen Informationen, Daten, Zahlen, Aussagen, Analysen, Prognose- und Simulationsdarstellungen, Konzepte sowie sonstige Angaben beruhen auf unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Auch können die genannten Angaben jederzeit ohne Hinweis geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben wird nicht übernommen.

Im Rahmen der weiteren Zusammenarbeit der CACEIS mit Savills Fund Management GmbH erhalten Sie weiterhin Informationen bei:

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

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Lilienthalallee 36, 80939 München