



Fondsmanagement aktuell

Mit einem Kaufvertragsabschluss über eine Immobilie aus dem Ensemble Potsdamer Platz sowie einer Vereinbarung zum Verkauf eines Deutschlandportfolios mit neun Immobilien aus dem SEB ImmoInvest beginnt das Fondsmanagement das Jahr 2013.

Zugleich blickt das Fondsmanagement auf die ersten neun Monate einer erfolgreichen Auflösung des SEB ImmoInvest zurück. In dieser Zeit konnten mehr als 20 % des Fondsvermögens an die Anleger ausgezahlt werden und der Grundstein für die bestmögliche Vermarktung sämtlicher Immobilien gelegt werden.

Verkäufe

• Grand Hyatt, Berlin, Potsdamer Platz

Es konnte eine Einigung über den Verkauf des Grand Hyatt in Berlin-Mitte mit ARTIC erzielt werden. Die Tochtergesellschaft der Al Faisal Holding aus Katar erwirbt damit bereits die zweite Berliner Hotelimmobilie des SEB ImmoInvest Portfolios; das Closing wird für April erwartet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der Verkauf hat keine Auswirkung auf den Anteilpreis.



Der erste Kaufvertrag für eine Immobilie aus dem Gebäudeensemble Potsdamer Platz belegt, dass die Änderung der Verkaufsstrategie von einer Vermarktung des gesamten Platzes zu einem Verkauf in Teilen erfolgreich ist. Aufgrund der Größe des „Quartier Potsdamer Platz“ mit 550.000 qm Bruttogeschossfläche bestehend aus 19 Einzelimmobilien unterschiedlichster Nutzungsarten, wie Büro, Verwaltung, Einzelhandel, Wohnen, Entertainment, Gastronomie und Hotel ist der potenzielle Käuferkreis für den Erwerb des gesamten Ensembles begrenzt. Mit dem Verkauf von Teilen des Gebäudeensembles kann ein wesentlich breiterer Käuferkreis angesprochen werden. Die Verhandlungsposition des Fondsmanagement wird gestärkt.

• Deutschlandportfolio

Ebenfalls Anfang Februar konnte mit Dundee International REIT ein Kaufvertrag über ein deutschlandweit diversifiziertes Immobilienportfolio mit rund 137.200 qm Nutzfläche in Höhe von rund EUR 420 Mio. unterzeichnet werden. Es handelt sich um ein breit gemischtes Portfolio aus elf Immobilien, von denen neun Büroimmobilien zum Portfolio des SEB ImmoInvest gehören. Der Eigentumsübergang der Objekte (Closing) steht u.a. noch unter Vorbehalt der erfolgreichen Finanzierung durch den Käufer und ist voraussichtlich Ende des ersten Quartals 2013 zu erwarten.

Mit dem Verkauf von Portfolios nutzt das Fondsmanagement verschiedene Vorteile. Der Verkaufsprozess ist effizienter und damit kostengünstiger, da zahlreiche Immobilien gleichzeitig verhandelt werden können. Dies bedingt, dass schneller

Liquidität geschaffen werden kann. Potenzielle Käufer, die Portfolios bestimmter Nutzungsarten oder Regionen suchen, können mit spezifischen Portfolioangeboten gezielt angesprochen werden. Immobilien mit unterschiedlicher Qualität werden zusammengefasst. Damit können auch Immobilien vermarktet werden, die bei momentaner Marktlage weniger nachgefragt werden; Chancen und Risiken aus den Verkäufen werden gleichmäßig über die Auflösungsphase verteilt.

Immobilien, für die ein Kaufvertrag unterzeichnet wurde:

Immobilie	Objekt-qualität	Lage-kategorie
Vordernbergstr. 6/ Heilbronner Str. 35, Stuttgart	2	A
Speicherstr. 55 (Werfthaus), Frankfurt	2	B
ABC-Str. 19 (ABC-Bogen), Hamburg	1	A
Schlossstr. 8, Hamburg	2	B
Moskauer Str. 25-27, Düsseldorf	2	C
Westendstr. 160-162/ Barthstr. 24-26, München	2	B
Reichskanzler-Müller-Str. 21-25, Mannheim	2	A
Lörracher Str. 16/16a, Freiburg	3	B
Bertoldstr. 48/ Sedanstr. 7, Freiburg	2	E
Am Stadtpark 2 (Parcside), Nürnberg *	2	C
Cäcilienkloster 2, 6, 8, 10, Köln *	2	A

Quelle: SEB AM, Kategorien entsprechen dem Immobilienverzeichnis im Jahresbericht

*/grau: Im Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Aufgrund der Mischung unterschiedlichster Lagen und Objektqualitäten ergab sich bei dem Verkauf in Summe eine Abweichung gegenüber den Verkehrswerten von knapp fünf Prozent. Nähere Informationen werden bei Closing bekannt gegeben.

Rückblick

• Verkaufsstrategie

Bis Mai 2012 arbeitete das Fondsmanagement an der nachhaltigen Wiedereröffnung, um den seit 23 Jahren erfolgreichen Fonds fortzuführen. Nachdem sich ein Großteil der Anleger für eine Auflösung entschied, wurde die Verwaltung des Fonds auf die neue Situation angepasst.



Fondskommentar

SEB ImmoInvest

SEB ASSET MANAGEMENT



Februar 2013

Um den Anforderungen an die Auflösung gerecht zu werden, wurde das Fondsmanagement auf folgende Ziele ausgerichtet:

- Abverkauf des gesamten Portfolios bis 30. April 2017
- Erzielung der bestmöglichen Verkaufsposition für jedes einzelne Objekt durch Timing der Vermarktung und wirtschaftlich sinnvolle Asset Management Maßnahmen
- Schnellstmögliche Auszahlung der Anleger und Rückführung der Fremdfinanzierung

Der Verkaufsstrategie liegt eine Analyse sämtlicher relevanter Faktoren auf Einzelobjektebene zugrunde und darauf aufbauend ein individueller Businessplan für jedes Objekt. Parallel wurden Verkaufsstrategien für Teilportfolios entwickelt, um den zügigen Verkauf der Immobilien sicherzustellen.

• Immobilienmarktentwicklung

Die Risikoaversion war 2012 treibende Kraft an den Immobilienmärkten in Europa. Die Nachfrage nach Objekten bester Qualität in liquiden Märkten mit lang laufenden Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern überstieg noch immer das Angebot. Peripherie-Märkte erfuhren hingegen wenig Interesse. Dieser Trend setzte sich auf den Vermietungsmärkten fort: Moderne Flächen in besten Lagen bleiben gefragt, während Mieten an vielen Sekundärmärkten unverändert unter Druck stehen.

• Regulatorisches Umfeld

Der Großteil des Jahres 2012 war durch Unsicherheiten bzgl. der Regulierung Offener Immobilienfonds geprägt. Im Rahmen der Umsetzung der europäischen Richtlinie für Alternative Investment Fund Manager (AIFM-Richtlinie) hat ein erster Diskussionsentwurf noch die Abschaffung von Offenen Immobilienfonds vorgesehen. Der seit Dezember 2012 vorliegende Kabinettsentwurf schafft nunmehr stabile Rahmenbedingungen. Die Problematik der Fristeninkongruenz zwischen täglicher Verfügbarkeit der Anteile und langfristigem Investment in Immobilien wird durch Beschränkung der Rückgabetermine sowie Mindesthalte- und Vorankündigungsfristen einer Lösung zugeführt. Die Änderungen betreffen zwar nicht mehr den SEB ImmoInvest, schaffen aber solide Strukturen für zukünftige Produkte.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat durch eine in der Presse viel diskutierte Auslegungsentscheidung zu den Aufgaben und Befugnissen der Depotbank nach Ablauf der Kündigungsfrist Stellung bezogen. Klargestellt wurde, welche Befugnisse und Pflichten die Depotbank nach Übergang des

Verwaltungsmandates hat, insbesondere unter welchen Bedingungen weitere Immobilienverkäufe auch von der Depotbank durchgeführt werden können. Die Auslegungsentscheidung hat keine Auswirkung auf den Verkaufsplan.

• Verkäufe

Seit der Bekanntmachung der Auflösung des Fonds bis dato wurden für 16 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rund EUR 700 Mio. Kaufverträge abgeschlossen. Das Jahr 2012 wurde mit dem Abschluss des Verkaufsvertrages über das Maritim Hotel in Berlin Tiergarten beendet.

• Vermietung

In der aktuellen Phase steht die Vermietung im Vordergrund. Die Nachfrage der Käufer ist insbesondere im sog. core-plus Segment sehr hoch. Neben Standort und Ausstattung der Immobilie sind langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern entscheidendes Kaufkriterium. Die Vermietungssituation sämtlicher Immobilien wurde vor diesem Hintergrund überprüft, Mieter wurden frühzeitig auf die vorzeitige Verlängerung von Mietverträgen angesprochen, freistehende Flächen wurden vermietet. In 2012 haben die Asset Manager für den SEB ImmoInvest 362.413 qm vermietet, 18,7 % des Portfolios. Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr um einen halben Prozentpunkt gesenkt werden.

• Auszahlungen

Das Fondsmanagement zahlte in 2012 mehr als 20 % des Fondsvermögens aus. Die Auszahlungen im Juni und Dezember summieren sich auf EUR 1,3 Milliarden. Damit hat das Fondsmanagement seit der Entscheidung zur Auflösung im Mai 2012 rechnerisch mehr als EUR 5 Millionen pro Kalendertag an die Anleger ausgekehrt.

Ausblick

Für 2013 werden weitere Verkäufe vorbereitet. Bei diesen Verkäufen wird das Fondsmanagement, ähnlich wie bei dem Kaufvertrag zu dem Deutschland-Portfolio, trotz starker Nachfrage nach core-plus Immobilien auch Objekte in Nebenlagen vermarkten. Über laufende Verhandlungen können wir aus strategischen Gründen vor Abschluss von Kaufverträgen nicht berichten. Informationen zu weiteren Verkäufen werden anlassbezogen in Fondskomentaren gegeben.

Für Juni 2013 ist eine gegenüber vergangenem Dezember höhere Auszahlung der Veräußerungserlöse geplant.

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 errechnen 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.