

FONDSKOMMENTAR SEB IMMOINVEST

DEZEMBER 2014

FONDSMANAGEMENT AKTUELL

In 2014 hat das Fondsmanagement für den SEB ImmoInvest Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 900 Mio. verkauft oder Kaufverträge für diese unterzeichnet. Der Verkauf von Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von weiteren rund EUR 300 Mio. befindet sich in fortgeschrittenen Verhandlungen.

Somit hat das Fondsmanagement in diesem Jahr 14 Immobilien verkauft bzw. Verkaufsverträge für diese unterschrieben. Die Darlehensquote konnte seit Ankündigung der Auflösung des Fonds zum Stichtag 30.11.2014 um rund 10 % auf 27,4 % reduziert werden.

VERKÄUFE

Die Verkaufspreise der sechs abgeschlossenen Transaktionen mit einem Volumen von rund EUR 225 Mio. lagen in Summe deutlich über Verkehrswert:

- **Brüssel, 41 Avenue des Art**
Das Gebäude gehörte seit 1996 zum Portfolio und befindet sich am östlichen Rand des Brüsseler Zentrums im EU-Viertel.
- **Brüssel/Zaventem, 9 Belgicastraat**
Die kleine Fondsimmoblie im Brüsseler Vorort Zaventem stand seit 2013 vollständig leer und wurde im Oktober verkauft.
- **Hannover, Hägenstraße 4**
- **Dietzenbach, Waldstraße 41**
- **Combs-la-Ville / Paris, ZAC Parisud IV**
Die drei Logistikobjekte, die als Teil eines 18 Immobilien umfassenden Portfolios im Sommer 2014 veräußert wurden, gingen Mitte September aus dem Fonds ab.
- **San Francisco, Bush Street**
Das 1922 erbaute Gebäude wurde 2012 im Zuge der Verkaufsstrategie in eine Beteiligungsgesellschaft eingebracht. Diese Beteiligung wurde 2014 verkauft.



Brüssel



Hamburg



Paris



Issy-les-Moulineaux



Mailand



Amsterdam



Rotterdam



Göteborg

VERKAUFSVERTRÄGE UNTERZEICHNET

Ende des Jahres 2014 konnte das Fondsmanagement einen Verkaufsvertrag über ein europäisches Immobilienportfolio mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 1,1 Milliarden unterzeichnen. Acht Immobilien mit einem Verkaufspreis von rund EUR 677 Millionen gehören zum SEB ImmoInvest. Der Verkaufspreis für die acht Objekte liegt rund 5 % unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Da sich die acht Objekte gemessen am Volumen überwiegend in momentan schwächeren Märkten wie Niederlande und Italien befindet, handelt es sich um ein gutes Ergebnis.

- **Paris, 160 –162, Boulevard Macdonald**
Das im Nord-Osten von Paris gelegene Objekt umfasst 11.235 qm Fläche und wurde 2012 fertig gestellt. Das moderne Bürogebäude ist vollständig an BNP Paribas vermietet.
- **Paris/Issy-les-Moulineaux, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad**
Das Objekt mit Blick auf die Seine gehört zu den größeren Fondsimmobilen und erfüllt höchste Nachhaltigkeitskriterien.
- **Brüssel, 34 Rue de la Loi**
Das rund 6.800 qm umfassende Gebäude liegt im „Europäischen Viertel“. Das voll vermietete Büroobjekt wurde 2001 errichtet.
- **Rotterdam, 85 – 99 Wilhelminakade**
Das Wahrzeichen des Koop van Zuid Bezirks liegt direkt am Wasser. Der Büroturm mit 165 Metern Höhe, 45 Stockwerken und rund 37.800 qm vermietbarer Fläche ist fast vollständig vermietet.
- **Amsterdam, Changiweg 120 / Teleportboulevard 121–133**
In der Bürostadt westlich der Amsterdamer Innenstadt sind hauptsächlich Service-Dienstleister sowie Telekommunikationsfirmen ansässig. Das Gebäude ist vollständig vermietet.
- **Göteborg, Lindholmspiren 9**
Das am Wasser gelegene Objekt im „Lindholmen Science Park“ aus dem Jahr 2003 ist zu knapp 60 % vermietet.
- **Mailand, Via della Chiusa 2**
Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Zentrums. Das Gebäude aus dem Jahr 1950 wurde 2006 renoviert. Die Fläche von 25.087 qm ist zu 90 % vermietet.
- **Hamburg, Drehbahn 47 – 48/ Dammtorwall 7A**
Der Gebäudekomplex umfasst zwei Büroimmobilien mit einer Gesamtfläche von 19.400 qm. Die Objekte aus dem Jahr 1926 wurden 2009 modernisiert und sind heute voll vermietet.

FONDSKOMMENTAR SEB IMMOINVEST

DEZEMBER 2014

AUSZAHLUNG

Die aus den Verkäufen resultierende Liquidität soll so schnell wie möglich an die Anleger ausgeschüttet werden. Jedoch steht der Eigentumsübergang für die genannten Objekte noch aus. Die Liquidität fließt erst dann dem Fonds zu, wenn die Kaufpreise gezahlt werden. Die Kaufpreiszahlungen sind für das erste und zweite Quartal 2015 geplant. Sollte mit zeitlichem Abstand zur nächsten turnusgemäßen Ausschüttung Liquidität im Fonds verfügbar sein, wird das Fondsmanagement die Möglichkeit einer Zwischenausschüttung prüfen. Aus der Transaktion wird dem Fonds nach Abzug der Verbindlichkeiten und der Transaktionsnebenkosten voraussichtlich Liquidität in Höhe von rund EUR 390 Mio. zufließen.

Aufgrund des aktuellen Zeitplans handelt es sich daher bei der sechsten Auszahlung um eine Routineausschüttung. Die Anleger des SEB ImmoInvest erhalten am 02.01.2015 einen Betrag in Höhe von EUR 0,20 pro Anteil ausgezahlt. Somit wurden bislang insgesamt EUR 17,05 pro Anteil ausgezahlt. Dies entspricht rund EUR 2 Mrd. oder rund einem Drittel des Fondsvolumens von Mai 2012. Im Einzelnen stellen sich die Kapitalrückzahlungen wie folgt dar:

	Datum	Betrag pro Anteil
1. Auszahlung	29. Juni 2012	EUR 10,25
2. Auszahlung	28. Dezember 2012	EUR 1,24
3. Auszahlung	1. Juli 2013	EUR 3,16
4. Auszahlung	2. Januar 2014	EUR 1,10
5. Auszahlung	1. Juli 2014	EUR 1,10
6. Auszahlung	2. Januar 2015	EUR 0,20
Summe		EUR 17,05

Die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der steuerfreien und steuerpflichtigen Anteile an der Auszahlung gem. § 5 InvStG sowie eine Übersicht über die steuerliche Zusammensetzung sind auf der Internetseite www.sebimmoinvest.de veröffentlicht.

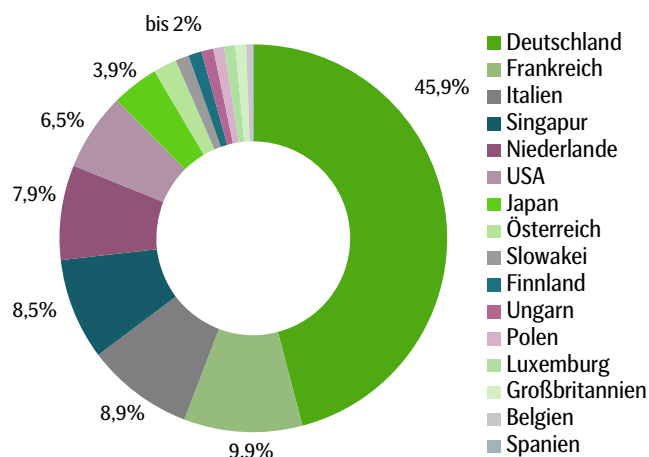
Mit der Auszahlung verringert sich der Anteilwert am Auszahlungstag um den Betrag der Kapitalrückzahlung. Der durch die Auszahlung bedingte Rückgang des Anteilwerts stellt somit keinen Wertverlust dar. Vielmehr wird dem Anleger ein Teil seines Geldes gutgeschrieben. Die jeweilige depotführende Stelle wird zur Bearbeitung der Auszahlung Zeit benötigen, so dass der Auszahlungsbetrag erst einige Bankarbeitstage nach dem 02.01.2015 dem Anleger gutgeschrieben wird.

AKTUELLES PORTFOLIO

Nach den bisherigen Veräußerungen sowie unter Einbeziehung der Immobilien, für welche Kaufverträge unterschrieben wurden, gestaltet sich das Portfolio, mit welchem der SEB ImmoInvest ins neue Jahr starten wird, wie folgt: Im Fonds befinden sich gemessen am Verkehrswertvolumen zu fast drei Vierteln Büroimmobilien. Das restliche Viertel sind insbesondere Einzelhandels- oder Gastronomieflächen sowie geringe Anteile, die auf die Nutzungsarten Wohnen, Logistik, Hotel oder auf Kfz-Stellplätze entfallen.

Das Investment-Universum des Fonds erstreckt sich noch über 16 Länder und drei Kontinente, wobei die meisten Immobilien auf in Europa gelegene Länder entfallen. Gemessen am Verkehrswertvolumen liegt rund die Hälfte der Immobilien in Deutschland, gefolgt von Frankreich, Italien, Singapur, den Niederlanden und den USA.

Länderstreuung



Basis Verkehrswert, Stichtag 30.11.2014, Projektion Portfolio SEB ImmoInvest nach Verkauf des europäischen Immobilienportfolios

AUSBLICK UND STRATEGIE FÜR 2015

Die bisherige Strategie des Fondsmanagements, Portfolien zu Paketen zu schnüren und zu verkaufen, hat sich bewährt. An dieser wird das Fondsmanagement auch im nächsten Jahr festhalten und daran arbeiten, weitere Portfolien am Markt zu platzieren. Für den Verkauf der Objekte spricht ein günstiges Marktumfeld. Im Jahr 2014 wurden am Investmentmarkt die höchsten Transaktionsvolumina seit 2007 registriert und der Anteil der Portfoliodeals ist sowohl absolut wie auch relativ markant gestiegen. Diese beiden Entwicklungen sollten sich

FONDSKOMMENTAR SEB IMMOINVEST

DEZEMBER 2014

angesichts des Niedrigzinsumfeldes sowie der hohen Liquidität auch in 2015 fortsetzen.

Bis April 2017 sollen die verbleibenden 99 Objekte zu bestmöglichen Bedingungen und im Interesse der Anleger veräußert werden. Aufgrund aktueller Bedingungen bietet sich ein optimales Zeitfenster, um im kommenden Jahr die Objekte in Deutschland zu platzieren. Die 45 Immobilien befinden sich insbesondere in Berlin sowie in anderen Groß- und Mittelstädten Westdeutschlands.

Angesichts der teilweise sehr niedrigen Ankaufsrenditen schauen Investoren innerhalb Europas und auch in Deutschland neben den Top-Standorten in Großstädten auch auf die zweite Reihe. Das heißt, dass nicht mehr nur Immobilien an Top-Standorten in Großstädten sondern auch Objekte in weniger zentralen Lagen oder in mittleren Städten nachgefragt werden. Hierbei kommt zum Tragen, dass Büroimmobilien gerade in non-core Märkten hohe und stabile Renditen bieten. Der SEB ImmoInvest kann mit seinem verbleibenden Portfolio diese Nachfrage bedienen. Daher arbeitet das Fondsmanagement daran, in 2015 eine möglichst hohe Anzahl an Verkäufen im Interesse der Anleger zu verwirklichen.

Aktuelle Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.sebimmoinvest.de. Für weitere Fragen stehen Ihnen unsere Kollegen der Infoline unter der Rufnummer 069 15 34 01 86 gerne zur Verfügung.



www.sebimmoinvest.de

SEB Investment GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft der
SEB Asset Management AG
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
Deutschland

DISCLAIMER

Kapitalanlagegesellschaft für diesen Fonds ist die SEB Investment GmbH.

Die SEB Investment GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens unwiderruflich mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe und Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des SEB ImmoInvest erklärt.

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. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache kostenlos direkt über das Internet oder Ihren Berater/Vermittler erhalten. 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.