



## Fondsmanagement aktuell

Bereits mit dem Fondskommentar im Februar berichtete das Fondsmanagement über einen Kaufvertragsabschluss für ein Deutschlandportfolio mit neun Immobilien aus dem SEB ImmoInvest. Mit dem Closing der Immobilienverkäufe aus dem Deutschlandportfolio sowie dem Verkauf einer weiteren Immobilie in Prag wird die Liquiditätsquote von 10,2 % zum 28. Februar 2013 auf über 15 % ausgebaut.

Die Basis für die turnusgemäße Auszahlung der Veräußerungserlöse im Sommer 2013 ist damit frühzeitig gelegt.

## Verkäufe

### • Deutschlandportfolio

Plangemäß wird der Verkauf von neun Immobilien in Deutschland aus dem SEB ImmoInvest Mitte März 2013 abgeschlossen. Die Immobilien gehören zu einem gemischten Portfolio, bestehend aus Büroimmobilien unterschiedlichster Objektqualitäten und Lagen in Mannheim, Hamburg, Stuttgart, Freiburg, Frankfurt, Düsseldorf und München. Käufer ist der kanadische REIT Dundee International.

Der Übergang von Nutzen und Lasten an den Immobilien sowie die Kaufpreiszahlung erfolgt an drei Tagen im März nachdem der REIT erfolgreich die Finanzierung für den Erwerb abgeschlossen hat. Die Effekte aus dem Verkauf zeigen sich in den Anteilwerten am 15., 18. und 19. März 2013. Der Verkauf führt nach aktuellen Berechnungen zu einem negativen Effekt auf den Anteilwert von insgesamt EUR 0,16 bzw. 0,4 %.

Wie bereits im letzten Fondskommentar angekündigt, erfolgt der Verkauf knapp 5 % unterhalb der letzten Verkehrswerte. Ein Abschlag auf den Verkehrswert bei Portfolioverkäufen ist üblich und wird durch verschiedene Vorteile kompensiert. Im Rahmen eines Portfolioverkaufs können Immobilien unterschiedlicher Qualität zusammengefasst werden. Aus dem SEB ImmoInvest konnte ein Mischportfolio verkauft werden. Damit werden Chancen und Risiken aus Immobilienverkäufen auf alle Phasen der Fondsauflösung verteilt. Zudem kann durch das Zusammenfassen von Immobilien zu Portfolios der Verkauf beschleunigt und im Interesse der Anleger zügiger Liquidität geschaffen werden.

Der wesentliche Vorteil der Transaktion besteht in den geringen Veräußerungsnebenkosten, die gerechnet auf das Gesamtportfolio lediglich ca. 2,2 % betragen. Werden Immobilien einzeln verkauft, kann dieser Prozentsatz deutlich höher ausfallen. Zudem konnten durch die Direktvermarktung des Portfolios an einen internationalen Investor Maklerkosten vermieden werden.

### • Andel Park B, Prag – Tschechien

Die Büroimmobilie im Prager Stadtteil Smichov wechselte ebenfalls im März ihren Eigentümer. Der Verkauf erfolgte unter Verkehrswert. Zwar handelt es sich um einen etablierten Bürostandort, die Rahmenbedingungen erschwerten jedoch einen Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt.

Tschechien befindet sich derzeit in einer Rezession. Das Investmentvolumen war, wie in ganz Zentraleuropa, wegen der erhöhten Risikoaversion der Investoren zuletzt deutlich rückläufig. Zwar weist die Immobilie eine sehr gute Vermietungsquote von 96 % auf, jedoch entspricht die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge nicht der aktuellen Käuferpräferenz.

## Durchgeführte Verkäufe 2013



Düsseldorf

Hamburg



Prag

Freiburg



Hamburg

Frankfurt



Freiburg

Mannheim



Stuttgart

München

# Fondskommentar SEB ImmoInvest

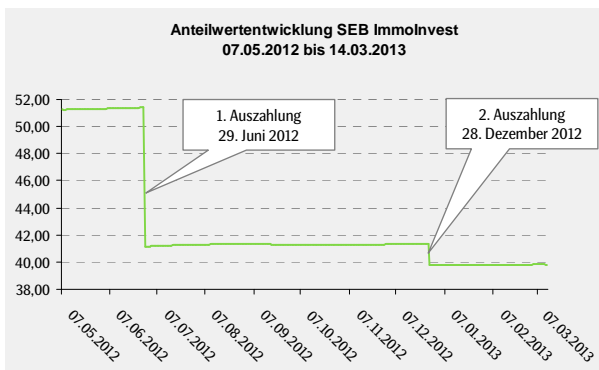
SEB ASSET MANAGEMENT



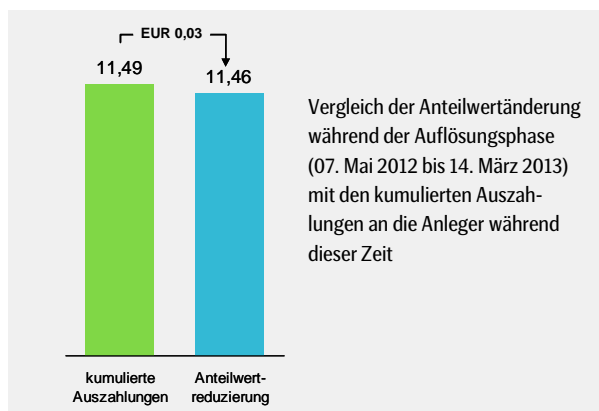
März 2013

## Entwicklung des Anteilwertes

Durch die beiden Auszahlungen im Juni und Dezember 2012 wurden bereits EUR 11,49 an die Anleger ausgezahlt; ein um EUR 0,03 höherer Betrag als die Anteilwertänderung während der bisherigen Auflösungsphase. Der Anteilwert hat sich seit der Bekanntmachung der Auflösung im Mai 2012 bis zum 14. März 2013 um EUR 11,46 reduziert.



Anleger haben daher seit der Bekanntmachung der Auflösung keinen Verlust zu verzeichnen.



Dieser Effekt ist nur möglich, da der Fonds aus Vermietungen auch während der Auflösungsphase einen stetigen Ertrag erwirtschaftet. Der Ertrag wird gemindert durch die Bewirtschaftungskosten, insbesondere für Instandhaltung und Vermietung, die in Vorbereitung auf die anstehenden Verkäufe leicht zugenommen haben. Belastend auf die Performance wirkt sich auch aus, dass die Immobilien während der Fondsauflösung teilweise nicht zu ihrem nachhaltigen Wert veräußert werden können. Auch Verkehrswertänderungen im Rahmen von turnusgemäßen Neubewertungen fließen unmittelbar in die Anteilwertberechnung ein. Im Rahmen der Verkäufe stellen Verkaufsnebenkosten einen zusätzlichen Kostenblock dar. Vorfälligkeitsentschädigungen müssen bei Verkauf für die vorzeitige Rückführung langfristiger angelegter Darlehen gezahlt werden. Weitere Verkaufsnebenkosten, z.B. Makler-, Beratergebühren und Steuern, fallen an.

Die bisher geringen Auswirkungen der verschiedenen Verkäufe auf den Anteilwert sind insbesondere auf die Vorsorgemaßnahmen zurückzuführen, die im April 2012 zur Vorbereitung der geplanten Wiedereröffnung durchgeführt wurden. Damals wurden zahlreiche Immobilienbewertungen überprüft und z.B. Rückstellungen für die Gewinnbesteuerung ausländischer Immobilien (Capital Gain Tax) aufgestockt.

## Ausblick

Das Fondsmanagement hat seit der letzten Ausschüttung im Dezember 2012 bereits den Verkauf von zehn Immobilien durchgeführt, für drei weitere Immobilien wurden Kaufverträge abgeschlossen. Damit wurde ein Immobilienvermögen von rund EUR 710 Mio. verkauft.

Das Fondsmanagement arbeitet weiter daran, die Immobilien zügig zu veräußern. Um das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erzielen, verfolgt es seine im Sommer 2012 entwickelte Verkaufsstrategie.

Aktuelle Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.sebimmoinvest.de](http://www.sebimmoinvest.de)

Für weitere Fragen stehen Ihnen unsere Kollegen der Infoline unter der Rufnummer 0180 1 777 999 gerne zur Verfügung.

Kapitalanlagegesellschaft für diesen Fonds 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](http://www.sebassetmanagement.de), E-Mail: [info@sebam.de](mailto:info@sebam.de)