

Fondskommentar SEB ImmoInvest

Kompetenz in Immobilien. Werte für Menschen.

SEB ASSET MANAGEMENT



Dezember 2011

SEB ImmoInvest setzt Verkaufsaktivitäten für Öffnung in 2012 fort

Die SEB Asset Management hat angesichts der aktuellen Ereignisse die für 2011 geplante Wiedereröffnung des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest auf das kommende Jahr verschoben. Dabei waren die Verkaufsaktivitäten sehr erfolgreich und die Liquidität wurde in den letzten Monaten durch diverse Abschlüsse im In- und Ausland deutlich gesteigert. Mit 14 Immobilienverkäufen in Summe oberhalb der Verkehrswerte liegt die Liquidität zum Jahresende bei rund 21 Prozent bzw. rund 1,4 Mrd. Euro. Der Verkaufsprozess konnte jedoch nicht wie geplant abgeschlossen werden. Die geplante Veräußerung einer Beteiligung am Potsdamer Platz musste verschoben werden. Ungeachtet dessen laufen die Verkaufsverhandlungen über ausgewählte Immobilien weiter, mit dem Ziel, auf Basis eines unverändert grundsoliden Bestandsportfolios schnellstmöglich in den Normalbetrieb zurückzukehren.

Verkauf Potsdamer Platz

Bis vor kurzem durfte das Fondsmanagement davon ausgehen, dass ein Verkauf zu angemessenen Bedingungen bis zum Jahresende wahrscheinlich ist. Die sich zuspitzende Staatsschuldenkrise und die jüngsten Meldungen zweier namhafter Fondsanbieter – die Öffnung eines Fonds zu verschieben bzw. einen Fonds abzuwickeln – hat die Verkaufsgespräche rund um den Potsdamer Platz in Berlin unerwartet und unverhältnismäßig stark beeinflusst. Die Entscheidung über das weitere Prozedere wurde daher auf das nächste Jahr verschoben. Im Interesse aller Anleger – unabhängig ob langfristig orientiert oder rückgabewillig – steht für das Fondsmanagement der Werterhalt des Anlegervermögens an oberster Stelle.

Fragen und Antworten

Welche Auswirkungen hat die Verschiebung auf die Wertentwicklung?

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Paketverkauf von 4 französischen Immobilien haben zu einer leichten Anteilpreiskorrektur von ca. minus 11 Cent geführt. Zugleich steigt jedoch die Liquiditätsquote mit dem Zugang des Verkaufserlöses des französischen Verkaufsportfolios von derzeit 17,7 % auf über 20 %.

Dank der guten Lage und der Qualität der Immobilien, der hohen Bonität der Mieter und dem Fokus auf wirtschaftlich stabile Märkte wie Deutschland hat der Fonds trotz schwieriger Rahmenbedingungen seit der Rücknahmeaussetzung am 6. Mai 2010 einen robusten Wertzuwachs von 2,50 % erwirtschaftet. Der SEB ImmoInvest konnte trotz hoher Liquidität und des Aufwandes, der mit der Liquiditätsbeschaffung verbunden ist, damit weiterhin mit einem soliden, positiven Ergebnis überzeugen.

Wie sieht der Fahrplan zur Wiedereröffnung aus?

Die Verzögerungen bei den letzten Verkäufen waren nicht vorhersehbar. Negativ ausgewirkt hat sich die allgemeine Unsicherheit an den Finanzmärkten. Diese haben sich unter anderem in den höheren Hürden für die Fremdfinanzierung von Immobilienverkäufen widergespiegelt, so dass gerade bei größeren Objekten zunehmend nur noch Interessenten mit hohen Eigenkapitalquoten in Frage kamen. Diese negative Eintrübung des Marktumfeldes war bei den Planungen nicht vorhersehbar und führte dazu, dass das Fondsmanagement die Verkaufsstrategie an die neuen Gegebenheiten anpassen musste.

Die Verhandlungen für die Verkäufe einzelner Immobilien sowie des Potsdamer Platz werden im Jahr 2012 weiter geführt. Für die Eröffnung wird unverändert am Liquiditätsaufbau gearbeitet, in Abhängigkeit von der prognostizierten Höhe der Rückgaben.

Wie erfolgt die Wiedereröffnung?

Das Fondsmanagement beabsichtigt den Termin zur Aufnahme der Anteilrücknahme den Anlegern und Vertriebspartnern frühzeitig bekannt zu geben und über die wesentlichen Kennzahlen des Fonds nach Durchführung der Verkäufe zu informieren. Damit kann der Anleger sich vor Wiedereröffnung ein klares Bild über seine Anlage machen.

Hat die Entscheidung Auswirkungen auf die Sicherheit meiner Anlage?

Die zeitlich befristete Aussetzung der Anteilrücknahme hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens. Vielmehr hat das Fondsmanagement die Interessen der Anleger mit Rückgabewunsch gegenüber dem langfristig orientierten Anleger abzuwägen. Mit der Verschiebung der Wiedereröffnung wird dem Interesse aller Anleger Rechnung getragen, unangemessene Abschläge auf Verkäufe zu verhindern. Zwar kann der Anleger die Anteile während der Rücknahmeaussetzung weiterhin nicht an die Kapitalanlagegesellschaft zurückgeben, jedoch soll die Aussetzung der Anteilrücknahme die Anleger vor unangemessenen Renditebeeinträchtigungen durch Verkäufe zur Liquiditätsbeschaffung schützen.

Fondskommentar SEB ImmoInvest

Kompetenz in Immobilien. Werte für Menschen.

SEB ASSET MANAGEMENT



Dezember 2011

Welche Auswirkungen haben die Änderungen nach Anlegerschutzgesetz?

Auch nach der Einführung der Bindungsfristen durch das Anlegerschutzgesetz wird sich für die Mehrzahl der Anleger nur wenig ändern. Unabhängig von zwölfmonatigen Ankündigungsfristen und der zweijährigen Mindesthaltfrist für neue Investitionen wird der Anleger im Kalenderhalbjahr über EUR 30.000 frei verfügen können. Auch in Zukunft wird der SEB ImmoInvest für individuelle Auszahlpläne als maßgeschneiderte Einkommensquelle, zum Beispiel für ein zusätzliches Altersruhegeld, zur Verfügung stehen. Zusätzlich wird durch die neuen Vorgaben des Anlegerschutzgesetzes die Transparenz und Sicherheit Offener Immobilienfonds erhöht, indem die Immobilien nicht wie bisher in der Regel jährlich, sondern quartalsweise bewertet werden.

Die neuen Bindungsfristen finden auf den SEB ImmoInvest erst mit Umstellung der Vertragsbedingungen Anwendung. Die Fragen zur technischen Abwicklung der Bindungsfristen werden derzeit auf Branchenebene einheitlich abgestimmt. Das festzusetzende Prozedere ist sodann technisch umzusetzen. Eine Umstellung der Vertragsbedingungen wird zum 31. Dezember 2012 vorgenommen.

Welche Auswirkungen haben Schulden- und Finanzmarktkrise auf die Immobilienmärkte und das Immobilienportfolio des SEB ImmoInvest?

Nach robustem Start verlor das Wachstum der Weltwirtschaft im weiteren Verlauf des Jahres 2011 spürbar an Schwung. Die Konjunktur wird von der Schulden- und Bankenkrise und den Verwerfungen an den Finanz- und Devisenmärkten gebremst. Zwar sind die Investmentaktivitäten an den Immobilienmärkten rückläufig, liegen aber weiterhin über Vorjahresniveau. Nach unseren Erwartungen werden die Immobilienmärkte sich im Lichte der allgemeinen Unsicherheiten weiterhin verhalten entwickeln, mittel- bis langfristig aber als stabile Anlagealternative wieder stärker im Fokus stehen. Der SEB ImmoInvest profitiert von seiner breiten Diversifikation und Investitionsschwerpunkten in konjunkturell gefestigten Ländern, z. B. Deutschland.

Warum ist der SEB ImmoInvest auch in Zukunft ein wichtiger Baustein für das Portfolio?

Der SEB ImmoInvest zeichnet sich seit 21 Jahren als werthaltiges Investment aus. Das Fondsvermögen ist zum 30. November 2011 in 146 Objekten in 18 Ländern investiert und generiert Erträge aus über 1.700 Mietverträgen. Durch die breite globale Diversifikation erwirtschaftete der Fonds auch während der Wirtschaftskrise stabile, positive Erträge. Seine Ertragsstärke drückt sich in dem hohen Bruttoertrag aus, zum Geschäftsjahresende betrug dieser 7,3 %. Dieser wird insbesondere durch den aktuell relativ hohen Vermietungsaufwand gemindert. Mit langfristigen und großflächigen Vermietungen, z. B. an Google im Hamburger ABC-Bogen, an Ergo Direktversicherungen in Nürnberg oder an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht im Frankfurter Mertonviertel wurde die zukünftige Ertragskraft unterstützt.

Ausblick

Für eine nachhaltige Wiedereröffnung muss den anstehenden Verkäufen ausreichend Zeit eingeräumt werden. Weiterhin wird alles Erforderliche getan, um den Fonds so schnell wie möglich, noch vor Ablauf der gesetzlichen Frist am 6. Mai 2012, zu öffnen. Über den Fortgang der Verkäufe werden wir Sie wie gewohnt informieren.

„Es tut mir leid, dass wir unser Ziel einer Wiedereröffnung in 2011 nicht erreicht haben. Ich bin mir meiner Verantwortung für das uns anvertraute Geld bewusst und bitte Sie um Ihr Vertrauen.“ sagt Barbara Knoflach, SEB Asset Management, Vorstand (CEO)

Die SEB Investment GmbH hat in ihrer Funktion als Kapitalanlagegesellschaft des SEB ImmoInvest zum Schutz und zur Gleichbehandlung aller Anleger beschlossen, die Anteilrücknahme gemäß 81 InvG i.V.m. § 12 Nr. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen einzustellen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist über diese Maßnahme unterrichtet.

Disclaimer

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 Rechts- und Steuerlage aus. Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich. Alle Angaben ohne Gewähr.

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, E-Mail: info@sebam.de