

FONDSKOMMENTAR SEB IMMOINVEST

JULI 2015

FONDSMANAGEMENT AKTUELL

In der 1. Hälfte des Jahres 2015 hat das Fondsmanagement neun Immobilien verkauft. Die durch die Verkäufe generierte Liquidität wurde den Anlegern im Mai 2015 ausgeschüttet. Zum 01. Juli 2015 erfolgt die ordentliche Jahresausschüttung, die nach der außerordentlichen Ausschüttung im Mai erwartungsgemäß gering ausfällt. Das Fondsmanagement arbeitet fortlaufend an der Vorbereitung und Verhandlung weiterer Verkäufe, um die noch verbleibenden Immobilien des SEB ImmoInvest zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

AUSSCHÜTTUNG

Im Juli 2015 erfolgt die ordentliche Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 / 2015. Die Anleger des SEB ImmoInvest erhalten nur zwei Monate nach der außerordentlichen Ausschüttung von EUR 2,80 pro Anteil im Mai 2015 einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 23 Millionen bzw. EUR 0,20 pro Anteil ausgezahlt. Ziel des Fondsmanagements ist es, die im Fonds vorhandene Liquidität so schnell wie möglich an die Anleger auszuzahlen und gleichzeitig die Zusage nach turnusgemäßen halbjährlichen Ausschüttungen einzuhalten. Die Auszahlungen entsprechen insgesamt rund EUR 2,3 Milliarden oder rund 39 % des Fondsvermögens seit 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	8. Mai 2015	EUR 2,80
8. Auszahlung	1. Juli 2015	EUR 0,20
Summe		EUR 20,05

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.

WERTENTWICKLUNG

Mit einer 1-Jahres-Performance von – 2,6 % zum 30. Juni 2015 ist das erwirtschaftete Ergebnis des Fonds negativ. Das Ergebnis belastet haben insbesondere Verkäufe und die damit verbundenen Transaktionsnebenkosten inklusive Vorfälligkeitszahlungen sowie Folgebewertungen von Immobilien.

Die Immobilien im Portfolio des SEB ImmoInvest werden jährlich durch externe Sachverständige neu bewertet. Die Folgebewertungen der Immobilien erfolgen in der Regel alle 12 Monate. Bewertungen finden das gesamte Geschäftsjahr über statt. Diese können sowohl einen positiven als auch einen negativen Effekt auf den Anteilwert haben. Grundsätzlich wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Gewerbeimmobilien werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Hierbei steht der erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund. Das bedeutet, dass der Wert der jeweiligen Immobilie insbesondere von der Vermietung der Objekte des SEB ImmoInvest abhängt.

In der ersten Jahreshälfte 2015 wurden 78 der aktuell 102 Fondsobjekte des SEB ImmoInvest bewertet. Insbesondere die Folgebewertungen von Immobilien in den Niederlanden hatten einen negativen Effekt auf den Anteilwert. Die niederländischen Objekte wurden aufgrund anhaltenden Leerstands, verkürzter Restlaufzeiten der Mietverträge sowie der aktuellen Marktsituation nach unten korrigiert. Die Vermietungsnachfrage nach Objekten in dezentralen Lagen bleibt anhaltend niedrig.

Auch bei Immobilien in Deutschland und Frankreich sind negative Verkehrswertkorrekturen im Rahmen der Folgebewertungen erfolgt. Die Ursachen für eine Absenkung des Verkehrswerts sind von Objekt zu Objekt verschieden. Zusammengefasst sind sie Leerständen, einer schwierigen Vermietungssituation in spezifischen Teilmärkten, verkürzten Restlaufzeiten bestehender Mietverträge, mietfreier Zeiten bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der jeweiligen Marktmiete geschuldet.

Mitte April erfuhr der Anteilwert des SEB ImmoInvest einen positiven Effekt aufgrund der Nachbewertungen der 18 Immobilien des Potsdamer Platzes in Berlin. Für diese wurden die Verkehrswerte von dem externen Gutachter angehoben. Dieser beläuft sich somit aktuell auf EUR 1,298 Milliarden. Die Aufwertung resultierte aus dem gesunkenen Leerstand im Bereich Einzelhandel, den positiven Vermietungsergebnissen sowie aus der positiven Marktentwicklung in Berlin. Durch die

Einleitung der Revitalisierungsmaßnahmen und intensive Vermietungsaktivitäten wurden somit in der jüngsten Vergangenheit die Bedingungen für eine Veräußerung des Potsdamer Platzes verbessert.

AKTUELLE VERMIETUNGEN

• Berlin, Potsdamer Platz

Die Toll Collect GmbH hat ihren Mietvertrag mit der SEB Asset Management im Büroensemble „Rogers Twins“ (Linkstr. 2–4) im Herzen des Potsdamer Platzes in Berlin verlängert. Der Betreiber des bundesweiten Mautsystems für Lkw belegt alle sieben Büroetagen im südlichen der beiden vom britischen Architekten Sir Richard Rogers entworfenen Zwillingengebäude.

• Frankfurt, Rotfeder-Ring 1–13

SEB Asset Management hat 2.500 qm im PIER Frankfurt Westhafen an die FinTech Group AG vermietet. Dabei handelt es sich um den bisher größten Mietabschluss am Standort Westhafen im laufenden Jahr. Der Einzug in die neue Konzernzentrale direkt am Main ist für September 2015 geplant.

• Den Haag, Oostduinlaan 2

Das rund 10.500 qm große Bürogebäude im nordöstlichen Zentrum von Den Haag ist nach rund einem Jahr Leerstand auf aktuellem Marktniveau wieder langfristig an einen der weltweit größten Mineralöl- und Erdgaskonzerne vermietet. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit von sechs Jahren.

• Den Haag, Verheeskade 25

Gut ein Jahr nach dem Einzug in das Bürogebäude südlich des Stadtzentrums erweitert die niederländische Behörde für Arbeit und soziale Angelegenheiten ihre Fläche um rund 1.450 Quadratmeter auf insgesamt über 7.500 Quadratmeter.

VERKAUF DER SEB ASSET MANAGEMENT AN SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT

Bereits im letzten Fondskommentar wurde darüber informiert, dass die SEB AG ihre Tochtergesellschaft SEB Asset Management AG, inklusive deren wesentlicher Beteiligung an der SEB Investment GmbH, an Savills Investment Management verkauft. Savills Investment Management ist ein international tätiger Immobiliendienstleister mit Standorten in London, Mailand, München, Düsseldorf, Hamburg, Stockholm, Kopenhagen, Luxemburg, Paris, Hongkong, Singapur und Tokyo. Der Abschluss der Transaktion soll im Sommer 2015 erfolgen. Das Management wird die Auflösung des Fonds mit der gleichen Expertise, Sorgfalt und Professionalität wie bisher fortführen.

AUSBLICK

Das Fondsmanagement arbeitet weiterhin daran, die verbleibenden Objekte des SEB ImmoInvest im bestmöglichen Interesse der Anleger zu veräußern. Ziel ist es unverändert, alle Immobilien bis zum Ende der Abwicklungsperiode im April 2017 zu verkaufen.

Über aktuelle Verkäufe informieren wir weiterhin auf unserer Webseite www.sebimmoinvest.de.

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.

DISCLAIMER

Kapitalverwaltungsgesellschaft 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

SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
Deutschland