

Mitteilung an alle Anteilseigner des SEB ImmoInvest

Anbei finden Sie eine Information der Fondsgesellschaft SEB Asset Management.
Folgende Fonds sind betroffen:

DE0009802306

SEB ImmoInvest



Fondsmanagement aktuell

Mit der fünften Auszahlung an die Anleger des SEB ImmoInvest am 1. Juli 2014 in Höhe von EUR 1,10 pro Anteil hat das Fondsmanagement seit der Bekanntmachung der Auflösung nunmehr rund ein Drittel des Fondsvermögens an die Anleger ausgezahlt. Die Auszahlung basiert auf den abgeschlossenen Verkäufen in 2014 und dem laufendem Ertrag. Teile der daraus resultierenden Liquidität wurden auch zur Rückführung von Darlehen genutzt. So hat sich seit der Bekanntmachung der Abwicklung die Darlehensquote um fast 10 % auf 27,5 % per 31.05.2014 reduziert.

Auszahlung

Mit der fünften Auszahlung wurden bereits EUR 16,85 pro Anteil ausgezahlt. Dies entspricht insgesamt EUR 1,963 Mio. Im Einzelnen stellen sich seit Mai 2012 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
Summe		EUR 16,85

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 Zahlungsbetrag erst einige Bankarbeitstage nach dem 1. Juli 2014 dem Anleger gutgeschrieben wird.

Verkäufe

Die Liquidität speist sich neben den laufenden Erträgen des Fonds vor allem aus den Verkäufen, die im ersten Halbjahr ausgeführt wurden: 41 Avenue des Arts, Brüssel, Belgien und 225 Bush Street, San Francisco, USA. Bei beiden handelte es sich um Einzeltransaktionen, die deutlich über dem letzten Verkehrswert lagen. Das Fondsmanagement hat die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt, um weitere Transaktionen vorzubereiten. Um die Anzahl der Verkäufe zu erhöhen, stehen Portfoliotransaktionen im Vordergrund. Eine erste größere Transaktion für ein Logistikportfolio konnte durch einen Kaufvertragsabschluss gesichert werden, der Abgang der Immobilien wird im 2. Halbjahr 2014 erfolgen. Weitere Portfoliotransaktionen sind in der Vorbereitung.

Kaufvertrag Logistikportfolio

Mit der Vertragsunterzeichnung des Verkaufs von 18 Logistikimmobilien am 30. Juni 2014 hat das Fondsmanagement in diesem Jahr die erste größere Portfoliotransaktion gesichert und die Effizienz und Vorteile eines gemeinschaftlichen Verkaufs verschiedener Objekte an einen Interessenten unter Beweis gestellt. Der europäische Logistikmarkt verzeichnet eine



stark steigende Nachfrage. SEB Asset Management hat dies genutzt, um ein Portfolio aus Logistikimmobilien in verschiedenen Fonds

aufzubereiten. In einem strukturierten Bieterverfahren wurde der Verkauf zum bestmöglichen Angebot sichergestellt.

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung je Anteil in EUR; SEB ImmoInvest P

	Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuerpflichtiger Anleger
Auszahlung	1,1000	1,1000	1,1000
Davon Substanzauszahlung (nicht steuerbar)	1,0829	1,0829	1,0829
Davon Erträge aus Bewirtschaftung	0,0171	0,0171	0,0171
- steuerfrei ¹⁾	0,0096	0,0096	0,0096
- steuerpflichtig	0,0075	0,0075	0,0075
Bemessungsgrundlage Kapitalertragssteuer	0,0075	0,0075	0,0075
Kapitalertragssteuer (25 %) ²⁾	0,0019	0,0019	0,0019

Alle Werte in der Tabelle sind auf vier Nachkommastellen gerundet.

1) Steuerfreie Beträge nach Doppelbesteuerungsabkommen in Höhe von 0,0171 EUR abzgl. nicht abzugsfähige Werbungskosten in Höhe von - 0,0075 Euro = 0,0096 Euro pro Anteil.

2) Zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer

Das Portfolio umfasst 434.297 qm Mietflächen und weist eine moderate Leerstandsquote auf. Das pan-europäische Portfolio enthält Logistikimmobilien aus Deutschland, Frankreich, Niederlande, Norwegen, Spanien, Österreich, Ungarn und Großbritannien. Insgesamt erfolgte der Verkauf leicht unter dem Verkehrswert der Immobilien.

Aus dem SEB ImmoInvest sind 3 Immobilien in dem Portfolio enthalten, die alle leicht über dem letzten Verkehrswert veräußert werden konnten:

- **Hägenstraße 4, Hannover - Deutschland**

Die Logistikimmobilie war bereits seit 1996 im Bestand des SEB ImmoInvest. Das 15.747 qm große Gebäude stand lange Zeit leer und ist derzeit zu 65 % vermietet.

- **Dietzenbach, Waldstraße 41 – Deutschland**

Das Objekt gehört seit 2003 zu dem Fonds. Es wird von einer Vielzahl von Mietern genutzt und hatte zuletzt eine Vermietungsquote von 65 %.

- **Combs-la Ville, ZAC Parisud IV - Frankreich**

Seit 2004 war SEB ImmoInvest Eigentümer des 32.370 qm umfassenden Gebäudes. Das Objekt mit einer Vermietungsquote von zuletzt 67 % liegt am südlichen Rand von Paris.

Vermietung

Auch im Mai und Juni konnte durch den Abschluss von Mietverträgen die Vermarktungsmöglichkeit von Immobilien verbessert werden.

- **Chrysalis, Brüssel - Belgien**

Die Behörde Sozial-Ökonomischer Rat von Flandern (Sociala Economische Raad Vlaanderen - SERV), bereits seit 2001

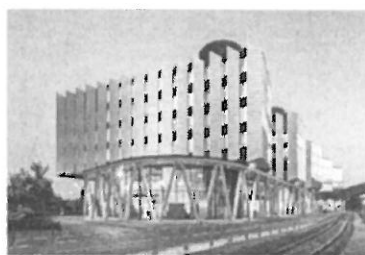


Mieter, unterzeichnete einen neuen 7-Jahres-Mietvertrag über rund 3.100 qm Bürofläche sowie 12 Stellplätze bis März 2022. Das repräsentative Bürogebäude mit der auffällig modern gestalteten Glasfassade befindet sich in prominenter Ecklage Rue de la Loi/Rue de

Commerce im sogenannten Quartier Leopold. Dieser Bereich ist einer der gefragtesten Brüsseler Büro- und Dienstleistungsstandorte, an dem u.a. auch das Europa Parlament sowie zahlreiche weitere europäische Institutionen, Lobbyisten und Botschaften zu finden sind.

- **Rotfeder-Ring, Frankfurt - Deutschland**

Mit zwei Neuabschlüssen im Pier Frankfurt Westhafen, Rotfeder-Ring 1–13, über eine Gesamtfläche von rund 800 qm haben sich zwei Neumieter für den Standort in dem



Stadtquartier entschieden. Ab sofort mietet zum einen der Weltverband der Zeitungen und Nachrichtenmedien, WAN-IFRA, 615 Quadratmeter. Zudem eröffnet

Massdreier INTERIOR, ein Büro-, Objekt- und Praxiseinrichter, auf 175 qm im Erdgeschoss des Gebäudes seinen ersten Showroom, direkt neben der L'Oréal Académie Frankfurt. Beide Mietverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren

Ausblick:

Das Fondsmanagement nutzt die positive Stimmung an den Immobilienmärkten und platziert weitere Portfolien mit Immobilien des SEB ImmoInvest im Markt. Damit besteht nicht nur die Möglichkeit, das Tempo der Verkäufe zu erhöhen, sondern auch dem allgemein gestiegenen Interesse an Portfolien Rechnung zu tragen. Der Verkauf des Logistikportfolios ist richtungsweisend für weitere Transaktionen.

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.

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. 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 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.

SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main, Infoline: 069 15 34 01 86 www.sebassetmanagement.de, E-Mail: info@sebam.de