

## Mitteilung an alle Anteilseigner des SEB ImmoInvest Fund

Sehr geehrter Damen und Herren,

Anbei finden Sie die Information der Fondgesellschaft SEB Asset Management, folgender Fond ist betroffen:

DE0009802306      SEB ImmoInvest



## 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-



tung von Immobilien in Zwolle, Nijmegen, Breda, Rotterdam und Amsterdam sowie Brüssel und Diegem zur Folge. Mittelfristig rechnen wir mit einer moderaten Erholung der Wirtschaft, aber auch der Vermietungs- und Investmentmärkte. Im Vorgriff darauf zeigten bereits 2013 opportunistische Investoren aus dem Ausland erhöhtes Interesse.

#### • **Potsdamer Platz**

Die Strategie des Fondsmanagements, das markante Stadtquartier weiterzuentwickeln, um sowohl die Vermietungsmöglichkeiten der einzelnen Immobilien als auch die Verkaufsoptionen zu optimieren, zahlt sich aus. Die jüngsten Vermietungserfolge stärken den Ertrag und die Umbaumaßnahmen wirken sich positiv auf die Qualität der Gebäude aus. Der Wert des gesamten Quartiers blieb daher bei der Nachbewertung stabil.

#### **Vermietung**

Seit Ankündigung der Auflösung ist das Asset Management in den Vordergrund gerückt. Durch Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietungen wird der Wert des Portfolios stabil gehalten und die Ausgangssituation für einen Verkauf der einzelnen Objekte optimiert. In 2014 kann das Fondsmanagement bereits einige nennenswerte Vermietungserfolge vorweisen:

#### • **Verheeskade 25, Den Haag, Niederlande**

Für das Bürogebäude in Den Haag wurde ein Mietvertrag über 6.030 qm bis 2019 mit dem staatlichen Institut für Arbeitnehmersversicherung (UWV) abgeschlossen. Mit dem Einzug des Mieters ist das Gebäude vollständig vermietet.

#### • **Torre Quadra, Mailand, Italien**

Der Umbau des ehemaligen Bürogebäudes zur Hotelimmobilie wurde planmäßig erfolgreich abgeschlossen. Am 10. Juni 2014 findet die Eröffnungsfeier des auf 20 Jahre an die Hotelkette B&B vermieteten Objekts statt.

#### • **Basiglio Via Ludovico il Moro 6, Mailand, Italien**

Für das rund 12 km südlich des Stadtzentrums von Mailand in einem Gewerbegebiet gelegene Büroobjekt konnte eine Mietvertragsverlängerung über 3.000 qm bis 2020 mit einer italienischen Bank erreicht werden.

#### • **Berlin, Mannheim & Köln**

Für drei deutsche Objekte des Fonds in der Alarichstraße 12-17 in Berlin, in der Dudenstraße 46/57a in Mannheim und im Colonius Carré in Köln konnten großflächige Mietverträge über insgesamt 7.000 qm abgeschlossen werden.

#### **Verkaufsstrategie**

Bei dem Verkauf der Immobilien aus dem Portfolio des SEB ImmoInvest handelt das Fondsmanagement nach zwei Prämissen: zum einen sollen alle im Fonds verbleibenden Liegenschaften bis 2017 veräußert werden, zum anderen sollen bei deren Verkauf die bestmöglichen Ergebnisse erzielt werden. Die konjunkturelle Trendwende und die Beschleunigung des Wachstums in Europa unterstützen die Immobilienmärkte. Mittlerweile befindet sich in Europa keines der großen Länder mehr in einer Rezession. Aufgrund der erwarteten Beschleunigung des Wachstums in Europa, hält der positive Trend am Investmentmarkt an. Verbesserte Finanzierungsbedingungen, eine positivere Lage an den Vermietungsmärkten sowie der dauerhafte Anlagedruck unterstützen diese Entwicklung.

Das Fondsmanagement wird diese Rahmenbedingungen nutzen, um weitere Immobilien bestmöglich zu platzieren. Während in den letzten Jahren ausschließlich voll vermietete Objekte in besten Lagen gefragt waren, verlagert sich das Interesse der Investoren nun zunehmend auf Immobilien in B-Lagen mit Optimierungspotenzial. Die Strategie, das ideale Marktumfeld abzuwarten, geht somit auf.

Strategisch werden sowohl Einzel- als auch Portfoliotransaktionen vorbereitet. Je nach potenziellen Käufern ist mal die eine, mal die andere Variante vorteilhafter für die zügige Vermarktung zu einem angemessenen Preis. Unter den gegebenen Umständen sollten einige Transaktionen noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Kurz gesagt: Mit der Trendwende am Markt öffnet sich nun das Fenster, welches es dem Fondsmanagement ermöglicht, in den kommenden zwei Jahren ein Gros der Objekte zu veräußern.

#### **Ausblick**

Neben der Möglichkeit als AIF-Manager Neugeschäft zu generieren, liegt der Fokus des Fondsmanagements weiterhin auf einer erfolgreichen Auflösung des SEB ImmoInvest. Im Interesse unserer Anleger arbeiten wir daran, das bestmögliche Ergebnis im Abverkauf der Immobilien zu erzielen. Voraussichtlich Ende des Jahres wird eine höhere Ausschüttung an unsere Anleger möglich sein. Über erfolgreiche Kaufvertragsabschlüsse werden wir Sie aktuell 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.

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. Allenverbindliche 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 „Jaulende Vertriebsprovisionen“. Dieses Fondsporträt stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt kein individuelles Beratungsgespräch. Fondsdaten und Grafiken errechnen 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.