

Fondskommentar SEB ImmoInvest

Kompetenz in Immobilien. Werte für Menschen.

SEB ASSET MANAGEMENT



August 2012

Erste Auszahlung der Verkaufserlöse im Juni erfolgt

Mit der Auszahlung von 20 % des Fondsvermögens am 29. Juni 2012 hat das Fondsmanagement den ersten Baustein für eine erfolgreiche Auflösung des SEB ImmoInvest gelegt. Wie am 7. Mai 2012 angekündigt, haben wir bereits sieben Wochen nach Bekanntmachung der Auflösung die Liquidität überwiegend an die Anleger auszahlen können. Eine derart hohe erste Auszahlung von EUR 10,25 je Anteil war nur möglich, weil während der vorausgegangenen zwei Jahre Liquidität kontinuierlich durch Verkäufe aufgebaut wurde.

Nicht ausgeschüttet wurden lediglich diejenigen Mittel, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds erforderlich sind, z. B. für die Rückführung von Darlehen und Instandhaltungs- und Vermietungsmaßnahmen. Um die Höhe dieser Verbindlichkeiten zu berechnen, hat das Fondsmanagement in den ersten Wochen intensive Gespräche und Verhandlungen mit zahlreichen Vertragspartnern geführt. Denn neben dem Ziel, im Interesse der Anleger den größtmöglichen Betrag auszuschütten, muss auch die termingebundene Rückführung des Fremdkapitals und die bestmögliche Veräußerung des Immobilienbestandes sichergestellt werden.



Abb.: Phasenübersicht der Auflösungsplanung

Verkaufsstrategie

Während der Aussetzung war es Ziel des Managements, einen Durchschnitt des Portfolios zu veräußern, um eine Fortführung des erfolgreichen Track-Records zu ermöglichen. Mit der Entscheidung zur Auflösung des Fonds wird nunmehr der Verkauf aller Immobilien bis zum 30. April 2017 angestrebt. Derzeit besteht das Portfolio aus 134 Immobilien in 18 Ländern mit einer Gesamtnutzungsfläche von 1,8 Mio. qm und einem Verkehrswertvolumen von ca. EUR 6,5 Mrd. Für den Verkauf der Immobilien sind unterschiedlichste Einflussfaktoren Kaufpreis bestimmend. Das Fondsmanagement erarbeitet daher für jede einzelne Immobilie das optimale Verkaufsszenario. Daneben werden auch Portfolioverkäufe geprüft, um den Veräußerungsprozess nach Möglichkeit zu beschleunigen. Entscheidend für die Festlegung der Verkaufsstrategie sind insbesondere:

- Immobilienmarktzyklus an den jeweiligen Standorten und Prognose bis April 2017
- Fremdfinanzierungslaufzeiten und die Höhe möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen
- Vermietungs- und Ausbaustand der einzelnen Immobilien

Immobilien, die alle Kriterien erfüllen und somit marktreif sind, werden in den strukturierten Verkaufsprozess gegeben. Das erfahrene Transaktionsteam des SEB ImmoInvest platziert diese Objekte zum Verkauf, unterstützt durch das internationale Netzwerk von Maklern und Anwälten.

Vermietung

Die Vermietung steht in der derzeitigen Phase der Auflösung des SEB ImmoInvest im Mittelpunkt. Die Kaufinteressenten sind derzeit sehr risikoavers. Daher wird nicht nur auf eine gute Lage und den Instandhaltungszustand Wert gelegt, sondern vor allem auf langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern. Ein aktives Vermietungsmanagement ist mehr denn je der entscheidende Faktor. Allein in den letzten Wochen konnten trotz der Ferienzeit sieben größere Mietverträge über eine Nutzfläche von insgesamt ca. 50.000 qm neu abgeschlossen werden. Ein besonderer Erfolg sind die Neuvermietungen, bei denen bonitätsstarke Mieter langfristig für eine Immobilie gewonnen werden konnten:

• Potsdamer Platz, Berlin – Deutschland

Hubert Burda Media hat einen langfristigen Mietvertrag in der Potsdamer Straße 7 abgeschlossen. Der Verlag wird seine Berliner Dependence nach Auszug der Daimler-Vertriebszentrale in das Bürogebäude verlegen. Die Hauptstadtbüros von "Focus" und "Bunte", die Verlagsgruppe Berlin mit "Superllu" und "Guter Rat" sowie "StarNet One" werden schrittweise in das Hauptstadtquartier einziehen. Das Gebäude Potsdamer Straße 7 ist eines von 19 Gebäuden in dem Stadtquartier Potsdamer Platz – mit unterschiedlichen Nutzungsarten wie Büro, Verwaltung, Einzelhandel, Wohnen, Hotel, Entertainment sowie Gastronomie. Mehr als 480 nationale und internationale Unternehmen haben sich hier angesiedelt.



SEB

Fondskommentar SEB ImmoInvest

Kompetenz in Immobilien. Werte für Menschen.

SEB ASSET MANAGEMENT



August 2012

- **Johannisstr. 20, Berlin – Deutschland**

Die Beteiligungsgesellschaft Rocket Internet GmbH ist erst Anfang 2012 mit ihrer Hauptniederlassung in das 1907/08 als Industriebau errichtet und 2001 umfassend sanierte Gebäude eingezogen. Nunmehr erweiterte sie ihre Mietflächen um rund 1.000 qm auf rund 9.530 qm. Mit der Erweiterung der Mietflächen ist das zentral zwischen Regierungsviertel und Hackeschem Markt gelegene Bürogebäude bis auf wenige Quadratmeter vollständig vermietet.

- **Volme Galerie, Hagen – Deutschland**

Das Modehaus Steilmann-Boecker hat zum 1. September 2012 rund 2.960 qm in der „Volme Galerie“ Hagen für zehn Jahre angemietet. Das Modehaus übernimmt die frei werdenden Flächen der Kaufhauskette Wehmeyer. Die zügige Nachvermietung unterstreicht das rege Interesse an dem Standort. Das Einkaufszentrum „Volme Galerie“ befindet sich in der Innenstadt von Hagen, am verkehrsberuhigten und zur Fußgängerzone umgestalteten Friedrich-Ebert-Platz. Mit rund 60 Shops auf zwei Ebenen und dem vielfältigen gastronomischen Angebot auf insgesamt rund 26.000 qm Gesamtfläche sowie mehr als 800 Parkplätzen bildet es den Einkaufsmittelpunkt der Stadt.



- **606 - 701 Lee Road, Wayne – USA**

Durch Abschluss eines langfristigen Mietvertrages wird das Bürohaus in dem Büropark bei Philadelphia ab Januar 2013 voll vermietet. Auxilium Pharmaceuticals hat sich auf den Wachstumsmarkt der biopharmazeutischen Produkte spezialisiert. Die bisherigen Mieter hatte nur Teilflächen gemietet und wird in ein anderes Gebäude, das sich ebenfalls im Bestand des SEB ImmoInvest befindet, umziehen.

- **225 Bush Street, San Francisco – USA**

In San Francisco wurden rund 1.700 qm in dem 23-geschossigen Art-Déco Bürogebäude 225 Bush Street vermietet. Das Software-Unternehmen Nitro PDF hat einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von sechs Jahren unterzeichnet.

Das 1922 gebaute und in den letzten Jahren umfassend modernisierte historische Gebäude wurde 2005 für den SEB ImmoInvest erworben und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 52.000 qm.



Verkäufe aktuell

Trotz der auch an den Immobilienmärkten spürbaren Sommerpause konnte das Fondsmanagement vier weitere Verkäufe über kleinere Immobilien in Luxemburg und Deutschland vertraglich sichern. Die Verkaufspreise lagen im Durchschnitt um die Summe der letzten festgestellten Verkehrswerte. Details zu den Verkäufen werden auf Wunsch der Erwerber erst nach Eigentumsübergang der Immobilien bekannt gegeben.

Ausblick

Ziel des Fondsmanagements ist, die Auflösung des SEB ImmoInvest so anlegerfreundlich wie möglich zu gestalten. Das bedeutet zum einen möglichst zügig Liquidität durch Verkäufe zu generieren, und zugleich den bestmöglichen Veräußerungserlös zu erzielen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine konkreten Details zu geplanten Verkäufen kommunizieren können. Die Verkaufsverhandlungen sind komplex und bedürfen einer sorgfältigen Vorbereitung. Über den Abschluss von Veräußerungen sowie die Höhe und den Termin der Auszahlungen der Liquidität werden wir Sie aktuell informieren.

Fragen zur Auflösung des SEB ImmoInvest beantworten Ihnen gerne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Infoline unter der Rufnummer 0180 1 777 999 (dt. Festnetz EUR 0,039 pro Minute; Mobilfunk max. EUR 0,42 pro Minute). Per E-Mail erreichen Sie uns unter info@sebam.de

Die Kapitalanlagegesellschaft des SEB ImmoInvest ist die SEB Investment GmbH. 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 bzw. die wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache kostenlos direkt über das Internet oder Ihren Berater/Vermittler erhalten. Beratungsleistungen werden von SEB Asset Management AG nicht erbracht und 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 Rechtslage aus. Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Steuerliche Hinweise gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen.

SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main, Infoline: 0180 1 777 999 (dt. Festnetz 0,039 EUR/Minute; Mobilfunk max. 0,42 EUR/Minute), www.sebassetmanagement.de, E-Mail: info@sebam.de