

SEB ImmoInvest

Auflösung und Auszahlung

SEB ASSET MANAGEMENT

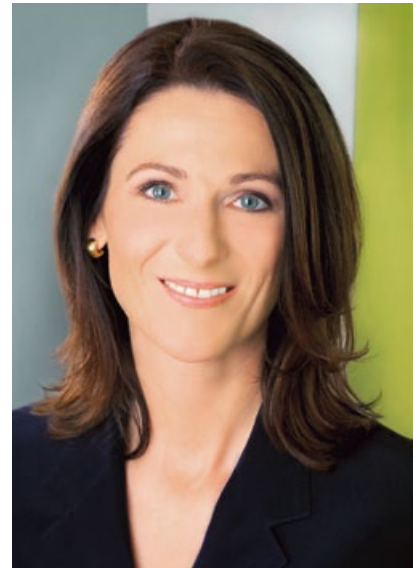
Mai 2012

S|E|B

Inhalt

2	Vorwort
4	Rechtliche Grundlagen
6	Fragen und Antworten
10	SEB ImmoInvest: 23 Jahre eine stabile Anlage
12	Aktuelles Immobilienportfolio des SEB ImmoInvest
14	Impressum

„Wir möchten uns an dieser Stelle ausdrücklich für Ihren vielseitigen Zuspruch, Ihre Unterstützung und das an vielen Stellen gezeigte Engagement bedanken.“



Barbara A. Knoflach
Vorstandsvorsitzende
der SEB Asset Management AG

Sehr geehrte Anleger des SEB ImmoInvest,

in den vergangenen Tagen haben wir Sie gebeten, mit uns zusammen über die Zukunft des SEB ImmoInvest zu entscheiden. Diese für alle transparente Vorgehensweise ist, wie uns die Reaktionen der Medien und die unzähligen Gespräche mit Anlegern und Vertriebspartnern gezeigt haben, überwiegend auf große Zustimmung gestoßen. Im Mittelpunkt unserer Anstrengungen stand das Ziel, den Fonds wieder zu eröffnen und alle Anlegergruppen gleich zu behandeln.

Wir möchten uns an dieser Stelle ausdrücklich für Ihren vielseitigen Zuspruch, Ihre Unterstützung und das an vielen Stellen gezeigte Engagement bedanken. Eine Vielzahl der Investoren hätte sich eine Wiedereröffnung und Fortführung des SEB ImmoInvest im Interesse aller Anleger gewünscht. Die von uns angekündigte frühzeitige Umstellung auf das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz wurde als tragfähige Weiterentwicklung der Anlageform Offener Immobilienfonds aufgenommen. Aber leider konnten nicht alle Anleger überzeugt werden.

Zu unserem großen Bedauern müssen wir Ihnen mitteilen, dass die bis zum 7. Mai 2012 gesammelten Anteilrückgaben die Liquidität des Fonds deutlich überstiegen haben. Unserer Ankündigung folgend werden wir mit Blick auf die Gleichbehandlung aller Anleger somit keine Order ausführen. Gespräche mit Investoren und Vertriebspartnern ließen im Wesentlichen zwei Gruppen von Verkäufern erkennen: zum einen jene Anleger, deren Anlagehorizont in den vergangenen zwei Jahren ausgelaufen ist und die über ihre Gelder jetzt verfügen müssen, zum anderen stark verunsicherte Anteilinhaber. Die nicht enden wollende Kette schlechter Meldungen aus Wirtschaft und Finanzindustrie sowie das unruhige Fahrwasser, in dem sich die Offenen Immobilienfonds seit über zwei Jahren bewegen, hat viele Anleger zermürbt. Und zwar so stark, dass sie sich mit Argumenten und Weiterentwicklungen ihrer Anlageform derzeit nicht mehr auseinandersetzen möchten und auf Auszahlung bestehen.

Mit dieser Entscheidung sollte spätestens jetzt deutlich geworden sein, dass trotz aller Anstrengungen den tatsächlichen Liquiditätsbedürfnissen keine Rechnung getragen werden konnte, ohne die Portfoliostruktur und Qualität des SEB ImmoInvest für den Fall seiner Wiedereröffnung nachhaltig zu gefährden. Wir werden jetzt alle Kraft darauf verwenden, unter den neuen Rahmenbedingungen das bestmögliche Ergebnis für unsere Anleger zu erzielen. Dies beinhaltet nicht nur eine zügige Auszahlung der Anlegergelder, sondern auch einen strategisch durchdachten Abverkauf des Immobilienportfolios. Getreu der Devise sorgfältigen aber zügigen Handelns beabsichtigen wir schon im Juni voraussichtlich 20 Prozent des Fondsvermögens an die Anleger auszuzahlen. Im Anschluss sind halbjährliche Auszahlungen vorgesehen, deren Höhe sich an den jeweils realisierten Immobilienverkäufen orientiert. In Absprache mit der Finanzaufsicht BaFin verbleibt uns für diese Maßnahmen, beginnend mit der heute bekanntgegebenen Auflösung des Fonds, ein Zeitraum von rund fünf Jahren.

Wir werden alles daransetzen, um die 23-jährige Erfolgsgeschichte des SEB ImmoInvest auch im Rahmen seiner Auflösung fortzuschreiben. Die stabilen Renditen vergangener Jahre werden uns Ansporn sein. Sie dürfen versichert sein, dass das Team der SEB Asset Management nichts unversucht lassen wird, die Auflösung so anlegerfreundlich wie möglich zu gestalten.

Herzlichst, Ihre Mitinvestorin und Fondsmanagerin



Rechtliche Grundlagen

Kündigung der Verwaltung und Auflösung des Immobilien-Sondervermögens SEB ImmoInvest (nachfolgend das „Sondervermögen“)

Die SEB Investment GmbH, Frankfurt am Main,

kündigt hiermit in ihrer Eigenschaft als Kapitalanlagegesellschaft des Sondervermögens SEB ImmoInvest unwiderruflich gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 30. April 2017.

Die Rücknahme von Anteilen am Sondervermögen wird endgültig ausgesetzt und die Ausgabe von Anteilen am Sondervermögen endgültig eingestellt, da die Kündigung einen außerordentlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG darstellt.

Das Verfahren zur Auflösung des Sondervermögens sieht vor, den Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen

zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten an die Anleger zu verteilen.

Mit dem Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 geht das Sondervermögen kraft Gesetz auf die Depotbank, die SEB AG mit Sitz in Frankfurt am Main, über.

Über die einzelnen Stadien der Auflösung des Fonds werden die Anleger durch Berichte zu den Stichtagen der bisherigen Jahres- und Halbjahresberichte unterrichtet, die bei der SEB Investment GmbH sowie der Depotbank erhältlich sind. Auf den 30. April 2017 wird zusätzlich ein Auflösungsbericht gemäß § 44 Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 InvG erstellt.

Frankfurt am Main, den 7. Mai 2012

Die Geschäftsführung

- Die Kündigung des Verwaltungsmandates leitet die Auflösung des SEB ImmoInvest und die regelmäßige Auszahlung der Veräußerungserlöse in einem geordneten Verfahren ein. Zugleich wird die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen endgültig. Die Kündigung des Verwaltungsmandates wird im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite www.sebassetmanagement.de veröffentlicht. Ferner wird die Information zur Kündigung des Verwaltungsmandates den depotführenden Stellen für eine Übermittlung an die Anleger zur Verfügung gestellt.
- Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 30. April 2017 bleibt die SEB Investment GmbH als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB ImmoInvest und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Verkäufe weiter. Die Kündigungsfrist wird dazu genutzt, nach Möglichkeit alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen. Dabei verfolgt das Fondsmanagement zwei Ziele: schnellstmöglich Liquidität für die Auszahlung an die Anleger zu schaffen und unter den gegebenen Umständen möglichst gute Veräußerungsergebnisse zu erzielen, indem Marktgegebenheiten genutzt werden. Das Fondsmanagement strebt an, die Immobilienverkäufe bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 30. April 2017 abzuschließen.
- Die Auszahlung der Verkaufserlöse an die Anleger des SEB ImmoInvest erfolgt halbjährlich. Die Höhe der Auszahlung wird in Abhängigkeit von der Veräußerung der Immobilien unter Abzug der Mittel, die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden, oder anderen Kosten und Verbindlichkeiten im Rahmen der Auflösung ermittelt. Die erste Auszahlung erfolgt bereits mit der ordentlichen Ausschüttung im Juni 2012.
- Nach Erklärung der Kündigung bis zum Wirksamwerden der Kündigung berichtet die SEB Investment GmbH in gewohnter Weise zu den Stichtagen der Halbjahres- und Jahresberichte. Zum 30. April 2017 wird ein separater Auflösungsbericht erstellt.
- Mit Wirksamwerden der Kündigung geht das Sondervermögen, d. h. die dann noch verbleibenden Vermögensgegenstände des SEB ImmoInvest, auf die Depotbank (SEB AG) über. Sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert, wird die Depotbank die Auflösung und Auszahlung des SEB ImmoInvest fortsetzen. Sind zum Ende der Kündigungsfrist bereits alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert, wird die Depotbank den Fonds nach Begleichung der verbleibenden Verbindlichkeiten endgültig auflösen und den verbleibenden Erlös an die Anleger verteilen.



Verlauf der Auflösung



Fragen und Antworten

Auflösung und Auszahlung des SEB ImmoInvest

Warum erfolgte nicht wie geplant die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme am 7. Mai 2012?

Mit dem am 25. April angekündigten Vorgehen hatten wir tragfähige Rahmenbedingungen für die Fortführung des SEB ImmoInvest geschaffen. Alle Rückgabeorders wurden bis zum geplanten Tag der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme bei der Depotbank gesammelt. Durch dieses Vorgehen konnte festgestellt werden, ob sämtliche Rückgabeverlangen bei Wiederaufnahme der Anteilrücknahme bedient werden können und damit die Gleichbehandlung aller Anleger sichergestellt ist. Die tatsächliche Höhe der gesammelten Rückgabeverlangen lag bis Orderannahmeschluss am 7. Mai 2012 deutlich über der verfügbaren Liquidität. Auch wenn eine Vielzahl der Investoren das Angebot zur Fortführung des SEB ImmoInvest unter veränderten Rahmenbedingungen annehmen wollte, blieb dem Fondsmanagement daher nur, die Auflösung des Fonds zu erklären.

Warum hat das Fondsmanagement den Anlegern die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nur in Kombination mit der Anpassung an das Anlegerschutzgesetz und die Einführung jährlicher Rückgabeintervalle angeboten?

Aufgrund der schwer prognostizierbaren tatsächlichen Höhe der Anteilrückgaben in einem Wiedereröffnungsszenario – insbesondere vor dem Hintergrund der zahlreichen vorausgegangenen Fondsschließungen und -abwicklungen, der verschiedenen Finanzmarktkrisen und der kritischen Öffentlichkeit gegenüber dem Produkt Offener Immobilienfonds – war für eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilrücknahme eine Änderung der Rahmenbedingungen Voraussetzung. Nicht nur die Erfahrung der vergangenen Jahre, sondern auch die Intention des bis zum 31. Dezember 2012 ohnehin umzusetzenden Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes haben aufgezeigt, dass nur die klare Festlegung, dass es sich bei Offenen Immobilienfonds um ein langfristiges Investment handelt, dieser Anlageform dauerhaft gerecht wird. Die Anpassung an das neue Recht hätte dem Fondsmanagement den Handlungsspielraum gewährt, der für die dauerhafte und erfolgreiche Fortführung des SEB ImmoInvest erforderlich war.

Warum erfolgte vor der geplanten Wiederaufnahme der Anteilrücknahme eine Anteilpreiskorrektur?

Die Anteilpreiskorrektur wurde vom Fondsmanagement angestoßen, um nach der langen Zeit der Aussetzung der Anteilrücknahme über die turnusgemäße Bewertung hinaus sicherzustellen, dass sämtliche veränderten Parameter im Anteilpreis bei Wiederaufnahme der Anteilrücknahme widerspiegelt werden. Im Hinblick auf die nur noch jährlich geplante Anteilrücknahme wurde zudem bereits vor der Bedienung weiterer Anteilrücknahmen sichergestellt, dass Vorsorge für weitere Immobilienverkäufe und Vermarktungsaktivitäten getroffen wurde. Durch die Bildung von 100-prozentigen Rückstellungen für latente Gewinnsteuern im Veräußerungsfall und weitere Instandhaltungsmaßnahmen für die Vermarktung von Immobilien wurde für die Gleichbehandlung aller Anleger Vorsorge getroffen.

Was bedeutet die Auflösung des SEB ImmoInvest?

Nach der auf zwei Jahre befristeten Aussetzung der Anteilrücknahme aufgrund von Liquiditätsengpässen wird mit der nunmehr getroffenen Entscheidung die Auflösung und Auszahlung des SEB ImmoInvest unumkehrbar eingeleitet. Die Entscheidung zur Auflösung wurde im Einvernehmen mit der Finanzaufsicht BaFin getroffen. Aufgrund der Höhe der vorliegenden Rückgabeverlangen stellt die Auflösung des Fonds die einzige Möglichkeit dar, alle Anleger gleich zu behandeln und im Rahmen eines geordneten Verfahrens die gleichmäßige Auskehr der Veräußerungserlöse an die Anleger durchzuführen.

Wie sieht der Auflösungsprozess in der Praxis für mich aus und wer kümmert sich um die weitere Bewirtschaftung des Fonds?

Die Auflösung und Auszahlung wird mit der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 30. April 2017 eingeleitet. Mit der Entscheidung zur Auflösung des SEB ImmoInvest werden die bereits laufenden Verkaufsaktivitäten nunmehr auf das gesamte Immobilienportfolio ausgeweitet. Innerhalb der fünfjährigen Frist hat das Fondsmanagement Zeit, die verbliebenen 132 Immobilien im Portfolio des SEB ImmoInvest zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Die Veräußerungserlöse werden in halbjährlichem Turnus an die Anleger ausgezahlt. Bis zum 30. April 2017 wird das Sondervermögen weiterhin in der von Ihnen gewohnten Weise von der Kapitalanlagegesellschaft SEB Investment GmbH verwaltet. Sollten bis zum Ablauf dieser Frist nicht alle Immobilien oder Anteile an Immobiliengesellschaften veräußert worden sein, übernimmt die Depotbank den weiteren Verkauf und zahlt nach Begleichung aller Verbindlichkeiten die restliche Liquidität an die Anleger aus.

Wer hat die Dauer der Auflösung / Auszahlung festgelegt?

Die Auflösung und Auszahlung des Sondervermögens SEB ImmoInvest bis zum 30. April 2017 wurde in Abstimmung mit der Finanzaufsicht BaFin als angemessene Frist festgelegt. Sie setzt das Fondsmanagement im Interesse der Anleger in die Lage, eine geordnete Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen unter Berücksichtigung der Markt- und Immobilienzyklen innerhalb eines mittelfristig überschaubaren Zeitrahmens vorzunehmen.

Wie hoch war zuletzt die Liquidität und woraus resultiert diese?

Der Gesamtbetrag der liquiden Mittel beläuft sich Anfang Mai 2012 auf rund EUR 1,8 Mrd. und entspricht damit einem Anteil in Höhe von 30,7 Prozent des Fondsvermögens.

Warum wurde nicht mehr Liquidität zur Vorbereitung der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme geschaffen?

Mit dem Verkauf von insgesamt 17 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von rund EUR 1 Mrd. zu angemessenen Bedingungen hat das Fondsmanagement seine Handlungsfähigkeit auch in schwierigen Zeiten unter Beweis gestellt. Der Verkauf eines so großen Portfolios unter dem Einfluss der zwischenzeitlich eskalierenden Staatsschuldenkrise unterstreicht die Immobilienkompetenz



des Fondsmanagements. Weitere Verkäufe in dieser Phase hätten die Portfoliostruktur und Qualität des über 23 Jahre gewachsenen SEB ImmoInvest unverhältnismäßig belastet und somit für die verbleibenden Anleger keine solide Basis für die angestrebte Fortführung des Fonds bedeutet.

Auswirkungen auf ein bestehendes Investment

Wie erhalte ich als Anleger mein Geld zurück?

Das Fondsmanagement plant halbjährliche Auszahlungen in Abhängigkeit von den Veräußerungen der verbleibenden Immobilien an alle Anleger des SEB ImmoInvest. Die halbjährlichen Auszahlungen erfolgen auf die Anteile und gewährleisten somit, dass alle Anleger die gleiche Auszahlungsquote erhalten. Der Umfang der halbjährlichen Auszahlungen richtet sich nach der verfügbaren Liquidität des Sondervermögens zum jeweiligen Stichtag unter Berücksichtigung der Sicherstellung der weiteren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie Kosten und möglicher Verbindlichkeiten wie z. B. aus Kreditrückführungen. Die Auszahlungen erhalten Sie – falls möglich – auf demselben Wege wie die bisherigen jährlichen Ausschüttungen. Alle steuerlich erforderlichen Daten werden wie gewohnt veröffentlicht. Ihre depotführende Stelle wird diese bei der jeweiligen Auszahlung automatisch berücksichtigen.

Muss ich mit Verlusten bei meiner Anlage rechnen?

Die Entwicklung des Anteilpreises bis zur endgültigen Auflösung und Auszahlung des SEB ImmoInvest ist nicht vorauszusagen. Ausschlaggebend sind hierfür im Wesentlichen die Entwicklung des Marktumfeldes, die erzielbaren Veräußerungserlöse der Immobilien, die zukünftige Vermietungssituation, die Bewirtschaftungskosten, die Folgebewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen sowie die Veräußerungsnebenkosten und gegebenenfalls Kosten für die vorzeitige Rückführung von Darlehen im Rahmen von Objektverkäufen. Verluste können daher zum heutigen Zeitpunkt nicht explizit ausgeschlossen werden. Eine finale Aussage ist erst mit der vollständigen Auflösung des Sondervermögens und der Auszahlung aller Gelder durch das Fondsmanagement bzw. die Depotbank möglich.

Wann findet die erste Auszahlung der Veräußerungserlöse statt?

Damit Sie schnellstmöglich schrittweise Zugang zu Ihrem angelegten Kapital erhalten, planen wir im Juni 2012 eine erste Auszahlung in Höhe von voraussichtlich 20 Prozent des aktuellen Anteilwertes. Weitere Auszahlungen sind dann jeweils in Abhängigkeit von der Veräußerung der Immobilien sowie der frei verfügbaren Liquidität in halbjährlichem Rhythmus geplant. Die letzte Auszahlung wird nach Ablauf der Kündigungsfrist durch die Depotbank erfolgen, wobei hierin alle eventuell anfallenden Aufwendungen im Zusammenhang mit den durchgeführten Verkäufen berücksichtigt sind.

Wird es weiterhin jährliche Ausschüttungen geben?

Ja, die reguläre ordentliche Ausschüttung im Juni eines jeden Jahres wird zeitgleich mit einer der halbjährlichen Ausschüttungen erfolgen.

Wie werden Auszahlungen steuerlich bewertet?

Auszahlungen aus der Fondssubstanz sind aktuell steuerfrei. Sofern in den Auszahlungen ordentliche oder außerordentliche Erträge (z. B. aus dem Verkauf von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften) enthalten sind, ergeben sich – auf Basis der

hierzu ermittelten Besteuerungsgrundlagen nach § 5 InvStG – sowohl steuerfreie als auch steuerpflichtige Erträge. Die steuerlich erforderlichen Daten werden bei jeder Ausschüttung veröffentlicht. Bitte beachten Sie, dass wir nicht steuerberatend tätig werden dürfen. Wir möchten Sie hinsichtlich der Klärung Ihrer Steuerfragen bitten, sich direkt mit Ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen. Die Entwicklung der steuerlichen Gesetzgebung in der Zukunft und damit der zukünftige steuerfreie Anteil der Auszahlungen lässt sich heute noch nicht abschätzen.

Kann ich mögliche Verluste steuerlich geltend machen?

Im Rahmen der Auflösung des SEB ImmoInvest eventuell auftretende Verluste können unter Umständen im Einzelfall auf Ebene des jeweiligen Anlegers steuerlich geltend gemacht werden. Maßgeblich hierbei ist der Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile. Bitte beachten Sie, dass die SEB Investment GmbH nicht steuerberatend tätig werden darf. Wir möchten Sie hinsichtlich der Klärung Ihrer Steuerfragen bitten, sich direkt mit Ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Kann ich meine Anteile weiterhin über die Börse verkaufen?

Solange Anteile des SEB ImmoInvest im Freiverkehr einer deutschen Börse gehandelt werden, können Sie auf diesem Weg Ihre Anteile veräußern. Die SEB Investment GmbH hat jedoch keinen Einfluss darauf, ob ein Anteilhandel im Freiverkehr in Zukunft stattfindet. In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass es sich bei Börsenkursen nicht um den täglich auf Basis der gesetzlichen Grundlagen ermittelten Rücknahmepreis der Kapitalanlagegesellschaft handelt. Der offizielle Rücknahmepreis wird weiterhin börsentäglich auf www.sebassetmanagement.de veröffentlicht. Börsenkurse hingegen kommen ausschließlich durch Angebot und Nachfrage zustande. Sie sind nicht an den Anteilwert, der von der Kapitalanlagegesellschaft zusammen mit der Depotbank ermittelt wird, gekoppelt. Informationen zu den Chancen und Risiken eines Kaufs oder Verkaufs von Anteilen über die Börse erhalten Anleger bei ihrem Anlageberater.

Fallen im Rahmen der Auflösung zusätzliche Kosten für mich als Anleger an?

Aufwendungen und Kosten für die Auflösung und Auszahlung des SEB ImmoInvest werden generell direkt dem Sondervermögen belastet. Von Seiten des Fondsmanagements werden darüber hinaus keine besonderen weiteren Kostenbelastungen auf die Anleger direkt zukommen. Sollten im Zeitpunkt der Übertragung des Sondervermögens weiterhin Immobilien in dem Sondervermögen sein, kann aufgrund der Übertragung auf die Depotbank Grunderwerbsteuer anfallen.

Wie werde ich als Kunde oder Vertriebspartner über die bevorstehenden Aktivitäten in Kenntnis gesetzt?

Das Fondsmanagement erstattet weiterhin zu den gewohnten Halbjahres- und Jahresberichtsterminen über die Aktivitäten Bericht. Aktuelle Informationen und Entwicklungen werden bis zum Abschluss des Verfahrens zur Auflösung und Auszahlung wie gewohnt auf unserer Internetseite www.sebassetmanagement.de publiziert.

Fragen beantworten darüber hinaus gerne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Infoline unter der Rufnummer 0180 1 777 999 (dt. Festnetz EUR 0,039 pro Minute; Mobilfunk max. EUR 0,42 pro Minute).

Wie können Sie die Gleichbehandlung aller Anleger bei der Auflösung des Fonds garantieren?

Die Auszahlung des Fondsvermögens ist im halbjährlichen Turnus an alle Anleger geplant. Die Auszahlungen sichern allen Anlegern in einem geordneten Verfahren gleichberechtigt die Vereinnahmung der Liquidität aus den Veräußerungserlösen. Alle Anleger erhalten pro Anteil den gleichen Betrag ihres Investments zurück. Mit der Auszahlung sinkt der Anteilpreis des SEB ImmoInvest entsprechend. Die Auszahlung wird sich bei hinreichenden Veräußerungserlösen halbjährlich über den Zeitraum der gesamten Auflösung bis zum 30. April 2017 wiederholen. Dabei wird für alle Anleger die gleiche Rückzahlungsquote pro Anteil gewährleistet.

Was geschieht mit Vereinbarungen zur automatischen Wiederanlage der Ausschüttung sowie den bestehenden Auszahlplänen?

Die automatische Wiederanlage wird mit sofortiger Wirkung nicht mehr ausgeführt, da durch die Kündigung von SEB ImmoInvest sowohl die Rücknahme als auch die Ausgabe neuer Anteile final eingestellt wird. Die zwischenzeitlich durch unser Haus auf freiwilliger Basis weiterhin ausgeführten Auszahlpläne werden per 7. Mai 2012 mit sofortiger Wirkung nicht mehr bedient.

Auswirkungen auf das Portfolio

Wie lange dauert die Phase der Auflösung / Kündigung?

Das Verwaltungsmandat endet am 30. April 2017. Für den Fall, dass nicht alle Immobilien aus dem global diversifizierten Portfolio veräußert worden sind, wird die Depotbank die weitere Auflösung übernehmen und im Interesse aller Anleger bestmöglich begleiten. Die Länge der Kündigungsfrist bedeutet nicht, dass die komplette Zeitspanne für die Immobilienverkäufe ausgeschöpft werden muss. Wir werden stattdessen versuchen, mit allen verfügbaren Ressourcen die Verkäufe so schnell wie möglich und mit den bestmöglichen Veräußerungsergebnissen zum Abschluss zu bringen. Der mit der BaFin abgestimmte Zeitrahmen bietet dabei die Chance, im Interesse der Anleger die Verkäufe ohne Zeit- und Preisdruck abschließen zu können.

Stehen weitere Neubewertungen der verbleibenden Immobilien innerhalb des Portfolios an?

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, die Bewertung der Immobilien weiterhin mindestens alle 12 Monate durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss zu beauftragen. Das gilt auch für die 132 aktuell noch im SEB ImmoInvest enthaltenen Immobilien. Wenngleich das Fondsmanagement nach der jüngsten außerordentlichen Bewertungsanpassung keine konkreten Anlässe dafür hat, können zukünftig Wertänderungen durch Neubewertungen nicht ausgeschlossen werden.

Was geschieht mit möglicherweise verbleibenden Immobilien, sollten diese nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht verkauft worden sein?

Bis zum Ablauf der Auflösungsfrist am 30. April 2017 wird das Sondervermögen weiterhin von der SEB Investment GmbH betreut. Mit Ende dieser Frist wird zusätzlich zu den regelmäßigen Berichten ein separater Auflösungsbericht erstellt. Das Verwaltungsrecht über die zu diesem Zeitpunkt verbleibenden Vermögensgegenstände sowie Forderungen und Verbindlichkeiten geht am 30. April 2017 auf die Depotbank über. Wir streben bis zum Ablauf der Kündigungsfrist an, alle Objekte zu veräußern.



Chancen

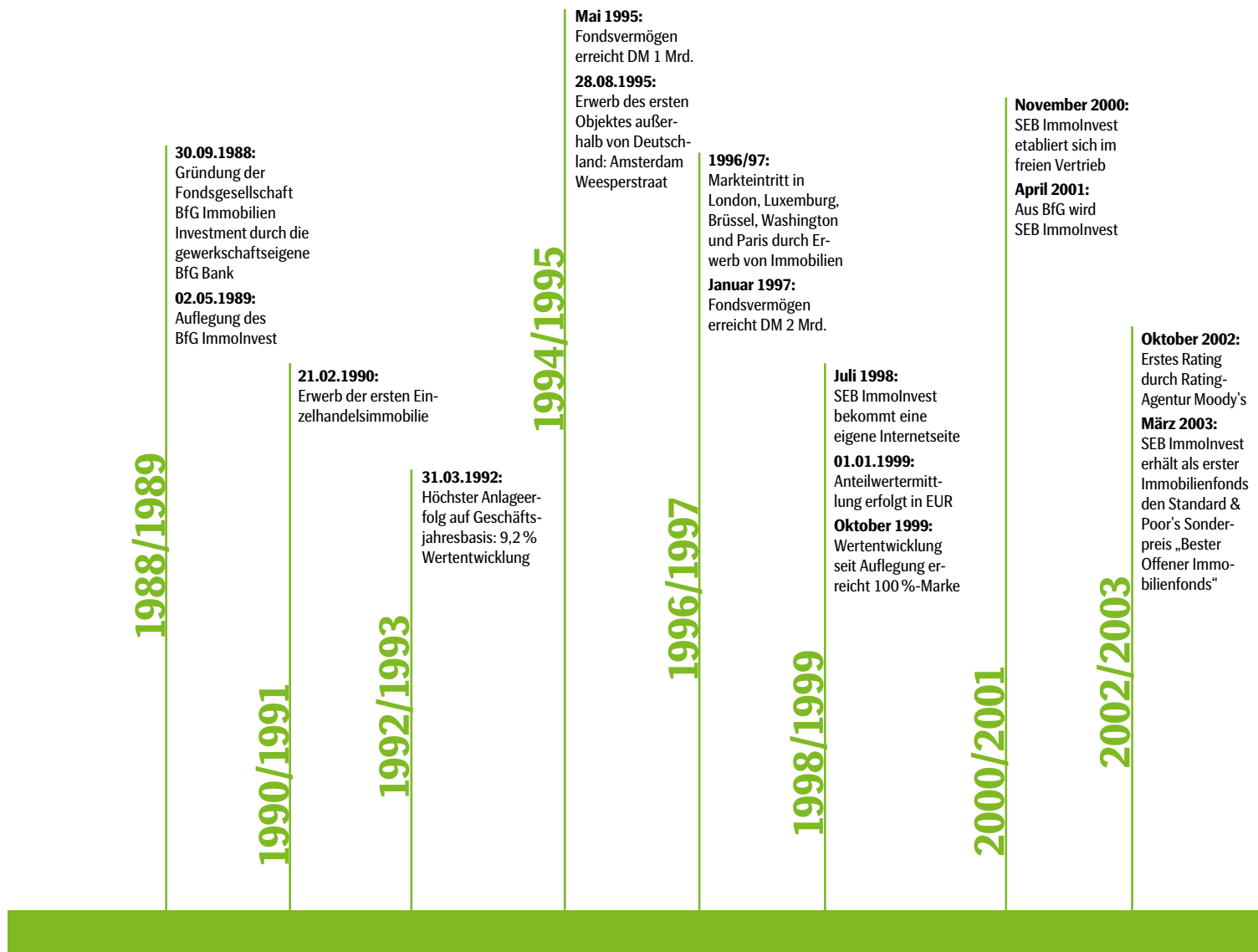
- Stetige Erträge bei sehr geringen Schwankungen
- Inflationsschutz durch in der Regel indexierte Mietverträge
- International breit gestreutes Immobilienportfolio mit starker Substanz für nachhaltige Wertentwicklung
- Geringe Korrelation zu anderen Assetklassen; Verbesserung des Chance-Risiko-Verhältnisses im Portfolio des Anlegers
- Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung, attraktive Nachsteuerrendite



Risiken

- Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Die aus vermieteten Immobilien erwarteten Erträge können teilweise oder ganz ausbleiben
- Internationale Immobilien bergen Währungsrisiken (durch Absicherungsgeschäfte minimiert)
- Keine Einzahlungen möglich
- Keine Einflussnahme der Investoren auf das Fondsmanagement möglich





SEB ImmoInvest: 23 Jahre eine stabile Anlage

SEB ImmoInvest ist ein Offener Immobilienfonds, der seit seiner Auflegung vor nunmehr fast 23 Jahren dauerhaft folgende Eigenschaften aufweist: solide, erfolgreich, beständig. Nur wenige andere Anlagen konnten über einen derart langen Zeitraum so dauerhaft und verlässlich zum Erfolg der Vermögensanlage ihrer Anleger beitragen.

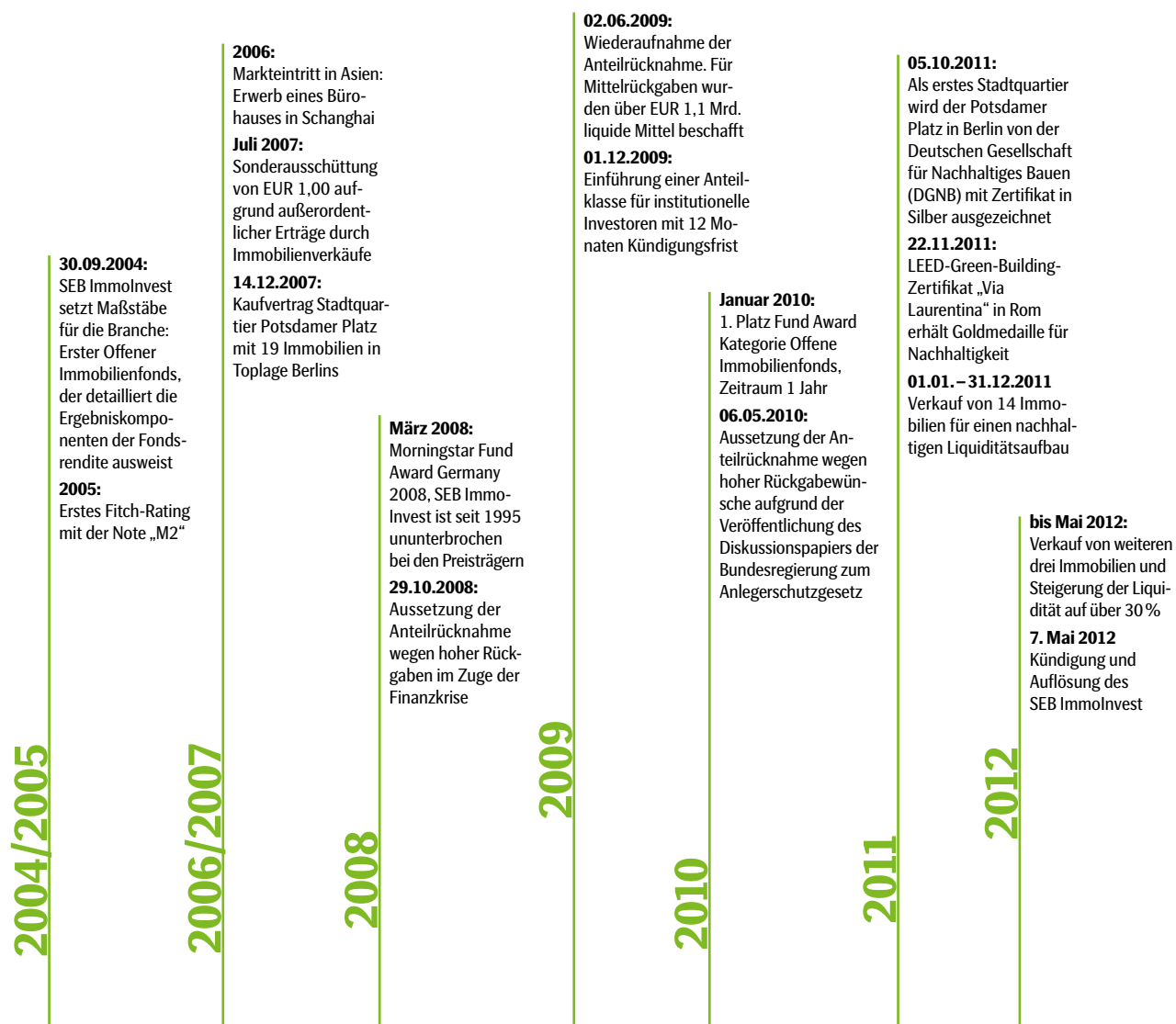
Der Anlageerfolg lag seit Auflegung bei:

- 5,18 %* durchschnittlich p. a.
- 219,73 %* kumuliert

Die positive Renditeentwicklung des Fonds wurde begleitet von einer geringen Schwankungsbreite der Wertentwicklung.

Seine Stabilität und stetige Performance verdankt SEB ImmoInvest der global strategisch strukturierten Diversifizierung des Immobilienportfolios, insbesondere in Bezug auf Märkte, Standorte- und Mietermix, die ausgewogenen Mietvertragslaufzeiten sowie die gut gewichteten Objektgrößen. Die geografische Streuung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung der jeweiligen volkswirtschaftlichen Entwicklung von Standorten mit guten Wachstumschancen oder nachhaltig stabiler Wirtschaftskraft (Top-down-Ansatz). Zur Risikostreuung nimmt SEB ImmoInvest seit 1995 zusätzlich Marktchancen außerhalb Deutschlands wahr. Den Investmentschwerpunkt bilden Länder des europäischen Wirtschaftsraumes, ergänzt um Nordamerika. Seit 2006 investiert SEB ImmoInvest darüber hinaus als Beimischung in ausgesuchte Märkte im asiatisch-pazifischen Raum.

* Anlagen in Investmentfonds 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. Stand: 30. April 2012.



Durch die starke Gewichtung Deutschlands im Portfolio hat SEB ImmoInvest neben der Wahrnehmung von Marktchancen immer auf Sicherheit und Stabilität gesetzt. Anfang Mai 2012 ist der SEB ImmoInvest mit 132 Immobilien in 18 Ländern investiert:

- 44,3 % Deutschland
- 37,1 % Weiteres Europa
- 9,8 % Asien
- 8,8 % USA

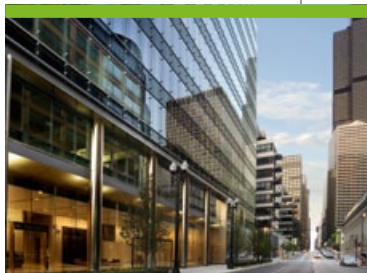
Die Nutzungsarten umfassen im Wesentlichen die Segmente Büro, Handel und Logistik. Die Qualität der einzelnen Objekte ist ein wichtiges Kriterium der Investmentstrategie, denn sie beeinflusst die Ertragssicherheit und Stabilität der Verkehrs-

werte nachhaltig. Die Vermietungssituation und -prognose jedes einzelnen Objekts ebenso wie der Beitrag der Immobilie zur Streuung der Mietausläufe und Mieterdiversifizierung auf Portfolioebene sind wesentliche Gesichtspunkte für ein ausgewogenes Portfolio.

SEB ImmoInvest zeichnet sich zudem durch eine stabile Ausschüttungspolitik aus. Die im Branchenvergleich hohen Erträge aus den Immobilien haben über die gesamte Laufzeit eine stabile jährliche Ausschüttung ermöglicht. Dabei konnten durchschnittlich EUR 2,24 pro Anteil jährlich ausgeschüttet werden, die letzte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011 betrug EUR 2,00 je Anteil, davon waren bei Anteilen im Privatvermögen EUR 1,295 oder 65 Prozent steuerfrei.

Aktuelles Immobilienportfolio des SEB ImmoInvest

Der SEB ImmoInvest ist weltweit auf drei Kontinenten in 18 Ländern und 64 Städten investiert. Den Anlageschwerpunkt bildet Europa mit einem Anteil von 81,4 Prozent und hier insbesondere Deutschland mit 44,3 Prozent des Immobilienvermögens. Über das gesamte Portfolio verwaltet das Fondsmanagement über 1.500 Mietverträge für rund 1.300 Mieter. Die 1,8 Mio. qm Nutzfläche werden überwiegend von Büromietern genutzt. Zusätzlich sind aber auch Hotel-, Einzelhandels- und Logistikflächen im Portfoliobestand.



Chicago

Straße	550 West Adams Street
Nutzfläche	45.075 qm
Baujahr	2006

Dieses inmitten des Geschäfts- und Finanzzentrums von Downtown Chicago errichtete Gebäude zeichnet sich durch seine unterschiedliche Mieterstruktur aus. Das Mietertableau umfasst Unternehmen aus den Bereichen Baustoffindustrie, Gesundheit, Unternehmens- und Rechtsberatung, Finanzdienstleistungen und Projektentwicklung.



Paris

Straße	32, Place Ronde
Nutzfläche	9.476 qm
Baujahr	1991

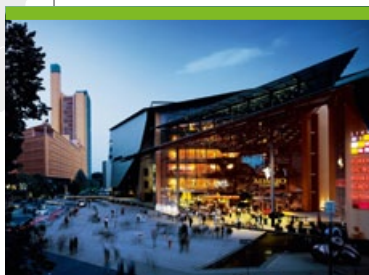
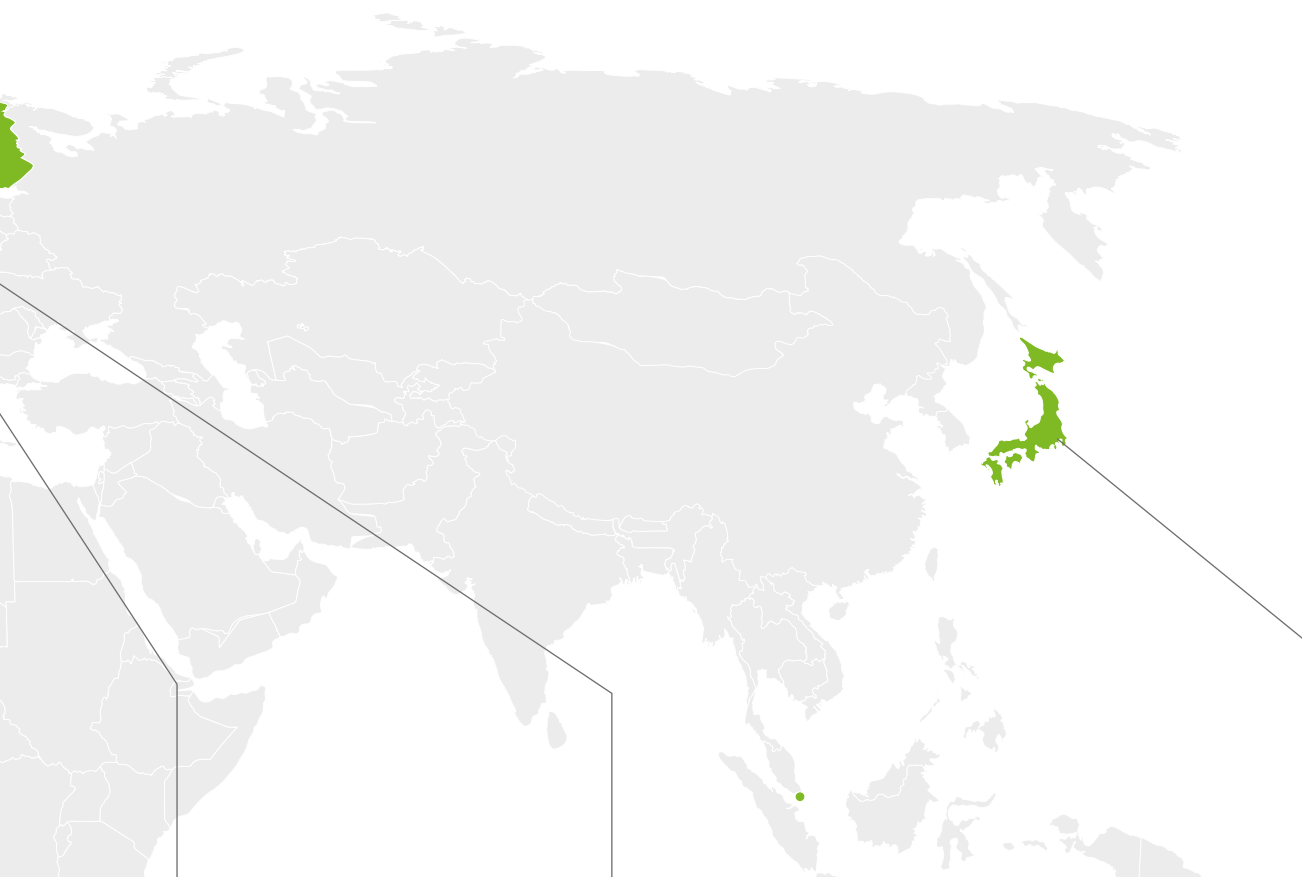
Die beiden repräsentativen Objekte „Village 1“ und „Village 2“ gehören zum siebenteiligen Gebäudeensemble „Espace 21“. Das architektonische Highlight liegt in direkter Nachbarschaft der „Grande Arche“, dem Wahrzeichen der Bürostadt „La Défense“.



Rom

Straße	Via Laurentina 449
Nutzfläche	46.895 qm
Baujahr	1978 / 1982

Der Büropark liegt am etablierten Bürostandort „Esposizione Universale di Roma“, einem Stadtteil zwischen historischer Innenstadt und Flughafen, in dem eine Vielzahl von privaten und öffentlichen Institutionen ihren Sitz haben. Die „Via Laurentina“ ist das erste Gebäude in Italien, welches mit dem LEED-Green-Building-Zertifikat ausgezeichnet wurde. Durch die laufenden Sanierungsarbeiten erhielt es 2011 das Gold-Zertifikat für ökologische Nachhaltigkeit.



Berlin

Straße	Quartier Potsdamer Platz
Nutzfläche	288.242 qm
Baujahr	1998

Wie kaum ein anderes Stadtquartier in Europa vereint der Potsdamer Platz Modernität, Stadtkultur, Funktionalität und Nachhaltigkeit. 2011 erhielt dieses Quartier die DGNB-Auszeichnung in Silber (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).



Göteborg

Straße	Lindholmspiren 9
Nutzfläche	11.348 qm
Baujahr	2003

Das Bürogebäude „Lindholmen“ liegt in einem von Unternehmen der Hightechindustrie dominierten modernen Stadtgebiet in Göteborg. Mit diesem im zweitgrößten Immobilienstandort Schwedens gelegenen Gebäude ist der SEB ImmoInvest 2004 in den skandinavischen Markt eingetreten.



Tama

Straße	47 Ochiai 1-Chome
Nutzfläche	24.372 qm
Baujahr	2002 / 2007

Die solide Stahlbetonkonstruktion sowie die hervorragende infrastrukturelle Lage und die vielschichtige Mieterstruktur sind die Säulen der nachhaltigen Ertragskraft des „New City Tama Center“ in Japan.



Impressum

Herausgeber:

SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2 72 99-1000
Telefax: +49 69 2 72 99-090

Infoline: 0180 1 777 999
(dt. Festnetz EUR 0,039 pro Minute;
Mobilfunk max. EUR 0,42 pro Minute)

E-Mail: info@sebam.de
www.sebassetmanagement.de

Sitz: Frankfurt am Main
HRB 75345

Bildnachweis:

Die hier abgebildeten Objekte gehören zum Bestand von SEB ImmoInvest.
Im Einzelnen handelt es sich um folgende Immobilien:

Rotfeder-Ring 1 – 13, Frankfurt am Main, Deutschland, Titel
Marlene-Dietrich-Platz 1, Berlin, Deutschland, Seite 5
Wilhelminakade 85 – 99, Rotterdam, Niederlande, Seite 7
Rotfeder-Ring 1 – 13, Frankfurt am Main, Deutschland, Seite 9
Rotfeder-Ring 1 – 13, Frankfurt am Main, Deutschland, Seite 14

Disclaimer

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 beziehungsweise die wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie kostenlos in deutscher Sprache direkt über das Internet 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. Alle steuerlichen Angaben beziehen sich nur auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Stand: Mai 2012.

SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
E-Mail: info@sebam.de

Infoline: 0180 1 777 999
(dt. Festnetz EUR 0,039 pro Minute;
Mobilfunk max. EUR 0,42 pro Minute)
www.sebassetmanagement.de