

Fondskommentar SEB ImmoInvest

SEB ASSET MANAGEMENT



Mai 2014

Fondsmanagement aktuell

Das Fondsmanagement konnte das Geschäftsjahr 2013/2014 mit einem stabilen Ergebnis von - 0,8 % abschließen. Den robusten Erträgen aus der Vermietung stehen negative Effekte durch die turnusgemäßen Nachbewertungen einiger Liegenschaften gegenüber. Seit Geschäftsjahresende am 31. März 2014 wurden zwei Immobilien veräußert. Die erzielten Verkaufspreise lagen deutlich über Verkehrswert. Somit ist eine Ausschüttung im Sommer möglich.

Lizenz als AIF-Manager

Seit Mai 2014 verfügt die SEB Investment GmbH über die Lizenz für die Auflage und Verwaltung Alternativer Investmentfonds (AIF). Diese wurde ihr von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) verliehen. Die Geschäftserlaubnis als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst die Auflage und Verwaltung von offenen und geschlossenen Publikums- und Spezialfonds für die Anlageklassen Immobilien, Wertpapiere, Unternehmensbeteiligungen und ÖPP-Projektgesellschaften.

Verkäufe

• 41 Avenue des Arts, Brüssel, Belgien

Anfang Mai 2014 verkaufte das Fondsmanagement eine kleine Liegenschaft im belgischen Brüssel, 41 Avenue des Arts. Das Objekt gehörte mit 18 Jahren Haltedauer zu den ältesten Immobilien des Fonds. Der Verkaufspreis für das Bürogebäude im Stadtzentrum betrug rund 8,1 Millionen Euro und lag somit über dem aktuellen Verkehrswert von 7,9 Millionen Euro.



• 225 Bush Street, San Francisco, USA

Das Fondsmanagement nutzte die aktuell günstige Marktlage in den USA, um die 70-prozentige Beteiligung an der Immobilie in der Westküstenmetropole zu veräußern. Das im Finanzdistrikt gelegene Büro- und Geschäftsgebäude im Art-Déco-Stil wechselte nach neunjähriger Haltedauer den Besitzer. Der Verkaufspreis lag bei umgerechnet rund 180 Millionen Euro und damit



deutlich oberhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswerts von rund 120 Millionen Euro. Das Objekt trug über die gesamte Haltedauer zum stabilen Ertrag des SEB ImmoInvest bei. Aus dem Verkauf resultiert nach der Rückführung der Darlehen, Steuern sowie Verkaufsnebenkosten ein positives Ergebnis auf Fondsebene. Dies wirkt sich mit 8 Cent auf den am 26. Mai 2014 veröffentlichten Anteilwert aus.

Rückführung von Darlehen

Das Fondsmanagement verfolgt bei der Auflösung des SEB ImmoInvest das Ziel, den unterschiedlichen Interessenlagen von Anlegern und finanzierenden Banken gerecht zu werden. Im Mai 2014 wurden zusätzlich zu den Darlehen beim Verkauf der Immobilie in San Francisco Kredite von rund 100 Millionen Euro zurückgeführt, die das Fondsmanagement zur Finanzierung von Objekten in Deutschland aufgenommen hatte. Im Laufe der Auflösung soll durch die Rückführung der Fremdkapitalquote das Risiko im Fonds verringert werden. Nach der Rückführung der fälligen Kredite beträgt die aktuelle Fremdkapitalquote des SEB ImmoInvest 27,4 %.

Auszahlung im Sommer 2014

In Abhängigkeit vom Fortschritt der Verkäufe sowie der Verringerung der Fremdkapitalquote sind Auszahlungen an die Anleger im halbjährlichen Turnus vorgesehen. Die nächste Ausschüttung soll im Sommer 2014 erfolgen. Diese wird sich aufgrund der Rückführung von Darlehen in etwa auf dem Niveau der letzten Ausschüttung Anfang Januar diesen Jahres befinden. Der SEB ImmoInvest wird mit der kommenden Ausschüttung über 30 % des Fondsvolumens an die Anleger zurückgezahlt haben. Gleichzeitig konnte die Darlehensquote weiter reduziert werden. Detaillierte Informationen erhalten Sie zum Ausschüttungstermin.

Nachbewertungen

Im April 2014 wurden rund 40 Immobilien neu bewertet. Geringfügige Anpassungen ergaben sich aufgrund gestiegener Leerstände bei zwei kleineren Objekten in Neu-Isenburg, die der weiter angespannten Marktsituation an dezentralen Bürostandorten im Rhein-Main-Gebiet geschuldet sind, bei zwei Objekten in Basiglio/Mailand sowie bei Immobilien in Hannover, Düsseldorf, Bratislava und Singapur.

Bei den turnusgemäßen Nachbewertungen wurden sowohl positive als auch negative Tendenzen deutlich. Während sich die Asset Management Maßnahmen am Potsdamer Platz bezahlt machen, führte die Marktlage in Italien, Belgien und den Niederlanden zu negativen Anpassungen der Verkehrswerte, die sich auch in der Anteilwertentwicklung widerspiegeln.

• Belgien/ Niederlande

In den beiden deutschen Nachbarstaaten bleibt die Lage an den Vermietungsmärkten derzeit schwierig. Die Leerstände verharrten auf zyklischen Höchstständen und üben weiterhin Druck auf die Mieten aus. Erste Lichtblicke zeigen sich bei Spitzenobjekten in zentralen Lagen, deren Mietniveau sich stabilisiert hat. Kurzfristig ist aber nicht mit einer breiteren Erholung zu rechnen. In diesem Kontext sind auch die Nachbewertungen des Monats April zu sehen. Die Korrektur der Marktmieten sowie die Berücksichtigung der Leerstände hatten eine Abwer-