

### **Wieso wurde die Anteilsrücknahme ausgesetzt?**

Als Folge der Finanzmarktkrise kam es im Herbst 2008 zu einem temporären Geldmarktstillstand bzw. zur Illiquidität an den Finanzmärkten. Panik resultierte in einem irrationalen Bedürfnis nach Bargeld und in der Folge sahen sich viele Offene Immobilienfonds Anteilscheinrückgaben in erheblichem Umfang gegenüber.

Offene Immobilienfonds ermöglichen die kurzfristig verfügbare Anlage in langfristige Immobilien. Diese „Fristentransformation“ stieß im letzten Jahr an ihre Grenzen.

Die Rücknahme von Anteilen wurde ausgesetzt, um das Vermögen der im Fonds verbleibenden Anleger zu schützen. Weitere Liquidität hätte nur zu Bedingungen geschaffen werden können, die die Performance des SEB ImmoInvest beeinträchtigt hätte.

Offene Immobilienfonds als Anlageprodukt zeichnen sich vor allem durch drei Eckpfeiler aus: Sicherheit, Performance und Liquidität. Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme war die Entscheidung des Fondsmanagements, eine Einschränkung der Liquidität vorübergehend in Kauf zu nehmen, um Sicherheit und Performance nachhaltig und langfristig zu sichern.

### **Wie kam es zu dieser Situation? Was waren die Gründe für die vermehrten Rückgaben bei Offenen Immobilienfonds?**

In den Monaten September 2008 und Oktober 2008 kam es in der Folge der Lehman-Pleite und der Staatsgarantie für Spareinlagen zu Mittelabflüssen in einem noch nie dagewesenen Umfang. Diese wurden noch verstärkt, nachdem andere Immobilienfonds sich entschieden haben, die Rücknahme auszusetzen. In dieser Situation sah sich SEB ImmoInvest mit vermehrten Rücknahmeverlangen insbesondere durch Dachfonds und Vermögensverwalter konfrontiert. Die Rückgabe von Anteilen hätte dazu geführt, dass zu Lasten der übrigen Investoren, insbesondere der privaten Anleger, das Fondsvermögen überproportional beansprucht wird. Es hätten Liquiditätsreserven in Anspruch genommen werden müssen, die angesichts der derzeitigen Verwerfungen an den Finanz- und Kapitalmärkten nicht oder nur mit massiven Abschlägen realisiert werden konnten. Die übrigen liquiden Mittel reichten nicht aus, um die Rücknahmeverlangen der Anleger im vollen Umfang zu befriedigen.

### **Warum wurde die Aussetzung verlängert?**

Das Marktumfeld, das ursächlich zur Aussetzung führte, hatte sich in den Monaten November, Dezember und Januar noch nicht in ausreichendem Maß entspannt, um die Aussetzung wieder aufheben zu können.

### **Was bedeutet die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme für die Anleger?**

Die zeitlich befristete Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine schränkt vorübergehend die tägliche Verfügbarkeit der investierten Mittel ein, sichert dafür aber nachhaltig die Ertragskraft und Qualität des Fonds. Sowohl die auf langfristigen Mietverträgen basierenden Mieteinnahmen als auch die Fondsimmobilien selbst bleiben von dieser Maßnahme unberührt. Die drei Eckpfeiler des Anlageprodukts Offener Immobilienfonds sind: Sicherheit, Performance und Liquidität. Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme war die Entscheidung des Fondsmanagements, eine Einschränkung der Liquidität vorübergehend in Kauf zu nehmen, um für unsere Anleger Sicherheit und Performance nachhaltig und langfristig zu sichern.

### **Welche Auswirkungen hatte die Aussetzung auf Auszahlpläne?**

SEB Asset Management hat – im Gegensatz zu anderen Fondsgesellschaften - von Beginn der Aussetzung an die am 27.10.2008 bereits bestehenden Auszahlpläne weiter bedient. Wir waren und sind der Auffassung, dass die verbindliche Vereinbarung einer monatlichen Auszahlung eines besonderen Schutzes bedarf. Dies gilt insbesondere, da wir wissen, dass die Mehrzahl der Auszahlpläne von Menschen vereinbart wurden, die mit diesen Beträgen ihren Lebensunterhalt bestreiten – zum Beispiel als Zusatzrente. Für uns ist es eine Frage der Integrität, diesem Vertrauen unserer Anleger zu entsprechen.

Nachdem die Aufsichtsbehörden eine hierzu abweichende Auffassung vertraten, mit dem Argument, dass alle Anleger gleich zu behandeln seien, unabhängig davon, ob sie ungleiche Vereinbarungen mit der Fondsgesellschaft getroffen hatten, hat SEB Asset Management die Auszahlpläne aus eigenen Mitteln weiter bedient.

### **Welche Maßnahmen hat man bisher im Hinblick auf die Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme ergriffen?**

Das Anlegerinteresse war Motiv für die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme. Und das Anlegerinteresse motiviert uns als Fondsmanager, die volle Liquidität unserer Fondsanteile so schnell wie möglich wieder herzustellen.

SEB Asset Management befindet sich im intensiven Austausch mit ihren Vertriebspartnern und Einzelinvestoren. Die nachhaltige und stabile Ertragsstärke von SEB ImmoInvest steht dabei im Mittelpunkt, um bereits investierte Gelder langfristig zu halten und neue Anleger zu gewinnen.

Weiterhin wurden angemessene Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung genutzt, u. a. sind Kreditzusagen auf Immobilien in Höhe von rd. EUR 630 Mio. kurzfristig abrufbar. Insgesamt stehen dem Fonds damit rd. EUR 1,1 Mrd. liquide Mittel kurzfristig zur Verfügung.

Wie die Mittelzuflüsse zudem seit der Rücknahmeaussetzung zeigen, ist das berechtigte Vertrauen in den SEB ImmoInvest ungebrochen. Außerdem lassen die sinkenden Zinsen erwarten, dass SEB ImmoInvest gegenüber anderen Anlagemöglichkeiten weiter an Attraktivität gewinnt.

Damit ist der Fonds selbst unter konservativen Annahmen für eine Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme gut vorbereitet.

### **Was unternimmt die Gesellschaft, um derartig hohe Abflüsse künftig zu verhindern?**

Offene Immobilienfonds leisten eine Fristentransformation – sie verwandeln langfristige Immobilieninvestitionen in kurzfristig handelbare Fondsanteile. Dennoch werden – wie letzten Herbst – in extreme Marktbedingungen die Grenzen der Fristentransformation erreicht.

Um die Liquiditätsplanung Offener Immobilienfonds weiter zu optimieren, hat der Branchenverband BVI dem Gesetzgeber einen überzeugenden Vorschlag mit folgenden Komponenten vorgelegt:

- Gesetzliche Kündigungsfrist von 12 Monaten für institutionelle Anleger in Publikumsfonds
- Weiter gehende Regelungen durch Vertragsbedingungen oder Einzelvereinbarungen mit Anlegern möglich
- Möglichkeit zum vorübergehenden Einsatz einer 90-tägigen Kündigungsfrist für die Anteilscheinrückgaben aller Anleger
- Fortsetzung von Auszahlungsplänen auch innerhalb der Kündigungsfrist

Wir gehen von einer rechtlichen Umsetzung in der nächsten Legislaturperiode aus.

SEB ImmoInvest wird die gesetzliche Regelung durch die Einführung einer neuen Anteilscheinklasse für nicht-natürliche Personen vorwegnehmen.

Darüber hinaus werden wir bis zur Einführung der institutionellen Anteilscheinklasse die mit ihr verbundenen Regularien bereits unmittelbar nach Öffnung mit unseren nicht-natürlichen Anlegern einzelvertraglich vereinbaren.

### **Dürfen Großanleger weiter in den SEB ImmoInvest investieren? Wenn ja, zu welchen Konditionen?**

Ja, aber nur auf folgender Basis. Im Vorgriff auf die gesetzlichen Änderungen wird die SEB Asset Management für den SEB ImmoInvest eine eigene Anteilscheinklasse für institutionelle Anleger einführen. Die Ausgestaltung entspricht den gesetzlich vorgesehenen Bedingungen insbesondere im Hinblick auf die 12-monatige Kündigungsfrist. Darüber hinaus werden wir bis zur Einführung der institutionellen Anteilscheinklasse die mit ihr verbundenen Regularien bereits unmittelbar nach Öffnung mit unseren nicht-natürlichen Anlegern einzelvertraglich vereinbaren. Wir versprechen uns davon, dass institutionelle Anleger von taktisch geprägten Auflösungen der an sich langfristig vereinbarten Anlagen abgehalten werden.

### **Ist der Verkauf von Immobilien geplant?**

Die Option von Objektverkäufen wird regelmäßig geprüft. Dabei wird die Performancewirkung einer Veräußerung verglichen mit dem Einfluss, den die mittelfristig erwarteten Immobilienerträge auf die Wertentwicklung hätten. Ein Verkauf wird angestrebt, sobald die am Markt erzielbaren Veräußerungsergebnisse höhere positive Beiträge liefern. Die aktuelle Verfassung der Immobilieninvestmentmärkte mit geringem Transaktionsvolumen, beschränkten Finanzierungsmöglichkeiten durch die Banken und der allgemeinen Erwartung von weiter sinkenden Immobilienpreisen begrenzen die Transaktionsmöglichkeiten mit positiver Performancewirkung.

Gesetzlich ist der Fonds dazu verpflichtet, nach der Verlängerung der Rücknahmeaussetzung Vermögensgegenstände des Fonds zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, um Rücknahmeverlangen zu bedienen.

Vor diesem Hintergrund und dem Ziel, die Ertragskraft des Fonds zu erhalten, werden wir nur dann die Möglichkeit eines Objektverkaufs nutzen, wenn damit keine negativen Ergebniswirkungen verbunden sind.

### **Welche Strategie verfolgt der Fonds in den kommenden Monaten?**

Die langfristige Strategie des Fonds, über stabile Mieterträge sicher positive Renditen in sich verändernden Märkten zu liefern, bleibt unverändert.

In den nächsten Monaten wird der Fokus hierbei auf folgenden Aspekten liegen:

- Aktives Asset Management = Schwerpunkt auf Vermietung von Leerstand und Nachvermietung bei starkem Kostenbewusstsein
- Nutzen der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, um Finanzierungskosten bei Bestandskrediten zu reduzieren.
- Nutzen von Gelegenheiten zum Objekterwerb, soweit die Liquiditätssituation dies zulässt = gute Core-Immobilien zu sehr guten Preisen bei günstigen Finanzierungsmöglichkeiten kaufen.

Aktives Liquiditätsmanagement u.a. durch Synchronisierung von Cash-Bedarf und Cash-Bereitstellung, um Verwässerungseffekt durch Liquiditätsperformance zu minimieren.

### **Wie hoch ist die Liquidität des Fonds?**

Der Fonds verfügt zum 30.04.2009 über ein Liquiditätsvermögen von EUR 1.295,8 Mio. bzw. 19,9 % des Fondsvermögens. Dieser Bestandteil des Fondsvermögen umfasst fest- und variabel verzinslichen Wertpapieren (15,7 %), Investmentanteilen (0,3 %) sowie Tages- und Festgeldern (3,9 %).

### **Wie viel Liquidität ist kurzfristig vorhanden?**

SEB ImmoInvest verfügt per Stand 30.04.2009 über rd. EUR 515 Mio. kurzfristig verfügbare Liquidität. Des Weiteren sind Kreditzusagen auf Immobilien in Höhe von rd. EUR 630 Mio. kurzfristig abrufbar. Insgesamt stehen dem Fonds damit rd. EUR 1,1 Mrd. liquide Mittel kurzfristig zur Verfügung.

Daneben fließen weiterhin kontinuierlich neue Gelder in den Fonds, seit der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im vergangenen Oktober bereits über EUR 180 Mio. Damit ist der Fonds selbst unter konservativen Annahmen für eine Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme gut vorbereitet.

Die kurzfristig verfügbare Liquidität speist sich aus verschiedenen Quellen. Sie besteht zu ca. EUR 255 Mio. aus Bankguthaben und zu EUR 260 Mio. aus fest-verzinslichen Wertpapieren und Investmentanteilen.

### **Wie hoch sind die Zuflüsse des Fonds seit Aussetzung Ende Oktober bis aktuell?**

Seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme fließen weiterhin kontinuierlich neue Gelder in den Fonds, seit der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im vergangenen Oktober bereits über EUR 180 Mio.

### **Woher kommen die Mittelzuflüsse seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme?**

Der überwiegende Teil kommt von unseren großen Retailpartnern SEB, DVAG und Citibank und von Privatkunden großer deutscher Geschäftsbanken. Die übrigen Mittel sind auf unterschiedlichste Adressen verteilt.

### **Ist die Aufnahme von Krediten angesichts der Marktbedingungen nicht problematisch?**

SEB ImmoInvest ist zum 30.04.2009 mit einer Fremdkapital-Quote von 21,6 % und stabilen Immobilienerträgen bei einer Vermietungsquote von 92,4 % konservativ finanziert.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation und einem Immobilienergebnis von 5,2 % vor Finanzierung auf Portfolioebene gehen wir davon aus, dass die Verlängerung bestehender Kredite und die Neuaufnahme von Fremdkapital zu günstigen Konditionen durch den Leverage-Effekt eine positive Performancewirkung haben werden.

### **Welche Bedeutung hat der Börsenhandel von Fondsanteilen?**

Der Handel von Fondsanteilen über den Zweitmarkt Börse wird zwischen Investoren ohne Beteiligung der Fondsgesellschaft durchgeführt. Der Transaktionspreis ergibt sich aus Angebot und Nachfrage. Im Gegensatz hierzu ermittelt die Fondsgesellschaft den Anteilwert durch Division der Vermögenswerte durch die Anzahl der umlaufenden Anteile. Dadadurch wird sichergestellt, dass der tatsächliche „innere“ Wert gezeigt wird (ein Börsenpreis kann durch das Spiel von Angebot und Nachfrage teilweise extrem schwanken).

Seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme liegen die Börsenumsätze für den SEB ImmoInvest bei ca. EUR 190 Mio. Da Käufe und Verkäufe zum Volumen addiert werden, wurden somit Anteile im Wert von ca. EUR 95 Mio. über die Börse erworben. Die Abschläge des Börsenkurses, zu den von der Fondsgesellschaft täglich ermittelten Anteilpreisen hingegen sind seit April deutlich gesunken, was den Rückschluss zulässt, dass der Markt die Wiedereröffnung antizipiert und darüber hinaus nach Öffnung keine Wertabschläge erwartet.

### **Sind Offene Immobilienfonds weiterhin eine gute Anlage?**

Ja! Die Stabilität Offener Immobilienfonds beruht in erster Linie auf den stetig zufließenden Mieterträgen. Diese sind über hohe Vermietungsquoten und meist langfristige Mietverträge abgesichert. Darüber hinaus steht im Mittelpunkt der Investitionen dieser Fonds immer der langfristig krisensichere Sachwert Immobilie.

Im wahrsten Sinne des Wortes handelt es sich hier um Werte zum Anfassen, die Teil der realen Wirtschaft sind und gerade deshalb nicht zu den teils spekulativen Anlagevehikeln zählen. Zwar sind auch Immobilienanlagen Wertschwankungen ausgesetzt. Im Vergleich zu anderen Anlagen haben sich Immobilienanlagen wie Anteile an Offenen Immobilienfonds als wertstabil erwiesen.

Seit rund 50 Jahren existieren Offene Immobilienfonds in Deutschland und haben über diese lange Zeitspanne bewiesen, dass sie auch große Wirtschaftskrisen unbeschadet überstehen können. In einer Vielzahl von Bewährungsproben konnten sie ihre Krisenstabilität erfolgreich unter Beweis stellen. Dazu zählen die Ölkrise der siebziger Jahre, die Welt-Wirtschaftskrise Anfang der achtziger Jahre, der „Schwarze Börsenmontag“ 1987, der 1. Golfkrieg 1990, die Asien-Krise 1997, der Börsen-Crash 2000/2001, der zweite Golfkrieg 2003. Die Immobilie stellt eine der solidesten Anlageformen dar. Im langfristigen Vergleich weisen Sachwerte eine bessere Performance auf als Anlagen wie Sparbücher, Tages- und Festgelder.

Die gute Performance des Fonds bleibt von der Einstellung der Anteilscheinrücknahme unbeeinträchtigt.

### **Ist meine Anlage im SEB ImmoInvest sicher?**

Ja, die zeitlich befristete Aussetzung der Anteilrücknahme hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens. SEB ImmoInvest weist langfristig das beste Rendite/Risiko-Verhältnis aller Offenen Immobilienfonds auf. Die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienportfolios ist unverändert stark. Aus heutiger Sicht erwarten wir für 2009 im Vergleich zu anderen Offenen Immobilienfonds eine überdurchschnittliche Performance, die unsere langfristig stetige und zuverlässige Ertragsentwicklung bestätigt.

Das Fondsvermögen ist als Treuhandvermögen kraft Gesetz insolvenzfest. Das bedeutet, dass das Vermögen des Fonds selbst in dem theoretischen Fall einer Insolvenz der Kapitalanlagegesellschaft nicht in die Insolvenzmasse fällt, sondern von dieser unabhängig fortbesteht. Daher ist der Schutz der Einlage in dem Fondsvermögen durch einen Einlagensicherungsfonds nicht erforderlich. Die Aussetzung tangiert nicht die rechtliche Struktur des Fonds.

### **Hat sich die Aussetzung der Rücknahme negativ auf die Ertragskraft des Fonds ausgewirkt?**

Nein, die Aussetzung der Rücknahme hat die Ertragskraft des SEB ImmoInvest nachhaltig gesichert. Offene Immobilienfonds als Anlageprodukt zeichnen sich vor allem durch drei Eckpfeiler aus: Sicherheit, Performance und Liquidität. Im letzten Herbst stand das Fondsmanagement vor der Entscheidung, entweder vorübergehende Einschränkungen der Liquidität in Kauf zu nehmen, oder langfristige Abstriche in der Performance.

Die Höhe der Rücknahmewünsche zum damaligen Zeitpunkt wäre nur zu bedienen gewesen, wenn z. B. Wertpapiere und/oder Immobilien in einem ungünstigen Marktumfeld veräußert worden wären. Beides hätte die Renditehöhe des SEB ImmoInvest langfristig belastet. Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme war die Entscheidung des Fondsmanagements, eine Einschränkung der Liquidität vorübergehend in Kauf zu nehmen, um Sicherheit und Performance nachhaltig und langfristig zu sichern.

### **Hat die gesamtwirtschaftliche Situation Auswirkungen auf die Ertragskraft des Fonds?**

Offene Immobilienfonds zeichnen sich dadurch aus, dass sie selbst in sich ständig verändernden Märkten stabile Erträge erwirtschaften. SEB ImmoInvest hat dies in den vergangenen 20 Jahren und insbesondere auch im Jahr 2008 wieder eindrucksvoll bewiesen. Dennoch kann sich kein Anlageprodukt den Einflüssen des Marktes ganz entziehen. Rezessive Marktphasen resultieren in unterschiedlichem Ausmaß in niedrigeren Mieten. Niedrige Zinsen resultieren auch bei Offenen Immobilienfonds in einer niedrigeren Rendite der liquiden Mittel.

Es ist jedoch die Kunst eines guten Fondsmanagements, ein Immobilienportfolio zu strukturieren, dass es möglichst stabile Erträge liefert. Das heißt z. B. an verschiedenen Standorten investiert zu sein und darauf zu achten, dass die Mietausläufe pro Jahr einen gewissen Prozentsatz der Gesamtmietenerträge nicht überschreiten. So ist es uns bisher gelungen, immer positive Erträge zu liefern.

Darüber hinaus bieten sich in der Rezession auch viele Chancen für die Ertragskraft Offener Immobilienfonds. Schwache wirtschaftliche Phasen sind gute Zeiten für die preiswerte Finanzierung und den günstigen Einkauf von Immobilien.

### **Müssen Immobilien unter Wert und Zeitdruck verkauft werden?**

Auch um genau das zu vermeiden, wurde die Rücknahme der Anteilscheine ausgesetzt. Selbstverständlich prüfen wir jedoch momentan jede Form der Liquiditätsbeschaffung und dazu gehört auch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Fonds.

Die Option von Objektverkäufen wird regelmäßig geprüft. Dabei wird die Performancewirkung einer Veräußerung verglichen mit dem Einfluss, den die mittelfristig erwarteten Immobilienerträge auf die Wertentwicklung hätten. Ein Verkauf wird angestrebt, sobald die am Markt erzielbaren Veräußerungsergebnisse höhere positive Beiträge liefern. Die vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme ermöglicht es uns, weiterhin nur dann zu veräußern, wenn dies zu angemessenen Bedingungen erfolgen kann.

### **Wie sieht das Immobilienportfolio aktuell aus?**

Das Immobilienportfolio mit 144 Objekten (Stand: 30.04.2009) ist über 18 Länder diversifiziert. Seit Auflegung des Fonds wurde konsequent der Ansatz der fundamentalen Diversifikation und des aktiven Portfoliomanagements verfolgt. In den letzten Jahren hat eine weitere internationale Diversifizierung des Portfolios, insbesondere im asiatischen Markt, stattgefunden.

SEB ImmoInvest hat frühzeitig mit der Umschichtung des Immobilienbestandes von volatilen in stabilere Immobilienmärkte begonnen. In den bereits stark von Preiskorrekturen erfassten Märkten Großbritannien und Spanien wurden rechtzeitig Bestandsobjekte veräußert (bis Ende 2006). Die außerordentlich gute Entwicklung des New Yorker Immobilienmarktes wurde zur teilweisen Gewinnrealisierung und Optimierung des US-Portfolios bereits 2005/2006 genutzt.

Durch gezielt verstärkte Immobilienankäufe in Deutschland (dem am wenigsten volatilen Immobilienmarkt der Welt) – und vor allem durch den Erwerb des „Quartier Potsdamer Platz“ in Berlin, steigt der Deutschlandanteil des SEB ImmoInvest deutlich und trägt wesentlich zur Stabilität des Immobilienportfolios bei.

Teil unserer Strategie ist darüber hinaus eine unserer Kernkompetenz entsprechende sektorale Fokussierung auf Büroliegenschaften – neben Einzelhandel und Logistik.

### **Die Fundamentaldaten des SEB ImmoInvest Portfolios sollen positiv sein.**

#### **Womit begründen Sie diese Aussage?**

Spekulative Immobilieninvestments sowie die Übernahme von Baurisiken sind nicht Bestandteil der Fondsstrategie. Darüber hinaus werden die Objekte regelmäßig von öffentlich vereidigten, unabhängigen Sachverständigen begutachtet und bewertet.

Die Immobilienrendite setzt sich im Wesentlichen aus dem Cashflow sowie der Wertentwicklung der Immobilien zusammen. Der Cashflow ist sehr stabil, er zählt zu den Säulen der Performance von SEB ImmoInvest. Im Hinblick auf die Verstetigung der Wertentwicklung haben wir frühzeitig mit der Umschichtung des Immobilienbestandes von volatilen in stabilere Immobilienmärkte begonnen. Dazu gehörte auch der Erwerb des „Quartier Potsdamer Platz“ in Berlin, da Deutschland unverändert der am wenigsten volatile Immobilienmarkt der Welt ist. In den bereits stark von Preiskorrekturen erfassten Märkten Großbritannien und Spanien wurden rechtzeitig Bestandsobjekte (bis Ende 2006) veräußert. Die außerordentlich gute Entwicklung des New Yorker Immobilienmarktes wurde zur teilweisen Gewinnrealisierung und Optimierung des US-Portfolios bereits 2005/2006 genutzt.

Durch diese Portfoliogestaltung und die Ertragstärke erwarten wir nur leichte Wertkorrekturen des Immobilienportfolios.

### **Sind die Mieterträge langfristig gesichert?**

Ja, denn die Fondsmanager konzentrieren sich auf langfristige Mietverträge, die der nachhaltigen Stabilisierung der Erträge dienen. Mit dem Ziel der Risikodiversifikation wird hierbei Wert auf folgende Aspekte gelegt:

- Gleichmäßige Verteilung der Mietausläufe (ca. 10 % per annum)
- Guter Branchenmix der Mieter zur Vermeidung von Klumpenrisiken
- Gute Mischung größerer und kleinerer Kontrahenten
- Maximalgrenzen für das Mietvertragsvolumen mit einer einzelnen Adresse

Die Vermietungsquote liegt zum 30.04.2009 bei 93,4 % und damit 1% über dem Vermietungsstand von 92,3 % zu Beginn des letzten Geschäftsjahrs April 2008. Im Geschäftsjahr 1. April 2008 bis 31. März 2009 hat das Fondsmanagement 318 neue Mietverträge über 138.671 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 67 bestehende Mietverhältnisse über 115.863 m<sup>2</sup> verlängert. Zusätzlich wurden allein im April 2009 38 Mietverträge mit einer Fläche von rd. 52.000 m<sup>2</sup> verlängert oder neu abgeschlossen. Zum 30.04.2009 liegt die Jahresmiete des Fonds bei EUR 453 Mio.

Durch weitere Vermietungserfolge konnte das Risiko auslaufender Mietverträge in den nächsten drei Jahren bereits deutlich um 5,8 % reduziert werden: Von den in 2009 auslaufenden Mietverträgen (7,5 %) konnten bereits 4,2 % verlängert oder nach vermietet werden. Für die beiden kommenden Jahre konnte diese bereits für weitere 1,6 % erreicht werden.

**Wie ist die Mieterstruktur nach Branchen?**

Branche	Anteil
	Basis: Nettosollmiete per 31.03.2009
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	12,5 %
Unternehmens-, Recht- und Steuerberatung	9,5 %
Technologie- und Softwareunternehmen	8,1 %
Automobilbranche und Transportunternehmen	7,2 %
Hotel-/Gastronomiebranche	6,5 %
Versorger und Telekommunikation	6,1 %
Medien/Unterhaltung	6,0 %
Bauunternehmen	5,2 %
Behörde/Verbände/ Bildungseinrichtungen	4,8 %
Maschinenbauindustrie + rohstoffgewinnende/-verarbeitende Industrie	4,5 %
Versicherungen	3,7 %
Chemieindustrie und pharmazeutische Industrie	3,5 %
Sonstige Branchen	8,7 %

Nutzungsarten nach DIX	Anteil
	Basis: Sollmiete per 31.03.2009
Büro	72,4%
Handel/Gastronomie	10,9%
Kfz	4,7%
Hotel	4,0%
Industrie	2,8%
Andere	2,4%
Freizeit	2,0%
Wohnen	0,8%

Restlaufzeit der Mietverträge	Anteil
	Basis: Sollmiete per 31.03.2009
2009	7,5%
2010	11,9%
2011	10,2%
2012	11,6%
2013	13,1%
2014	5,6%
2015	6,9%
2016	3,9%
2017	5,5%
2018	7,3%
2019 + unbefristet	10,0%
	6,5%

**Sind erhöhte Mietausfälle als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise zu erkennen?**

Die Fondsmanager konzentrieren sich auf langfristige Mietverträge, die der nachhaltigen Stabilisierung der Erträge dienen. Mit dem Ziel der Risikodiversifikation wird hierbei Wert auf folgende Aspekte gelegt:

- Gleichmäßige Verteilung der Mietausläufe (ca. 10 % per annum)
- Guter Branchenmix der Mieter zur Vermeidung von Klumpenrisiken
- Gute Mischung größerer und kleinerer Kontrahenten
- Maximalgrenzen für das Mietvertragsvolumen mit einer einzelnen Adresse

Die Vermietungsquote per 30.04.2009 erhöhte sich gegenüber April 2008 um 1% auf 93,4 %. Im vergangenen Geschäftsjahr (bis 31. März 2009) hat das Fondsmanagement 318 neue Mietverträge über 138.671 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Darüber hinaus konnte es 67 bestehende Mietverhältnisse über 115.863 m<sup>2</sup> verlängern. Zusätzlich wurden allein im April 2009 38 Mietverträge mit einer Fläche von rd. 52.000 m<sup>2</sup> verlängert oder neu abgeschlossen. Zum 30.04.2009 liegt die Jahresmiete des Fonds bei 453 Mio. EUR.

Die Bonität der Mieter ist ein wesentliches Kriterium bei Ankaufs- und Vermietungsentscheidungen. Durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich die Bonitätseinschätzung unseres Mieterbestandes nicht relevant verändert. Bislang zeichnen sich im Zusammenhang mit den aktuellen Marktentwicklungen daher keine über das übliche Maß hinausgehenden Mietausfälle ab.

**Wie lauten die Top Mieter des Fonds?**

Zu den Hauptmietern gehören der italienische Ölkonzern ENI, die Maritim Hotelgesellschaft, Daimler Financial Services AG, NBC Universal sowie PricewaterhouseCoopers mit einem jeweiligen Mietanteil von 3,0 Prozent bis 1,7 Prozent.

**Geografische Verteilung**

Angaben in Prozent

Land	Anteil
	Basis: VKW per 31.03.2009
Deutschland	43,3
Frankreich	11,5
USA	9,1
Italien	8,4
Niederlande	8,1
Singapur	5,6
Japan	3,3
China	2,6
Belgien	2,2
Österreich	1,2
Tschechische Republik	1,0
Finnland	0,7
Ungarn	0,7
Slowakische Republik	0,7
Polen	0,6
Luxemburg	0,6
Schweden	0,4

Verkehrswertklasse	Anteil
	Basis: VKW per 31.03.2009
bis EUR 10 Mio.	1,3
EUR 10 bis 25 Mio.	8,9
EUR 25 bis 50 Mio.	20,8
EUR 50 bis 100 Mio.	27,9
EUR 100 bis 150 Mio.	14,6
EUR 150 bis 200 Mio.	16,4
über EUR 200 Mio.	10,1

Altersklasse	Anteil
	Basis: VKW per 30.04.2009
bis 5 Jahre	28,2
5 bis 10 Jahre	29,7
10 bis 15 Jahre	22,8
15 bis 20 Jahre	9,0
mehr als 20 Jahre	10,3

### Wie wirkt sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf Offene Immobilienfonds im Allgemeinen und auf SEB ImmoInvest im Besonderen aus?

Die Weltwirtschaft zeigte bereits Sommer 2008 erste, allerdings noch auf die USA konzentrierte Anzeichen einer Wachstumsverlangsamung. Mit der Eskalation der Finanzkrise im Herbst 2008 rutschte sie jedoch in eine tiefe Rezession. Der Abschwung ist in hohem Maße synchron, d. h. neben den Industrieländern wurden über Handels- und Finanzkanäle auch die Entwicklungs- und Schwellenländer angesteckt. Negative Rückkoppelungseffekte zwischen Finanzsystem und Realwirtschaft werden die wirtschaftliche Erholung in vielen Teilen der Welt vorerst noch erschweren.

So erwarten die Volkswirte der SEB nach einem Rückgang des globalen Bruttoinlandsproduktes in diesem Jahr von 2,2 % nur einen gedämpften Anstieg von 1,1 % für 2010. Aktuelle Konjunkturdaten deuten jedoch auch auf positive zyklische Kräfte hin, die in den letzten Monaten zugenommen haben.

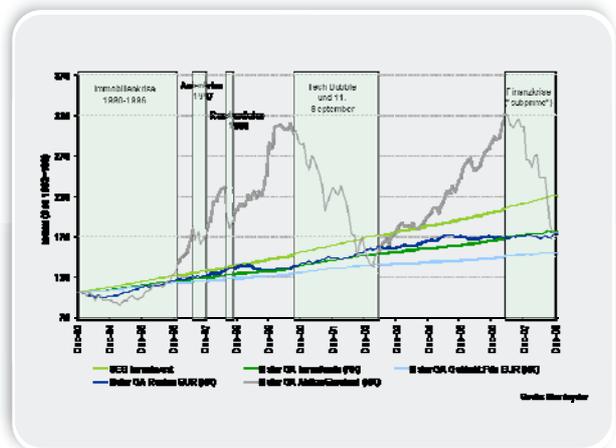
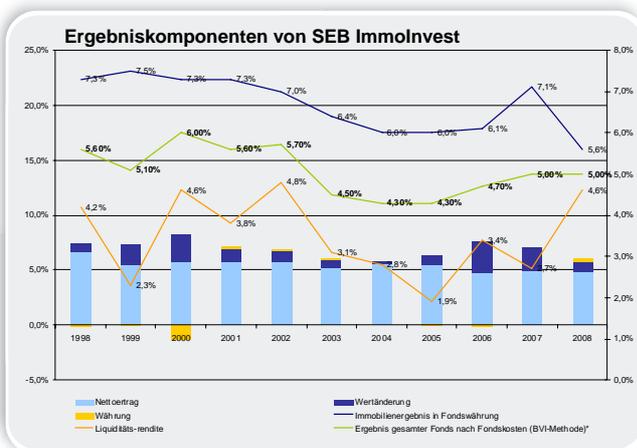
Die Investmentaktivitäten an den gewerblichen Immobilienmärkten waren 2008 rückläufig. Dieser Trend hat sich nach Angaben von Real Capital Analytics (RCA) auch im ersten Quartal 2009 fortgesetzt und unter dem Einfluss der Finanzkrise in den USA und Europa sogar beschleunigt. Da die Kreditmärkte jedoch allmählich „auftauen“ werden, erwarten wir mittelfristig einen gedämpften Anstieg der Investmentaktivitäten. Der Trend steigender Ankaufsrenditen wird sich noch fortsetzen, jedoch in den Ländern gebremster ausfallen, die bereits einen starken Renditeanstieg verbucht haben. Dagegen ist in Ländern, die im Zyklus hinterherhinken, mit weiteren Renditeanpassungen zu rechnen.

Vor diesem konjunkturellen Hintergrund hat sich auch die Lage an den Vermietungsmärkten eingetrübt. In nahezu allen Flächenmärkten ist vorerst noch mit steigenden Leerständen und rückläufigen Spitzenmieten zu rechnen. Ansätze einer konjunkturellen Erholung werden jedoch bereits Ende 2009 erwartet. Wegen der verzögerten Reaktion der Flächenmärkte ist mit einer Trendwende bei den Mieten daher im Allgemeinen ab 2010 zu rechnen. Die Vermietungsmärkte zeigen jedoch deutliche Unterschiede sowohl beim Ausmaß der Korrektur als auch beim Zeitpunkt, ab dem eine Erholung der Mietentwicklung einsetzt. Aus zyklischer Sicht bietet die aktuelle Marktkorrektur gleichwohl exzellente Kaufgelegenheiten für Immobilien.

SEB ImmoInvest ist Teil des Immobilienmarktes und kann sich daher der dargestellten Marktentwicklung nicht völlig entziehen. Die Auswirkungen der globalen Rezession auf die Ertragskraft des Fonds halten sich jedoch aufgrund unserer Investitions- und Asset Management-Entscheidungen in engen Grenzen. Hierbei spielen u.a. die Lage und Qualität der Immobilien, die Bonität der Mieter und der Fokus auf wenig volatile Standorte wie Deutschland eine entscheidende Rolle. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt daher gegenwärtig auf der Sicherung des stabilen Cash-Flow durch aktives Vermietungsmanagement.

### Wird die allgemeine Immobilienmarktschwäche auf den Fonds überschwapen?

SEB ImmoInvest hat in seiner zwanzigjährigen Geschichte auch in wirtschaftlich schwachen Marktphasen eine überdurchschnittliche Wertentwicklung erzielt. Die Grafik (links) stellt die Ergebniskomponenten der Fondsrendite von SEB ImmoInvest seit 1998 dar.



Nach den ersten Jahren des Fondsaufbaus in Deutschland wurde 1995 mit der internationalen Erweiterung begonnen. Besonders stark und über dem Durchschnitt waren die Jahre von 1995 bis 1998 und von 2000 bis 2002. Die Renditezahl in dem Geschäftsjahr 2003 und danach sank wesentlich, lag aber deutlich über dem Durchschnitt der Branche. Der Grund dafür war die gesamtwirtschaftliche Situation, die in allen Immobilienmärkten sehr starke negative Auswirkungen auf die Immobiliennachfrage der Nutzer gehabt hat. Der abrupte und außergewöhnliche starke Rückgang der Nutzernachfrage führte vor allem europaweit zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Büroleerstände bei gleichzeitigem Rückgang des Mietniveaus. Die Büromärkte schafften erst die Wende zur Erholung in 2005/2006, was die Renditezahl ab dem Jahr 2006 reflektiert.

SEB ImmoInvest ist Teil des Immobilienmarktes und daher auch durch die dargestellte Marktentwicklung beeinflusst. Die Wirkungen der globalen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auf die Ertragskraft des Fonds wird durch die Umsetzung unseres Anlagezieles von nachhaltiger Ertragskraft in unseren Investitions- und Asset Management Entscheidungen limitiert, u. a. durch Wettbewerbsstärke der Immobilien, der Bonität der Mieter und dem Fokus auf weniger volatile Standorte wie Deutschland. Wir sind zuversichtlich auch in dieser Phase des wirtschaftlichen Abschwungs überdurchschnittliche Ergebnisse zu erreichen, die unsere langfristig stetige und zuverlässige Ertragsentwicklung bestätigen.

### Mussten Wertkorrekturen im vergangenen Fondsgeschäftsjahr realisiert werden?

Im letzten Geschäftsjahr 2008/ 2009 wurde in Summe ein positiver Beitrag von 0,9 % durch Immobilienwertänderung realisiert. Es wurde der gesamte Immobilienbestand verteilt über die 365 Tage bewertet. Dabei ergaben sich für 49 Objekte positive und für 66 Objekte negative Wertänderungen und bei 18 Immobilien blieb der Verkehrswert unverändert.

	Anzahl	2HJ	1HJ
Bewertungen 2008	133	81	52
Aufwertungen	49	25	24
Abwertungen	66	45	21
keine Veränderungen	18	11	7

### Bewertungsrendite

(in % des gesamten durchschnittlichen Immobilienvermögens)

GJ	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Deutschland	-0,4	-1	1	1,5	0,6	0,5	-0,5	-1	-2,9	0,6	-0,3
Ausland	2,6	5	4,2	1	1,6	1,1	0,9	2,3	6,4	2,9	2,1
<b>gesamt</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>

Auch wenn der positive Ergebnisbeitrag seit 2007 gesunken ist, konnten wir durch die Steigerung der Immobilienerträge bei Berücksichtigung der Immobilienmarktentwicklung in den Ansätzen der Gutachter auch in den letzten Monaten noch positive Wertänderungen verbucht werden, wobei das zweite Halbjahr nur noch einen positiven Beitrag von 0,1 % lieferte. Der durchschnittliche Liegenschaftssatz stieg im Geschäftsjahr 2008/2009 von 5,2 auf 5,4 %.

In Summe erwartet das Fondsmanagement in den kommenden Monaten keine außergewöhnlichen Wertkorrekturen, sondern eine Fortsetzung des Trends, so dass für das Geschäftsjahr 2009/2010 erstmals mit einem leicht negativen Beitrag der Immobilienbewertung zur Fondsperformance zu rechnen ist.

SEB ImmoInvest verfügt über ein qualitativ hochwertiges und sehr gut ausbalanciertes Immobilienportfolio. Die aus den laufenden Mietverträgen resultierenden Einnahmen bilden den wichtigsten Ertragsbaustein. Diese lassen auch für 2009 einen steigenden Cashflow erwarten. Im Hinblick auf die regionale Gewichtung hat das Management frühzeitig Maßnahmen für eine Stabilisierung des Portfolios getroffen.

### Mit welcher Wertentwicklung (BVI-Methode) ist im laufenden Jahr 2009 zu rechnen?

Das Performanceziel für das Geschäftsjahr 2008/2009 wurde mit einer Rendite von 5,0 % erreicht. Seit Auflegung des Fonds vor 20 Jahren hat SEB ImmoInvest eine durchweg positive Wertentwicklung von im Schnitt 6,0 % p.a. erzielt. Dies unterstreicht die Kompetenz des Fondsmanagements, auch in schwierigen Marktlagen Risiken für Anleger zu minimieren und stetige Erträge zu erzielen.

Aus heutiger Sicht erwarten wir für 2009 im Vergleich zu anderen Offenen Immobilienfonds eine überdurchschnittliche Performance, die unsere langfristig stetige und zuverlässige Ertragsentwicklung bestätigt. Dies fußt vor allem auf der unverändert nachhaltigen Ertragskraft des Immobilienportfolios. Das Portfolio mit 144 Objekten in 18 Ländern ist regional als auch hinsichtlich Mietvertragslaufzeiten und Nutzungsarten gut diversifiziert. Die regionale Übergewichtung in Deutschland trägt wesentlich zur Stabilität des Immobilienportfolios bei. Zusätzlich positive Beiträge könnten durch Objektakquisitionen bei global attraktiven Konditionen erzielt werden.

### **Hier und da ist zu lesen, dass die Immobilienmärkte um 20 und mehr Prozent fallen werden? Was bedeutet das für den SEB ImmoInvest?**

Immobilienpreise unterliegen Angebot und Nachfrage und ihre Veränderung ist Teil der Immobilienmarktentwicklung. Da Immobilien selten gehandelt werden – also kein täglicher Preis aufgrund von Angebot und Nachfrage wie beispielsweise an der Börse festgestellt wird – und weil die Vergleichbarkeit von Immobilien aufgrund ihrer Individualität nicht gegeben ist, kann ihr Wert nur über Bewertungen regelmäßig ermittelt werden.

In Immobilienmarktberichten werden Immobilienpreise veröffentlicht. In der Regel für Top-Immobilien an den besten Standorten der entsprechenden Teilmärkte. Durch die geringe Anzahl von Immobilientransaktionen in den letzten Monaten basieren diese aktuellen Veröffentlichungen nur auf einer sehr geringen Anzahl von Fällen, von denen auch angenommen werden kann, dass einige Verkäufer unter Druck verkaufen mussten. In einer Abschwungphase wie dieser überzeichnen Immobilienmarktberichte die tatsächliche Preisentwicklung negativ.

Das Ziel der Wertermittlung ist die Bestimmung des Markt-/Verkehrswertes. Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer Veräußerung nicht im Wege stehen und zur Veräußerung des Objektes eine angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.

Der Verkehrswert wird nach dem in Deutschland üblichen Ertragswertverfahren (§§15-20 Wertermittlungsverordnung) ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Erträge an. Eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertenden Immobilien berücksichtigt u. a. Lage und Gebäudezustand für die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Damit reflektiert der Verkehrswert die tatsächliche Marktlage sowie die wirtschaftlichen Umstände der Immobilie zum effektiven Bewertungsstichtag.

Das System der Markt-/Verkehrswertermittlung entspricht internationalen Standards und folgt dem Fair-Value-Ansatz. Durch dieses Verfahren wird sichergestellt, dass ausnahmebezogene Spitzenmieten nach oben oder unten nicht als nachhaltige Mieten in die Bewertung einfließen. Das Bewertungsverfahren geht klar von einer langfristigen Immobilieninvestition aus, deren primäres Ziel ein stetiger Cashflow – sprich die dauerhafte laufende Ertragserzielung – ist. Das Ertragswertverfahren ist als konservativ einzustufen, da es auf nachhaltige und sichere Daten abstellt und auch das Marktgeschehen bei der Wertfindung widerspiegelt.

SEB ImmoInvest verfügt über ein qualitativ hochwertiges und sehr gut ausbalanciertes Immobilienportfolio. Im Hinblick auf die regionale Gewichtung hat das Management frühzeitig Maßnahmen für eine Stabilisierung des Portfolios getroffen. In Summe erwartet das Fondsmanagement in den kommenden Monaten keine außergewöhnlichen Wertkorrekturen, auch wenn für das Geschäftsjahr 2009/2010 erstmals mit einem leicht negativen Beitrag der Immobilienbewertung zur Fondsperformance zu rechnen ist.

### **Gibt es auch weiterhin Ausschüttungen?**

Ja! Die Erträge werden auch weiterhin gemäß den Vertragsbedingungen ausgeschüttet. Das Fondsmanagement hält, in Abhängigkeit von den laufenden Einnahmen auch weiterhin an einer soliden Ausschüttung fest.

### **Wie hoch ist in diesem Jahr die Ausschüttung?**

Die Ausschüttung erfolgt am 19. Juni 2009 in Höhe von EUR 2,10 pro Anteil.

### **Wie wirkt sich die Abgeltungsteuer auf meine Erträge/Ausschüttung aus?**

Offene Immobilienfonds wie SEB ImmoInvest bieten steuerliche Vorteile: Ein Großteil der im Ausland erwirtschafteten Ertragsbestandteile – vor allem Mieterträge – wird im Inland steuerfrei gestellt. Grund dafür ist die Begünstigung im jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen. Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien, die länger als zehn Jahre im Bestand waren, sowie der Ansatz der steuerlichen Gebäudeabschreibung können den steuerfreien Anteil an der Ausschüttung zusätzlich erhöhen.

Somit unterliegen der Abgeltungssteuer von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) im Wesentlichen nur Zinserträge, Inlands-Mieterträge, Dividenden aus Grundstücksgesellschaften und Veräußerungsgewinne nach einer Haltedauer von weniger als zehn Jahren.

Darüber hinaus bieten Offene Immobilienfonds seit Einführung der Abgeltungsteuer gegenüber einer Direktanlage in deutschen Immobilien den Vorteil, dass Mieteinnahmen aus der Direktanlage als „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ dem persönlichen Steuersatz des Anlegers unterliegen. Dieser liegt oftmals über dem Satz der Abgeltungsteuer.

### Wie schätzen Sie die Entwicklung des Fonds in der Zukunft ein?

Aus heutiger Sicht erwarten wir für 2009 im Vergleich zu anderen Offenen Immobilienfonds eine überdurchschnittliche Performance, die unsere langfristig stetige und zuverlässige Ertragsentwicklung bestätigt. Dies fußt vor allem auf der unverändert nachhaltigen Ertragskraft des Immobilienportfolios. Das Portfolio mit aktuell 144 Objekten in 18 Ländern ist regional als auch hinsichtlich Mietvertragslaufzeiten und Nutzungsarten gut diversifiziert. Die regionale Übergewichtung in Deutschland trägt wesentlich zur Stabilität des Immobilienportfolios bei.

### Ist auch in Zukunft mit einer stets positiven Performance zu rechnen?

Das Performanceziel für das Geschäftsjahr 2008/2009 wurde mit einer Rendite von 5,0 % erreicht. Seit Auflegung des Fonds vor 20 Jahren hat der SEB ImmoInvest eine durchweg positive Wertentwicklung von im Schnitt 6,0 % p. a. erzielt. Dies unterstreicht die Kompetenz des Fondsmanagements, auch in schwierigen Marktlagen Risiken für Anleger zu minimieren und stetige Erträge zu erzielen. Aus heutiger Sicht erwarten wir für 2009 im Vergleich zu anderen Offenen Immobilienfonds eine überdurchschnittliche Performance, die unsere langfristig stetige und zuverlässige Ertragsentwicklung bestätigt. Dies fußt vor allem auf der unverändert nachhaltigen Ertragskraft des Immobilienportfolios.

### Weshalb sollten Anleger im SEB ImmoInvest investiert bleiben bzw. neu investieren?

Wie kein anderes Anlageprodukt haben Offene Immobilienfonds sichere und stetige Renditen erzielt. SEB ImmoInvest ist seit vielen Jahren der Offene Immobilienfonds mit dem besten Rendite-Risikoverhältnis. SEB ImmoInvest ist ein grundsolides, risikoarmes Investment. Wissenschaftlich nachgewiesen erhöht und stabilisiert ein 25 %tiger Anteil von Offenen Immobilienfonds im Gesamtportfolio die Rendite deutlich.

SEB ImmoInvest bündelt alle Vorteile eines Offenen Immobilienfonds:

SEB ImmoInvest...:

- ... senkt das Risiko und erhöht die Rendite im Portfolio
- ... weist eine niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen auf
- ... bietet Inflationsschutz
- ... bewertet nach international anerkannten Verfahren
- ... bringt Steuervorteile durch steuerfreien Anteil der Ausschüttung
- ... überzeugt mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite
- ... ist anerkannte Kompetenz für Immobilien

### 7 gute Gründe, heute in den SEB ImmoInvest zu investieren!

Stand: 29. Mai 2009

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.

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 direkt über das Internet, bei einer Geschäftsstelle der SEB AG oder Ihrem 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. Die Ausführungen gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Vor dem Kauf sollte eine ausführliche und an der individuellen Kundensituation ausgerichtete Beratung durch Steuer-, Rechts- und / oder Anlageberater erfolgen.

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. Bei Anlagen in Auslandsmärkten können Wechselkursschwankungen den Gewinn beeinflussen. Soweit gesetzlich zulässig wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen erreicht werden. Soweit gesetzlich zulässig wird ebenfalls keine Gewähr dafür übernommen, dass alle Annahmen, die für die Erreichung der Ergebnisse oder Ertragsprognosen relevant sind, berücksichtigt oder erwähnt worden sind.

Der Inhalt dieses Dokuments stammt aus öffentlich zugänglichen Quellen, die als verlässlich angesehen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen oder jeglicher Bedingungen eines zukünftigen Geschäftsangebots unter den hier genannten Voraussetzungen kann keine Gewähr übernommen werden und weder die Weitergabe dieser Präsentation noch die Zurverfügungstellung weiterer Materialien begründet irgendwelche Aufklärungs- und Informationspflichten außerhalb der investimentrechtlichen Vorschriften. Insbesondere besteht keine Verpflichtung Angaben, die sich ex post als falsch herausstellen, zu korrigieren.

In dieses Informationsblatt wurde Finanzanalysematerial mit einbezogen. Wir weisen darauf hin, dass dieses Material nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen genügt und nicht dem Verbot unterliegt, vor Veröffentlichung der „Finanzanalyse“ mit darin genannten Finanzinstrumenten zu handeln. Wir weisen in diesem Zusammenhang ferner auf Umstände und Beziehungen hin, die nach ihrer Auffassung Interessenkonflikte begründen können. Wir haben interne Maßnahmen ergriffen, die das Auftreten von Interessenkonflikten möglichst gering halten sollen. Hierzu zählt u. a. die operative Einbindung einer neutralen Compliance-Funktion.

Die Verbreitung der hier enthaltenen Informationen sowie das Angebot der hier genannten Investmentanteile ist in vielen Ländern unzulässig, sofern nicht von der Verwaltungsgesellschaft des Sondervermögens eine Anzeige bei den örtlichen Aufsichtsbehörden eingereicht bzw. eine Erlaubnis von den örtlichen Aufsichtsbehörden erlangt wurde. Soweit eine solche Anzeige/Genehmigung nicht vorliegt, sind die hier enthaltenen Informationen nicht als Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen zu verstehen. Bitte nehmen Sie gegebenenfalls mit einer örtlichen Vertriebsstelle Verbindung auf. Dieses Produkt kann nicht von US-Personen erworben 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 sogenannte „laufende Vertriebsprovisionen“.

SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt, Infoline: 0 18 01 777 999 (EUR 0,039 pro Minute aus dem deutschen Festnetz, ggf. plus Zuschlag aus den Mobilfunknetzen), www.SEBAssetManagement.de, E-Mail: info@sebam.de