

Mit Ablauf des 30. April 2017 wird das Verwaltungsmandat des Immobilien-Sondervermögens SEB ImmoInvest auf die Depotbank (nach KAGB „Verwahrstelle“) des Fonds übergehen, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: „CACEIS“).

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

Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des SEB ImmoInvest mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt. Am 01. Mai 2017 – mit dem Ende der Auflösungsperiode – wird das Sondervermögen kraft Gesetzes (§ 100 (1) KAGB) an die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, übertragen. Mit der Übertragung ist zugleich ein Eigentumsübergang der verbleibenden Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf die Depotbank verbunden.

Wer ist die CACEIS?

Die CACEIS hat ihren Sitz in München. Sie ist die deutsche Niederlassung eines CRR-Kreditinstituts im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 Kreditwesengesetz und wird von der Europäischen Zentralbank sowie der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (hiernach BaFin) beaufsichtigt. Sie ist als Verwahrstelle im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zugelassen.

Die Depotbank gehört zur französischen CACEIS Gruppe, welche weltweit umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Fonds Administration, Depotbank und Custody erbringt. Mit EUR 2,5 Billionen verwaltetem Depotvermögen (Assets under Custody) und EUR 1,6 Billionen betreutem Kundenvermögen (Assets under Management) ist CACEIS einer der führenden Anbieter in Europa und einer der größten Anbieter weltweit (Zahlen per 31. Dezember 2016). Die französischen Banken Crédit Agricole (85 %) und Natixis (15 %) sind die Gesellschafter der CACEIS Gruppe.

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 Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie außerdem unter der Aufsicht der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

Welche Aufgaben übernimmt die Depotbank?

Die Depotbank hat nach dem 30. April 2017 für den SEB ImmoInvest 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 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 übergegangenen 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. CACEIS hat die Savills Fund Management GmbH (hiernach: „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. 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 wird sie sich an der bisherigen Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientieren. Die bisher von der Depotbank vereinnahmte Depotbankgebühr wird ab dem Übergang entfallen.

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/>

Werden verbleibende Immobilien in den Portfolien weiterhin bewertet?

Ja, alle Immobilien werden einmal jährlich bewertet.

Werden zum 01. Mai 2017 alle Vermögensgegenstände des Fonds veräußert sein?

Innerhalb der letzten fünf Jahre haben die Anleger über elf Ausschüttungen EUR 28,55 pro Anteil bzw. 56 % des Fondsvermögens zurückerhalten. Zeitgleich ist die Fremdkapitalquote von 37,6 % per 07. Mai 2012 auf 0,0 % per 30. April 2017 gesunken. Von den 135 direkt oder über Beteiligungen gehaltenen Immobilien konnten 15 Objekte nicht verkauft werden. Mit Wirksamwerden der Kündigung am 30. April 2017 verbleiben insgesamt 29 Immobilien im Fonds.

Des Weiteren konnte bis zum 28. April 2017 noch ein Immobilienportfolio mit 30 Objekten verkauft werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten für 13 Objekte des Portfolios sowie eines Einzelverkaufes erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt.

Wird bei Übergang des Immobilienbestands auf die Depotbank Grunderwerbsteuer ausgelöst?

Mit dem Übergang der Immobilien an die Depotbank fallen für deutsche Immobilien zunächst keine Grunderwerbsteuern an. Grundsätzlich unterliegt die Eigentumsübertragung deutscher Immobilien zwar der Grunderwerbsteuer, doch laut § 100a KAGB ist der Eigentumsübergang im Falle einer entsprechenden gesetzlichen Übertragung an die Depotbank von dieser

Steuer befreit. Diese Befreiung würde nur dann rückwirkend entfallen, sofern die Immobilien nicht innerhalb von drei Jahren grunderwerbssteuerpflichtig an einen Dritten veräußert werden. Bei Immobilien im Ausland gilt das jeweilige dortige Steuerrecht.

Welche Maßnahmen sind für die im Fonds verbleibenden Objekte vorgesehen?

Das Management wird seine bisher umgesetzte Strategie weiter fortsetzen und Immobilien nach geografischen Schwerpunkten und Nutzungsarten gebündelt in Portfolien an den Markt bringen sowie zusätzlich die Möglichkeit von Einzelverkäufen prüfen.

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.

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

Die Depotbank ist im weiteren Auflösungsprozess durch die 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 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.

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 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 ab dem 01. Mai 2017 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 ImmoInvest erfolgt analog aller weiteren Informationen zum Stand der Auflösung des Fonds über die Internetseite:

<http://www.savillsim-publikumsfonds.de/>

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 CACEIS und Savills Investment Management 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 Savills Investment Management unter den bekannten Kontaktdaten info@savillsim.de und der telefonischen Infoline +49 69 15 34 01 86 sowie die Vertriebspartner zur Verfügung.

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 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

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