

# FONDSKOMMENTAR SEB IMMOINVEST

MÄRZ 2015

## FONDSMANAGEMENT AKTUELL

Ende 2014 konnte das Fondsmanagement einen Vertrag über den Verkauf eines europäischen Immobilienportfolios unterzeichnen. Acht Immobilien mit einem Verkaufspreis von rund EUR 677 Mio. gehören zum SEB ImmoInvest. Zudem konnte im Februar 2015 eine weitere Immobilie verkauft werden. Daher plant das Fondsmanagement eine außerplanmäßige Ausschüttung vorzunehmen.

## ZWISCHENAUSSCHÜTTUNG

Die Liquidität aus den Verkäufen abzüglich der Verbindlichkeiten und Transaktionsnebenkosten fließt voraussichtlich Anfang April 2015 dem Fonds zu. Die Zwischenausschüttung soll daher im Mai 2015 stattfinden. Bei der siebten Ausschüttung seit Ankündigung der Fondsauflösung sollen insgesamt EUR 326 Millionen bzw. jedem Anleger ein Betrag in Höhe von EUR 2,80 pro Anteil ausgezahlt werden. Dies entspricht 5,5 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Fondsauflösung.

Die Auszahlungen entsprechen insgesamt rund EUR 2,3 Milliarden oder rund 39 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Fondsauflösung am 7. Mai 2012.

	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
7. Auszahlung	Mai 2015 (geplant)	EUR	2,80
<b>Summe</b>		<b>EUR</b>	<b>19,85</b>

Die dargestellte Auszahlung steht unter dem Vorbehalt des Eigentumsübergangs der Immobilien sowie der steuerlichen Prüfung der Ausschüttung durch die Wirtschaftsprüfer.

Die Ausschüttung hat einen rechnerischen Effekt auf den Anteilwert des Fonds an diesem Tag in Höhe des ausgeschütteten Betrages. Die Wertstellung erfolgt in der Regel zwei Bankarbeitstage nach Ausschüttung. Die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der steuerfreien und steuerpflichtigen Anteile an der Auszahlung gem. § 5 InvStG sowie eine Übersicht über die steuerliche Zusammensetzung erfolgt auf der Internetseite [www.sebimmoinvest.de](http://www.sebimmoinvest.de).

## VERKÄUFE

Das Fondsmanagement verkaufte den Bürotower in der 550 West Adams in Chicago, USA, zu Beginn des Jahres. Der erzielte Verkaufs-

preis betrug rund 185 Mio. USD und lag somit 2 % über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Das repräsentative 18-geschossige Bürogebäude befindet sich inmitten des Geschäfts- und Finanzzentrums von Chicago und ist aktuell zu 94 % vermietet. Das rund 44.935 qm Fläche umfassende Gebäude wurde 2006 für den Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest erworben.



Ende 2014 unterzeichnete das Fondsmanagement einen Vertrag über den Verkauf eines europäischen Immobilienportfolios mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,1 Mrd. Das Portfolio umfasst insgesamt elf europäische Gewerbeimmobilien in Deutschland, Frankreich, Italien, Schweden, den Niederlanden, Belgien sowie Großbritannien.

Der Verkauf des europäischen Immobilienportfolios ermöglicht die Zwischenausschüttung. Jedoch wird er aus zwei Gründen einen negativen Effekt von rund -2,5 % auf den Anteilwert des SEB ImmoInvest haben. Zum einen liegt der Verkaufspreis für die acht Objekte knapp 5 % unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Zum anderen fallen Transaktionsnebenkosten an. Obwohl der Eigentumsübergang für die Objekte noch aussteht, wird der negative Effekt aus der Veräußerung bereits im aktuellen Geschäftsjahr berücksichtigt.

## VERMIETUNGEN

Innerhalb der letzten Monate konnte das Fondsmanagement beachtliche Vermietungserfolge erzielen:

- **Aschheim-Dornach, Einsteinring 31–39**

Der Mieter, ein zu den weltweit führenden Anbietern von elektronischen Zahlungs- und Risikomanagementlösungen gehörendes Unternehmen, hat den Mietvertrag auf insgesamt gut 14.000 qm Büro- und Lagerflächen erweitert. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis Ende 2021 und beinhaltet die Verlängerungsoption um zweimal 5 Jahre.

- **Berlin, Potsdamer Platz**

Das Fondsmanagement konnte einen Mietvertrag über insgesamt 2.210 qm Fläche mit der US-amerikanischen Fashion-Store-Kette „Forever 21“ abschließen. Mit diesem Abschluss sind die Potsdamer Platz Arkaden mit ihrer Gesamtfläche von rund 40.000 qm auf drei Etagen voll vermietet und beherbergen rund 30 Shops und Restaurants.

- **Frankfurt, Herriotstraße 4**

Die Nintendo of Europe GmbH stockt ihre Flächen in der neuen Europazentrale deutlich auf insgesamt rund 13.300 qm auf. Der japanische Spielekonsolenhersteller wird damit ab März 2015 zehn Etagen im 18-geschossigen Büroturm belegen. Bei der Vermietung handelt es sich um eine der größten Einzelvermietungen in 2014 am Frankfurter Büromarkt Niederrad.

- **Oberursel/ Taunus, Ludwig-Erhard-Straße 21**

Die Outotec GmbH & Co. KG, bereits seit 2001 alleiniger Nutzer des Gebäudes, hat ihren Mietvertrag vorzeitig um weitere sechs Jahre verlängert. Damit ist das rund 6.100 qm umfassende Bürogebäude bis 2021 vollständig vermietet.

- **Mailand, Via Ludovico il Moro 6**

SEB Asset Management hat mit einem Pharmakonzern einen Mietvertrag über rund 2.700 qm Büro- und Lagerflächen sowie 71 Stellplätze mit einer Festlaufzeit von vier Jahren abgeschlossen. Das Gebäudeensemble umfasst drei nahezu baugleiche Bürogebäude und befindet sich südlich des Mailänder Zentrums in einem attraktiven Gewerbegebiet.

Die aktuelle Vermietungsquote des SEB ImmoInvest liegt zum Stichtag 28. Februar 2015 bei 82,5 %. Das Fondsmanagement arbeitet daran leerstehende Flächen neu zu vermieten und bestehende Mietverhältnisse zu verlängern, um so die Voraussetzungen für den bestmöglichen Verkauf der Immobilien zu schaffen.

## WERTENTWICKLUNG

Die Jahresperformance des SEB ImmoInvest war zum 28. Februar 2015 mit -2,3 % leicht negativ. Die negative Wertentwicklung beruht zum einen auf den Verkäufen. Die Rückführung von Darlehen, Vorfälligkeitsentschädigungen und Veräußerungsnebenkosten beeinflussen das Gesamtergebnis. Zum anderen schlagen Wertänderungen durch die turnusmäßigen Nachbewertungen der Immobilien sowie Kosten für die Vermietung von freien Flächen zu Buche. Bei Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen wurden die Mieten an ein verändertes Marktniveau angepasst, zudem fanden mietfreie Zeiten und erhöhte Leerstände Berücksichtigung in den zuletzt ermittelten Verkehrswerten.

## SEB INVESTMENT GMBH / SEB ASSET MANAGEMENT

Die SEB verkauft ihre Tochtergesellschaft SEB Asset Management AG, inklusive deren wesentlicher Beteiligung SEB Investment GmbH, an Savills plc. Der Abschluss der Transaktion wird für Mitte 2015 erwartet. Er steht noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörden. Im Verlauf der Transaktion wird Barbara Knoflach, Vorstandsvorsitzende von SEB Asset Management AG, das Unternehmen verlassen.

## AUSBLICK

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft arbeitet unverändert daran, in 2015 eine möglichst hohe Anzahl an Verkäufen im Interesse der Anleger zu verwirklichen und die verbleibenden Objekte bis April 2017 zu bestmöglichen Bedingungen zu veräußern. Die Strategie, Portfolio zu Paketen zu schnüren und zu verkaufen, hat sich bewährt und soll daher weiter fortgeführt werden. Über aktuelle Verkäufe und Vermietungen werden wir wie gewohnt informieren.

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 069 15 34 01 86 gerne zur Verfügung.

## 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.

[www.sebimmoinvest.de](http://www.sebimmoinvest.de)

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