

Fragen und Antworten SEB ImmoInvest

SEB ASSET MANAGEMENT



Januar 2012

A. Maßnahmen zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme des SEB ImmoInvest

Warum erfolgte die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nicht wie geplant 2011?

Die Planungen des Fondsmanagements waren bis Ende 2011 auf eine Wiedereröffnung des SEB ImmoInvest ausgerichtet. Die Verzögerungen bei den letzten Verkäufen waren nicht vorhersehbar. Die sich zuspitzende Staatsschuldenkrise und die Meldungen zweier namhafter Fondsanbieter – die Öffnung ihres Fonds zu verschieben bzw. ihren Fonds abzuwickeln – haben die Verkaufsgespräche rund um den Potsdamer Platz in Berlin unerwartet und unverhältnismäßig stark beeinflusst. Die Entscheidung über das weitere Prozedere wurde daher auf dieses Jahr verschoben. Im Interesse aller Anleger – unabhängig ob langfristig orientiert oder rückgabebewilligt – steht für das Fondsmanagement der Werterhalt des Anlegervermögens an oberster Stelle.

Was sind die Voraussetzungen für eine Wiedereröffnung?

Für die Wiedereröffnung sind weitere Immobilien zur Liquiditätsbeschaffung zu veräußern. Dabei werden verschiedene Verkaufsszenarien gleichzeitig verfolgt, um möglichst viele Optionen zu haben, Liquidität zu angemessenen Bedingungen zu beschaffen. Zugleich steht das Fondsmanagement in engem Kontakt mit den Vertriebspartnern, um die Höhe der Rückgaben zu bestimmen. Voraussetzung für eine erfolgreiche Wiedereröffnung ist, ausreichend Liquidität für die Bedienung sämtlicher Rückgabewünsche aufzubauen.

Welche Maßnahmen wurden zur Vorbereitung der Wiedereröffnung ergriffen?

Für die Fondsöffnung wird unverändert am Liquiditätsaufbau gearbeitet, in Abhängigkeit von der prognostizierten Höhe der Rückgaben. In 2011 konnten bereits 14 Immobilien veräußert werden und die Liquidität auf nahezu 21 % erhöht werden:

- Via Dante 15, Mailand, Italien
- Das ES, Esslingen bei Stuttgart, Deutschland
- 70-74 Rue de la Loi, Brüssel, Belgien
- City Carree, Salzgitter, Deutschland
- De Lotus A + B, Rotterdam, Niederlande
- Centro Commerciale Megalò, Chieti, Italien
- 28 /32 Avenue Victor Hugo, Paris, Frankreich
- 99 Avenue de France, Paris, Gebäude 1 + 2, Frankreich
- 27/27ter Avenue du General Leclerc, Boulogne, Frankreich
- 26 Rue de la Villette, Lyon, Frankreich
- 139-141 Rue Royale, Brüssel, Belgien
- Gorch-Fock-Wall 3-7, Hamburg, Deutschland

Damit hat das Fondsmanagement unter schwierigen Rahmenbedingungen Handlungsfähigkeit bewiesen. Bei den Verkäufen konnten Verkaufspreise im Durchschnitt oberhalb der Verkehrswerte erzielt werden. Die Verhandlungen für die Verkäufe einzelner Immobilien sowie des Potsdamer Platzes bzw. Teile desselben werden im Jahr 2012 weitergeführt. Wir

rechnen mit weiteren Verkaufserlösen aus Verkäufen und werden die Anleger über den Fortgang unterrichten.

Wie erfolgt die Wiedereröffnung?

Das Fondsmanagement beabsichtigt den Termin zur Aufnahme der Anteilrücknahme den Anlegern und Vertriebspartnern zuvor 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.

Wie berechnet sich der Fondspreis am Tag der Öffnung?

Bei Wiederaufnahme der Anteilrücknahme werden die Anteile zu dem dann gültigen Rücknahmepreis zurückgenommen. Der Rücknahmepreis des SEB ImmoInvest errechnet sich aus dem Wert des Fondsvermögens, u.a. der Immobilien, dividiert durch die Gesamtzahl der ausgegebenen Anteile. Der Rücknahmepreis liegt zum 24. Januar 2012 bei EUR 54,39. Der Fonds zeichnet sich durch eine nachhaltig positive Wertentwicklung in der Vergangenheit aus. Der Börsenkurs hat für den Rücknahmepreis keine Bedeutung. Der Börsenkurs kann durch das Spiel von Angebot und Nachfrage schwanken und bildet nicht den inneren Wert der Fondsanteile ab.

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. Damit wird in Zukunft auch nach neuem Recht der SEB ImmoInvest für individuelle Auszahlpläne als maßgeschneiderte Einkommensquelle, zum Beispiel für ein zusätzliches Altersruhegeld, zur Verfügung stehen. Die neuen Bindungsfristen finden beim SEB ImmoInvest erst mit Umstellung der Vertragsbedingungen Anwendung. Die Fragen zur technischen Abwicklung der Bindungsfristen werden derzeit auf Branchenebene einheitlich abgestimmt.

Zusätzlich gibt es einige weitere Regeln, die insbesondere die Produkttransparenz verbessern: Der Bewertungsturnus wird für Fonds mit börsentäglicher Anteilausgabe und Rücknahme von einem zwölfmonatigen Rhythmus auf einen quartalsweisen Bewertungsturnus verkürzt. Die Rotation der zuständigen Sachverständigen für die Immobilienbewertung wird gesetzlich vorgeschrieben. Bis zum 1. Januar 2015 muss die Fremdfinanzierungsquote bei Offenen Immobilienfonds von derzeit maximal 50 % auf dann maximal 30 % abgesenkt werden. Zusätzlich werden die Regelungen zur Rücknahmeaussetzung und zur Auflösung von Fonds konkretisiert.

Fragen und Antworten SEB ImmoInvest

SEB ASSET MANAGEMENT



Januar 2012

Was passiert, wenn die Rückgabewünsche die vorhandene Liquidität übersteigen?

Die erforderliche Liquidität wird aufgrund der qualifizierten Rückgabeprognozen berechnet. Nach diesen Berechnungen wird ausreichend Liquidität für eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilrückgabe geschaffen. Zusätzlich wird ein Liquiditätspuffer aufgebaut, um dauerhaft genügend Freiraum für unvorhersehbare Rückgabewünsche zu schaffen. Reicht die Liquidität bei Ablauf der gesetzlichen Aussetzungsfrist nicht aus, wird die Kündigung und die Auszahlung der Veräußerungserlöse erklärt.

Wie ist der aktuelle Börsenkurs zu bewerten?

Die Preisfindung an den Börsen unterliegt bei Offenen Immobilienfonds eigenen Regeln. Der Preis an der Börse spiegelt nicht den Anteilwert nach Investmentgesetz wider, sondern wird maßgeblich von Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Anteile von Offenen Immobilienfonds sind nicht zum regulierten Handel an einer Börse zugelassen; sie werden also ohne Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaften über den Zweitmarkt Börse gehandelt. Die preisfeststellenden Market Maker sind von der geltenden Liquiditäts- und Ausführungsgarantie befreit. Trotzdem bestimmen sie den Preis, und der liegt mitunter deutlich unter den täglich gemeldeten Anteilpreisen der Fondsgesellschaft. Die stark schwankenden Abschläge können unseres Erachtens mit einer Liquiditätsprämie erklärt werden. Dies wurde insbesondere deutlich durch die Reduzierung des Abschlags vor der geplanten Wiederaufnahme der Anteilrücknahme Ende 2011 und den erneut erhöhten Abschlägen aufgrund der Verschiebung.

Der Anteilpreis nach dem Investmentgesetz wird börsentäglich durch die Fondsgesellschaft unter Kontrolle der Depotbank ermittelt. Dieser errechnet sich aus den Verkehrswerten, die für die Immobilien von den unabhängigen Sachverständigenausschüssen festgestellt wurden und der Bewertung der weiteren Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der Verbindlichkeiten, geteilt durch die Anzahl der umlaufenden Anteile. Details zu der Anteilwertermittlung und Bewertung der Vermögensgegenstände sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

Welche Folgen hat die Rücknahmeaussetzung für die Anleger?

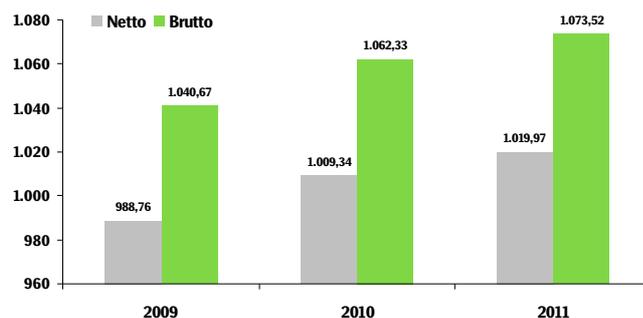
Die zeitlich befristete Aussetzung der Anteilrücknahme führt dazu, dass Anleger vorübergehend, maximal zwei Jahre die Anteile nicht an die Kapitalanlagegesellschaft zurückgeben können. Doch auch während der Rücknahmeaussetzung bleibt das Investment werthaltig. Der Wert der Anteile an dem Fonds wird börsentäglich ermittelt und veröffentlicht. Die Aussetzung der Anteilrücknahme ist eine Maßnahme, die erforderlich wird, wenn der Fonds so viele Rückgabeverlangen erhält, dass er diese nicht bedienen und zugleich weiterhin alle Zahlungsverpflichtungen für die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherstellen kann. Die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung reflektiert daher, dass die Anteile an Offenen Immobilienfonds grundsätzlich täglich verfügbar sind,

Immobilien jedoch nicht jederzeit und kurzfristig veräußerbar sind. Durch die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung kann Liquidität aufgebaut werden, ohne die bewährte Anlagestrategie zu beeinträchtigen. Der Schutzmechanismus der Rücknahmeaussetzung hat sich beim SEB ImmoInvest bewährt. So konnte das Fondsmanagement für die Anleger bisher während der Rücknahmeaussetzung eine stabile, positive Rendite erwirtschaften.

Ging durch die Rücknahmeaussetzung Geld verloren?

Der SEB ImmoInvest hat während der Zeit der Aussetzung der Anteilrücknahme seit dem 6. Mai 2010 einen Wertzuwachs von 2,46 % erwirtschaftet. Anleger, die bereits seit dem 30. Dezember 2008 investiert sind, haben trotz der diversen Finanzmarktkrisen und der Aussetzung der Anteilrücknahme des SEB ImmoInvest einen Mehrertrag erwirtschaften können.

Entwicklung der Einmalanlage von EUR 1.000
am 31.12.2008 bis 31.12.2011



Quelle: eigene Berechnungen

Die Grafik stellt die Wertentwicklung einer Einmalanlage über einen Zeitraum von drei Jahren dar. Die Netto-Wertentwicklung stellt die Anlage nach Abzug des maximalen Ausgabeaufschlags in Höhe von 5,25 % dar. Die Bruttowertentwicklung stellt die Wertentwicklung ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags dar. In beiden Fällen ist der Anlageerfolg positiv.

Wie kam es eigentlich zur Rücknahmeaussetzung?

Anfang Mai 2010 führte das Diskussionspapier zum Gesetz zur „Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts“ zu einer starken Verunsicherung der Anleger und zu massiven Anteilrückgaben im Gegenwert von EUR 1,4 Mrd. in der gesamten Branche. Trotz der ausgezeichneten Produktqualität des SEB ImmoInvest kam es zu deutlich gestiegenen Anteilrücknahmen über alle Kundenschichten hinweg. Daraufhin hat das Fondsmanagement zum Schutze der Anleger die Rückgabemöglichkeit ausgesetzt. In den folgenden Monaten befanden sich die Immobilienmärkte noch in einer Phase der Schwäche als Folge der Finanzmarktkrise. Um bei den erforderlichen Verkäufen von der sich abzeichnenden Erholung der Immobilienmärkte zu profitieren, wurde die Aussetzung der Anteilrücknahme im Mai 2011 verlängert. Seit der Rücknahmeaussetzung hat das Fondsmanagement 14 Immobilien veräußert.

Fragen und Antworten SEB ImmoInvest

SEB ASSET MANAGEMENT



Januar 2012

B. Was geschieht im Falle einer Abwicklung?

Was passiert, wenn nach Ablauf der zweijährigen Aussetzungsfrist nicht ausreichend Liquidität für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme vorhanden ist?

Sollte die Liquidität für die prognostizierten Rückgaben bei Ablauf der maximal zweijährigen Aussetzungsfrist nicht ausreichen, würde der Fonds aufgelöst. Während der sog. Kündigungsfrist sollen sämtliche Immobilien veräußert werden. Eine gesetzliche Bestimmung zur Dauer der Kündigungsfrist besteht nicht. Diese wird im Einzelfall unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren, wie der Größe des Portfolios, der globalen Diversifikation und der sonstigen Rahmenbedingungen mit der BaFin abgestimmt. In der Praxis hat die BaFin bisher Kündigungsfristen von drei Jahren zugestimmt. Nach Ablauf der Frist geht das Sondervermögen an die Depotbank über, die für die Abwicklung und Verteilung an die Anleger zuständig ist.

Wann kann Anleger wieder über sein Geld verfügen?

Während der Kündigungsfrist wird die Liquidität aus den bereits erzielten Veräußerungserlösen, soweit nicht zur weiteren Bewirtschaftung des Sondervermögens erforderlich, halbjährlich an die Anleger ausgeschüttet. Der Anleger erhält diese als außerordentliche Ausschüttung auf die Anteile. Damit wird sichergestellt, dass die Anleger an den Liquiditätserlösen gleichberechtigt und zeitnah partizipieren.

Würden die Anleger bei einer Abwicklung Verluste erleiden?

Ob es bei einer Kündigung des Sondervermögens zu Verlusten kommt, hängt im Wesentlichen von den im Einzelfall zu erzielenden Veräußerungserlösen aus den Immobilienverkäufen ab. Aufgrund der derzeit schwierigen Prognose der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann keine abschließende Bewertung über einen derart langen Zeitraum erfolgen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Offene Immobilienfonds strukturell auf einen langfristigen Anlagehorizont ausgerichtet sind. Die Veräußerungen sämtlicher Immobilien innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes führen dazu, dass nicht alle Immobilien zu dem strategisch optimalen Verkaufszeitpunkt veräußert werden können und auch weitere Kosten, wie z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen entstehen können. Unabhängig von der Qualität der Immobilien kann eine Auflösung eines Immobilienfonds auch mit Verlusten einhergehen.

C. Wie sieht das Portfolio des SEB ImmoInvest aus?

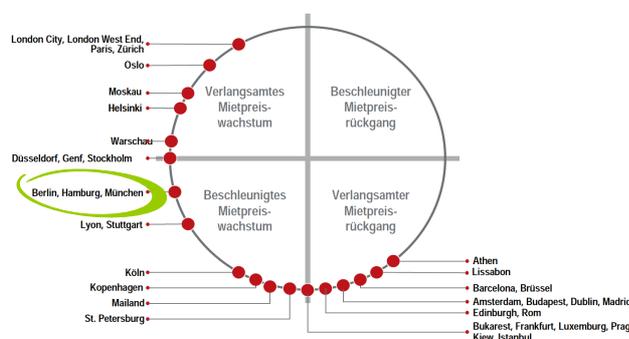
Was zeichnet den SEB ImmoInvest als Anlage aus?

Der SEB ImmoInvest zeichnet sich seit über 21 Jahren als sicheres und werthaltiges Investment aus. Das Fondsvermögen ist in 139 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. Diese werden 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 Bundes-

anstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht im Frankfurter Mertonviertel wurde die zukünftige Ertragskraft gesichert.

Warum ist der Potsdamer Platz nach wie vor ein attraktiver Immobilienstandort?

Berlin, die Hauptstadt, schien lange Zeit der wirtschaftlichen Entwicklung in anderen deutschen Großstädten hinterherzuhinken. Diese Einschätzung ändert sich seit einiger Zeit durch ein starkes Wirtschaftswachstum am Standort. Nicht nur Deutschland hat sich als Hort der Stabilität in der Staatsschulden- und Eurokrise erwiesen, sondern auch die Nachfrage nach Büroflächen ist nach Angaben verschiedener Maklerhäuser im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Die Zahl der leer stehenden Bürohäuser sank im vierten Jahr in Folge.



Quelle: Jones Lang LaSalle IP, Januar 2012

Damit bestätigt sich nicht nur die starke Deutschlandgewichtung im Portfolio des SEB ImmoInvest als richtige Entscheidung, auch das Investment im Potsdamer Platz erweist sich als richtige Standortwahl.

Erst im Oktober 2011 wurde der Potsdamer Platz mit dem DGNB Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet. Das bereits 1998 fertig gestellte Quartier ist damit eines der ersten Stadtquartiere, das sich neben ökologischen Gesichtspunkten auch den Anforderungen an einer ressourcenschonenden Infrastruktur und soziokulturellen Aspekten wie die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen und Lärmschutz entspricht. Damit wird das Areal Ansprüchen gerecht, die nicht nur in Zeiten von Energiewende und Verknappung von natürlichen Ressourcen zukunftsweisend sind. Dies wird nicht zuletzt mit der Nominierung des Stadtquartiers für den Immobilienmanager Award 2012 in der Kategorie Nachhaltigkeit unterstrichen.

Ist eine Eröffnung ohne den Potsdamer Platz überhaupt möglich?

Das Fondsmanagement fährt weiterhin verschiedene Strategien zur Vorbereitung der Wiedereröffnung. Die Gespräche mit den vorhandenen Investoren für einen Verkauf der Beteiligung am Potsdamer Platz werden fortgeführt, parallel werden auch Einzelverkäufe aus dem Portfolio geprüft und weitere Objekte in den Markt gegeben. Durch diese mehrgleisige Verkaufsstrategie kann das Fondsmanagement auch in der Kürze der verbleibenden Zeit die bestmöglichen Veräußerungsergebnisse erzielen.

Fragen und Antworten SEB ImmoInvest

SEB ASSET MANAGEMENT



Januar 2012

Wie sehen die Ertrags- und Renditeperspektiven des SEB ImmoInvest aus?

Bei einer nachhaltigen Wiedereröffnung des Fonds geht das Fondsmanagement von einer Erholung der Performance aus. Die relativ moderate Performance des SEB ImmoInvest mit 1,1 % p.a. zum 31. Dezember 2011 ist im Wesentlichen den Aufwendungen zur Liquiditätsbeschaffung zuzuschreiben. Aufgrund der zahlreichen Verkaufserfolge wird der Fonds mit zusätzlichen Kosten, insbesondere Veräußerungsnebenkosten wie Maklergebühren, Notargebühren, Steuerverbindlichkeiten oder Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Rückführung von Darlehen belastet. Diese Kosten belasten die Performance des Fonds vorübergehend.

Bei der Auswahl der Verkaufsobjekte achtet das Fondsmanagement jedoch darauf, dass die hohe Qualität und die nachhaltige Ertragskraft des Fonds erhalten bleiben. Die erfolgreiche Wiedereröffnung sollte die Fortsetzung der bisher nachhaltig stabilen und im Branchenvergleich überdurchschnittlichen Wertentwicklung ermöglichen.

D. Warum Offene Immobilienfonds?

Welche Alternativen sehen Sie zur Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds?

Die konkrete Anlageentscheidung muss jeder Anleger nach seinen individuellen Anforderungen treffen. Dabei spielen verschiedene Kriterien, wie die persönlichen Verhältnisse oder das Chancen-Risiko-Profil eine Rolle. Wir sehen die Offenen Immobilienfonds weiterhin als wichtigen Baustein im Portfolio der Anleger durch:

- Hohe Diversifikation
- Geringe Volatilität
- Hohe Bruttoerträge
- Langen, erfolgreicher Track-Record
- geringe Korrelation zu anderen Assetklassen

Gerade in den turbulenten Zeiten volatiler Börsen und der andauernden Staatsschuldenkrise zeichnen sich die Offenen Immobilienfonds immer noch als Fondsgruppe mit einer der geringsten Volatilitätsraten aus. Schließlich sprechen auch steuerliche Vorteile für das Investment in Offene Immobilienfonds.

Bruttowertentwicklung: Berechnung nach BVI-Methode. Berechnungsbasis: Anteilwert (Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt); Ausschüttung wird wieder angelegt. Die auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. die Verwaltungsvergütung) wurden berücksichtigt. Die auf Kundenebene anfallenden Kosten (Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Nettowertentwicklung: Neben den im Fonds berücksichtigten Kosten wird auch der maximale Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,25 % berücksichtigt. Depotführungsgebühren sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

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

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

Der SEB ImmoInvest zeichnet sich seit über 21 Jahren durch eine stabile, überdurchschnittliche Performance aus. Die langjährige, globale Immobilienkompetenz der SEB Asset Management ermöglicht den dauerhaften Erfolg des SEB ImmoInvest.



Stand: 12/2010

Die Managementqualität wird fortlaufend durch die internationale Ratingagentur Fitch-Ratings geprüft. Mit der Wertung M2-strong bestätigt diese insbesondere auch die hohe Qualität des Managements. Ferner bescheinigt Fitch-Ratings der SEB Asset Management ein beträchtliches Maß an Stabilität in einem schwierigen Marktumfeld.

SEB ImmoInvest kann gerade in turbulenten Zeiten, verursacht durch volatile Börsen, Währungsschwankungen und Risiken aus der Staatsschuldenkrise, mit seiner sicheren Ertragsbasis überzeugen. Mit einer Volatilität von nur 0,6 % auf Zehnjahresbasis ist der SEB ImmoInvest ein solider Baustein für jedes Anlegerportfolio.

Chancen

- Stetige Erträge bei sehr geringen Schwankungen
- Inflationsschutz durch in der Regel indizierte 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)
- Die Rücknahme von Anteilen kann vorübergehend ausgesetzt werden
- Keine Einflussnahme der Investoren auf das Fondsmanagement möglich

Wertentwicklung p.a. 31.12.2006 – 31.12.2011 (in %)

	Netto	Brutto
31.12.2006 - 31.12.2007	-0,2	5,1
31.12.2007 - 31.12.2008	5,0	5,0
31.12.2008 - 31.12.2009	4,1	4,1
31.12.2009 - 31.12.2010	2,1	2,1
31.12.2010 - 31.12.2011	1,1	1,1

Quelle: Eigene Berechnungen