



PRESSEMITTEILUNG

Benson Elliot erwirbt deutsches Wohnportfolio mit 80 Immobilien

Schlüsseltransaktion löst notleidende 187 Mio. € CMBS-Kreditsituation

Benson Elliot Capital Management, eine in Großbritannien ansässige Kapitalanlagegesellschaft für institutionelle Immobilienfonds, hat Vereinbarungen mit mehreren Tochtergesellschaften der Speymill Deutsche Immobilien Company PLC (SDIC) unterzeichnet mit der Absicht, das TOR Wohnportfolio für den Fonds Benson Elliot Real Estate Partners III zu erwerben. Gegenstand der Transaktion ist die Übernahme aus Insolvenzverwaltung von 3.000 Wohneinheiten und zugehörigen Gewerbeeinheiten in 80 in Deutschland gelegenen Objekten. Die Transaktion wird von der Landesbank Berlin fremdfinanziert.

Dazu Trish Barrigan, Senior Partner von Benson Elliot: „Wir stehen am Anfang der langwierigen Abwicklung einer Ära, in der Immobilienbestände überstürzt zusammengestellt und zu riskanten Bedingungen finanziert wurden. Beim TOR-Portfolio handelt es sich um eines der ersten CMBS-Kreditausfallportfolios, das es abzuwickeln gilt – es wird mit Sicherheit nicht das letzte sein. Komplexe Transaktionen dieser Art erfordern eine ganze Bandbreite von Immobilien-, Finanzstrukturierungs-, steuerrechtlichen und sonstigen Kompetenzen. Die Ziellinie konnten wir überqueren, da alle involvierten Parteien – Ernst & Young, Hatfield Philips, Benson Elliot, Landesbank Berlin und unser Joint-Venture Partner WERTGRUND Immobilien AG – außerordentliches Engagement gezeigt haben.“

Die Objekte des TOR-Portfolios befinden sich in A-Metropolregionen, wobei drei Viertel der Immobilien in Berlin, Frankfurt, München, Hamburg und Köln gelegen sind. Die größte Konzentration – mit mehr als 60% des Portfolios – befindet sich in der Hauptstadt Berlin. Der Bestand mit einer Gesamtfläche von 230.000 m² umfasst alles von Einzelgebäuden bis hin zu ganzen Wohnanlagen. Ende 2011 betrug die Belegungsquote im Bestand 91%.



WERTGRUND

Dazu Phillip Braschel, Verantwortlicher für das Anlagegeschäft von Benson Elliot in Deutschland: „Hochwertige Wohnimmobilien in Berlin und anderen starken, wachsenden deutschen Großstädten gehören derzeit zu den meistgefragten Immobilienwerten in Europa. Die Werte bleiben weit unter den Neubaukosten, während die Bautätigkeit überschaubar ist und die Mieternachfrage groß. Attraktiv für Investoren sind der stabile Cashflow und der Inflationsschutz. Der Erwerb von TOR folgt auf unseren Erwerb des Silvertower Wohnbestands mit 700 Einheiten in Berlin im Jahr 2010, bei dem wir starke Ertrags- und Kapitalzuwächse verbuchen konnten. Unserer Ansicht nach hat der jüngste Kauf ein ähnliches Zuwachspotenzial, und wir gehen davon aus, unsere Asset Management-Kompetenz in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit WERTGRUND nutzen zu können, um Werte für unsere Anleger freizusetzen.“

Das TOR-Portfolio wurde von SDIC, der im Börsensegment AIM notierten ehemaligen Wohngesellschaft, im Jahr 2006 durch eine Reihe von Zukäufen zusammengestellt. Anschließend wurde das Portfolio über ein CMBS-Darlehen (den TOR-Kredit) als Teil der im April 2007 geschlossenen Emission „MESDAG (Charlie) B.V.“ fremdfinanziert. Als größtes verbrieftes Darlehen wurde das TOR-Darlehen im November 2010 nach Zahlungsausfall an eine externe Verwaltung übertragen. Kurze Zeit später wurde ein Receiver für die Anteile der Darlehensnehmer und weiterer SDIC-Tochtergesellschaften bestellt. Die Veräußerung des Portfolios unter Federführung von Verwalter Hatfield Philips International Limited und Receiver Ernst & Young und in Zusammenarbeit mit dem Darlehensnehmer stellt den ersten Zwangsverkauf eines notleidenden CMBS-Kredits in Deutschland dar. Der Kapitalbetrag des TOR-Darlehens belief sich Ende 2011 auf 187 Mio. €.

Benson Elliot wurde bei dieser Transaktion von Olswang betreut. Hatfield Philips wurde von Ernst & Young, Ashurst, Cains, In-West sowie Ernst & Young Real Estate beraten.