

# FONDSKOMMENTAR SEB IMMOPORTFOLIO TARGET RETURN FUND

MÄRZ 2015

## FONDSMANAGEMENT AKTUELL

Innerhalb der letzten drei Monate schloss das Fondsmanagement Verkaufsverträge für vier Immobilien ab. Bereits Ende 2014 konnte die Veräußerung der beiden in London gelegenen Objekte im Rahmen einer der größten Portfoliotransaktionen des Jahres vertraglich gesichert werden. Zu Beginn des Jahres wurden je eine Immobilie in Spanien und eine in Deutschland verkauft.

Erfolgsbilanz nach rund einem Viertel der Auflösungsperiode:

- Über die Hälfte des Immobilienvermögens veräußert
- Von 46 Objekten wurden 16 verkauft
- Ausschüttung von insgesamt rund 46 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Fondsauflösung

## VERKÄUFE

Das kumulierte Verkehrswertvolumen der Verkäufe betrug rund 460 Millionen Euro zum Stichtag 28. Februar 2015. Zu den vier veräußerten Immobilien gehörten die gemessen am Verkehrswertvolumen drei größten Fondsobjekte. In Summe konnten die Immobilien deutlich über Verkehrswert veräußert werden.

Die beiden in London gelegenen Objekte wurden im Rahmen einer Portfoliotransaktion veräußert. Der Verkauf von elf europäischen Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,1 Mrd konnte im Dezember 2014 gesichert werden. Insgesamt konnte die beiden Objekte 5 % über Verkehrswert verkauft werden.

### • London, 43-45 Portman Square

Das Gebäude mit 10.420 qm am Portman Square in London liegt im exklusiven Westend der Stadt an der Themse. In der Nähe der berühmten Oxford Street werden die höchsten Mieten für Büroflächen in London aufgerufen. Das achtstöckige Gebäude wurde 2010 für den Fonds erworben und ist langfristig fast vollständig an mehrere Mieter vermietet. Der Eigentumsübergang der Immobilie steht noch aus.

### • London, 5-14 St. Paul's Churchyard /4-6 Dean's Court

Das sogenannte „Condor House“ mit seiner viktorianischen Fassade liegt direkt an der bekannten Kathedrale von St. Paul's, einer der meist besuchten Sehenswürdigkeiten in der City von London. Die 11.964 qm auf sieben Stockwerken im Finanzzentrum der Stadt sind langfristig an mehrere namhafte Mieter – Kanzleien und Banken – vermietet. Das Objekt wurde ebenfalls in 2010 erworben. Der Eigentumsübergang der Immobilie steht noch aus.

Die beiden Objekte in Madrid und München wurden als Einzeltransaktionen verkauft. Die erreichten Verkaufspreise lagen für Madrid 12 % und für München 10 % über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten:

### • Madrid / Las Rozas, Calle de Gabriel Garcia Márquez 1

Das Bürogebäude in Las Rozas bei Madrid gehörte seit 2010 zum Portfolio des Fonds. Es befindet sich in einem Mitte der 90er Jahre erschlossenen Büro- und Industriepark etwa 20 Kilometer nordwestlich von Madrid und verfügt über eine Mietfläche von 43.700 qm. Es ist vollständig an einen Mieter vermietet. Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgte Ende Januar.

### • München, Am Gleisdreieck 8

Das im Münchner Westen gelegene Objekt gehörte seit 2010 zum Fonds. Nach der Insolvenz der Baumarktkette Praktiker gelang dem Fondsmanagement die nahtlose Weitervermietung der insgesamt 10.700 qm bis 2029 an den Marktführer OBI. Somit wurde die Voraussetzung zu einem erfolgreichen Exit des Einzelhandelsobjekts geschaffen. Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgte im Februar.



## AUSSCHÜTTUNG

Die aus den Verkäufen resultierende Liquidität soll nach Abzug der Verbindlichkeiten und Transaktionsnebenkosten so schnell wie möglich an die Anleger ausgeschüttet werden. Bei der zweiten Auszahlung seit Ankündigung der Fondsauflösung erhalten die Anleger des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund voraussichtlich Mitte April 2015 einen Betrag von rund EUR 239 Mio. bzw. in Höhe von EUR 37,00 pro Anteil ausgezahlt.

Die Auszahlungen entsprechen insgesamt rund EUR 355 Millionen oder rund 46 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Fondsauflösung am 5. Juni 2014.

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 gemäß § 5 InvStG sowie eine Übersicht über die steuerliche Zusammensetzung erfolgt auf der Internetseite [www.sebassetmanagement.de](http://www.sebassetmanagement.de).

## AKTUELLES PORTFOLIO

Auch unter Berücksichtigung der jüngsten Verkäufe weist der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund weiterhin eine regional und nach Nutzungsarten diversifizierte Portfoliostruktur auf. Mit Verkauf der drei größten Fondsobjekte verringert sich der Anteil der Nutzungsart Büro deutlich. Zudem ist der Fonds nun nicht mehr in den Ländern Spanien und Großbritannien investiert. Aktuell entfällt – gemessen am Verkehrswertvolumen – der höchste Anteil der Investitionen auf die Länder Polen, Deutschland und USA.

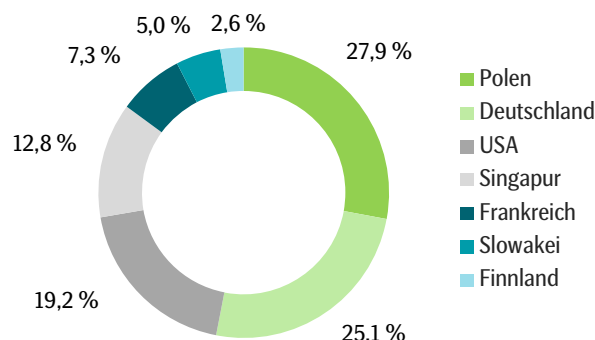
Mit 27,9 % und vier Objekten, wovon zwei direkt nebeneinander liegen, bildet der polnische Markt einen Schwerpunkt. Die Spitzenrenditen in Polen bleiben stabil. Jedoch übt die intensive Bautätigkeit Druck auf die Mietmärkte aus. Dem Fondsmanagement ist es trotz der angespannten Situation gelungen in 2015 bereits Flächen erfolgreich zu vermieten: Der Vertrag über rund 10.830 qm mit dem Großmieter im University Business Center in Warschau konnte bis 2024 verlängert werden.

Deutschland ist mit 25,1 % und sieben Objekten ebenfalls im Fokus. Investoren schauen nicht mehr nur nach Immobilien in den besten Lagen der Top-Großstädte sondern richten ihr Interesse auch auf Objekte in weniger zentralen Lagen sowie auf mittlere Städte. Daher schätzt das Fondsmanagement den Markt für 2015 positiv ein. Der Anteil der in den USA gelegenen Investments ist mit 19,2 % der Drittgrößte. Es handelt sich um eine Büroimmobilie sowie vier Studentenwohnanlagen.

Die weiteren Objekte des Fonds umfassen die China Town Mall in Singapur, drei kleinere Büroimmobilien in Frankreich, ein Objekt in der Slowakei und ein Bürogebäude in Finnland. Sowohl die Objekte in den USA als auch die Mall in Singapur und das finnische Bürogebäude

werden über Beteiligungsgesellschaften gehalten. Zudem hält der Fonds noch drei Objektgesellschaften nach Verkauf der Immobilien in Malaysia. Die endgültige Liquidation der Gesellschaften wurde angestoßen. Dies hat zur Folge, dass die Anzahl der Wirtschaftseinheiten die der physischen Gebäude übersteigt.

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG



Basis Verkehrswert. Stichtag 31.01.2015, Projektion Portfolio SEB ImmoPortfolio Target Return Fund nach aktuellen Verkäufen und Verkauf der Londoner Objekte

## WERTENTWICKLUNG

Der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wurde jahrelang aufgrund seiner hervorragenden Performance ausgezeichnet. Die starke Ertragskraft der Immobilien beeinflusste die Wertentwicklung auch während der Aussetzung der Anteilrücknahme und nun in der Phase der Fondsauflösung positiv. Dies zeigt sich in der Rendite, welche zum Stichtag 28. Februar 2015 für die letzten drei Jahre bei 0 % liegt.

Jedoch drücken Transaktionsnebenkosten und Vorfälligkeitszahlungen durch die Verkäufe sowie die Folgebewertungen von Immobilien auf die Rendite. Innerhalb der letzten 12 Monate erwirtschaftete der Fonds eine negative Performance. Per 28. Februar 2015 hat er ein Ergebnis von -2,9 % auszuweisen. Im März sank der Anteilwert des Fonds signifikant. Wertänderungen durch die turnusmäßigen Nachbewertungen der Immobilien schlugen negativ 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.

Konkret bedeutete dies die Abwertung folgender Objekte:

- Finnland, Vantaa/ Helsinki, Äyritie 8b
- Polen, Warschau, Ulica Domaniewska 49
- Frankreich, Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède
- Deutschland, Hamburg, Friesenstraße 22 / Grüner Deich 21
- USA, Studentenwohnanlagen in Gainesville und Tallahassee

Die Nachbewertungen von Immobilien erfolgen fortlaufend. Aufgrund von verschiedenen Faktoren können diese einen negativen Effekt auf den Anteilwert haben.

## 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.

Die Chancen, dass das Immobilienjahr 2015 ebenfalls positiv ausfällt stehen gut, denn die wesentlichen Treiber des letzten Jahres bleiben unverändert: die Kombination von Niedrigzinsumfeld und hoher Volatilität an den Finanzmärkten. Dem stehen vergleichsweise hohe, relativ stabile und damit kalkulierbare ordentliche Erträge aus Immobilienanlagen gegenüber. Daher rechnen wir auch in 2015 mit einem weiteren Anstieg der Transaktionsvolumina in Europa. Somit bietet sich ein gutes Verkaufsumfeld, welches das Fondsmanagement nutzen möchte, um die verbleibenden Immobilien des Fonds im Interesse der Anleger zu veräußern.

## DISCLAIMER

Kapitalanlagegesellschaft für diesen Fonds ist die SEB Investment GmbH.

Die SEB Investment GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens unwiderruflich mit Wirkung zum 31. Mai 2017 gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe und Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund 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 kostenlos in deutscher Sprache direkt über das Internet oder Ihren Berater / Vermittler erhalten. 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“.

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

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