



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

Der am Montag vom Bundesministerium der Finanzen vorgelegte Diskussionsentwurf (zum geplanten Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts) u.a. zur Neuregelung Offener Immobilienfonds hat zu einer massiven Verunsicherung von Anlegern und in deren Folge trotz der ausgezeichneten Produktqualität zu drastisch gestiegenen Anteilrückgaben bei SEB ImmoInvest über alle Kundensegmente hinweg geführt. Das Verlaufsbild der Rücknahmeverlangen zeigt, dass gut informierte Großanleger erneut schneller reagieren als andere. Die weitere Rückgabe von Anteilen würde daher zulasten der langfristig orientierten Anleger das Fondsvermögen überproportional beanspruchen und die frei verfügbare Liquidität aufzehren.

Deshalb hat die SEB Investment GmbH zum Schutz der großen Mehrheit von sicherheitsorientierten privaten Anlegern beschlossen, die Rücknahme von Anteilen des Fonds SEB ImmoInvest vorübergehend mit Wirkung zum 5. Mai 2010 um 13.00 Uhr auszusetzen. Danach eingegangene Rücknahmeverlangen werden nicht mehr ausgeführt. Der tägliche Erwerb von Anteilen am SEB ImmoInvest ist uneingeschränkt möglich.

### **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.

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

Auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens und die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienvermögens hat diese Maßnahme keine Auswirkungen. SEB ImmoInvest weist nicht nur langfristig das beste Rendite-/Risikoverhältnis aller Offenen Immobilienfonds auf, sondern hat auch für das Jahr 2009 den Euro Fund Award als bester Fonds im Einjahresvergleich gewonnen.

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.

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

Auszahlpläne wird die Fondsgesellschaft auch weiterhin bedienen und hierzu eigene Mittel einsetzen. Diese Regelung gilt für alle Auszahlpläne, die am 5. Mai 2010 bereits bestanden haben.

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.

### **Welche Auswirkung haben Aussetzungen auf den Anteilpreis?**

Eine börsentägliche Ermittlung des Anteilpreises erfolgt stets auch nach der Aussetzung der Rücknahme, sodass auch weiterhin in den Fonds investiert werden kann.

### **Wie lange kann die Aussetzung maximal fortdauern?**

Die Maßnahme ist zunächst gemäß den Vertragsbedingungen auf drei Monate befristet. Sollte es bis dahin nicht zu einer Normalisierung der aktuellen Situation kommen, kann eine weitere Aussetzung erfolgen. Dies ist allerdings nicht beabsichtigt.

### **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. Konservative Offene Immobilienfonds wie der SEB ImmoInvest setzen in jedem Zyklus auf Diversifikation des Risikos. In allen Marktphasen wird risikoadjustiert gekauft und vermietet, damit sichergestellt ist, dass einzelne Marktbewegungen keine großen Auswirkungen auf die Fondsp performance haben. Zudem führt dies dazu, dass sich bessere oder schlechtere Anschlussvermietungen in einem Portfolio über die Jahre ausgleichen können. Ein gutes Beispiel dafür ist die Anschlussvermietung im Objekt „Via Laurentina“ in Rom, bei der die Miete im letzten Jahr um sage und schreibe 70 % von EUR 11 Mio auf EUR 19 Mio erhöht werden konnte.

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.
- Darüber hinaus werden wir selektiv Exit-Möglichkeiten für Bestandsimmobilien nutzen.
- 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 30.04.2010 über ein Liquiditätsvermögen von EUR 1.167,4 Mio. bzw. 18,5 % des Fondsvermögens. Dieser Bestandteil des Fondsvermögens umfasst fest- und variabel verzinslichen Wertpapieren (9,4 %), Investmentanteilen (0,4 %) sowie Tages- und Festgeldern (8,8 %).

SEB ImmoInvest verfügt per Stand 30.04.2010 über rd. EUR 732 Mio. kurzfristig verfügbare Liquidität. Die kurzfristig verfügbare Liquidität speist sich aus verschiedenen Quellen. Sie besteht zu ca. EUR 552 Mio. aus Bankguthaben und zu EUR 180 Mio. aus fest-verzinslichen Wertpapieren und Investmentanteilen. Diese Liquidität ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Portfolios erforderlich.

### **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. Dadurch wird sichergestellt, dass der tatsächliche „innere“ Wert gezeigt wird (ein Börsenpreis kann durch das Spiel von Angebot und Nachfrage teilweise extrem schwanken).

Während der vergangenen Aussetzung der Anteilscheinrücknahme lagen 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.

### **Welche Rendite hat SEB ImmoInvest im letzten Geschäftsjahr erwirtschaftet?**

Im Geschäftsjahr 2009/2010 (April 2009-März 2010) lag die Performance mit 3,7 % p.a. nicht nur deutlich über dem Durchschnitt der Offenen Immobilienfonds, sondern Nummer Eins unter den vergleichbaren Fonds. Seit seiner Auflegung 1989 erzielte der Fonds eine durchschnittliche jährliche Rendite von 5,9 %. Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 6,8 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand diesen Ertrag um 1,8 % geschmälert. Der Nettoertrag liegt mit 5,0 % um 0,3 % über dem Ergebnis von 4,7 % zum Geschäftsjahresende 2009. Dies sowie das ausgeglichene Wertänderungsergebnis zeigt die Qualität des Portfolios in einem schwachen Marktumfeld.

### **Mit welcher Wertentwicklung (BVI-Methode) ist im laufenden Jahr 2010 zu rechnen?**

Wir gehen davon aus, dass Ende 2010 die Rendite bei ca. 3,5 % p.a. liegen wird. Damit wird SEB ImmoInvest an das sehr gute Ergebnis des vergangenen Jahres anknüpfen und erneut positive Erträge im Spitzenfeld der Branche generieren.

### **Gibt es auch in 2010 eine Ausschüttung?**

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 18. Juni 2010 in Höhe von EUR 2,10 pro Anteil. Der steuerfreie Anteil der Ausschüttung 2010 wird voraussichtlich wie im Vorjahr bei etwa 50 % liegen.

### **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 2010 im Vergleich zu anderen Offenen Immobilienfonds eine überdurchschnittliche Performance, die unsere langfristig stetige und zuverlässige Ertragsentwicklung bestätigt. Insgesamt gehen wir zurzeit davon aus, dass Ende 2010 die Rendite bei ca. 3,5 % p.a. liegen wird.

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.

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

Nein. Selbstverständlich prüfen wir jedoch jede Form der Liquiditätsbeschaffung und dazu gehört auch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Fonds. Erst Anfang April 2010 haben wir eine „Exit-Möglichkeit“ in Asien erfolgreich genutzt. Der Verkauf des Bürogebäudes „Platinum“ mit 30 % über dem Kaufpreis und 7 % über dem Verkehrswert belegt, dass in allen Marktphasen Rendite erzielt werden kann.

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

Das Immobilienportfolio mit 150 Objekten (Stand: 30.04.2010) ist über 19 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 Ertragsstärke erwarten wir nur leichte Wertkorrekturen des Immobilienportfolios.

### Mussten Wertkorrekturen im vergangenen Fondsgeschäftsjahr realisiert werden?

Das Bewertungsergebnis des Portfolios im letzten Geschäftsjahr zeigt folgendes Bild: 59 % der Objekte wurden abgewertet, 31 % aufgewertet und 10 % der Werte blieben unverändert, sodass für das Geschäftsjahr ein neutrales Bewertungsergebnis erzielt wurde. Besonders hervorzuheben ist ein positiver Sondereffekt durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages über neun Jahre für das Objekt „Via Laurentina“ in Rom im Rahmen einer Modernisierung.

#### Bewertungsrendite

(in % des gesamten durchschnittlichen Immobilienvermögens)

GJ	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Deutschland	-0,4	-1,0	1,0	1,5	0,6	0,5	-0,5	-1,0	-2,9	0,6	-0,3	-1,8
Ausland	2,6	5,0	4,2	1,0	1,6	1,1	0,9	2,3	6,4	2,9	2,1	1,1
<b>gesamt</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</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>	<b>0,0</b>

In Summe erwartet das Fondsmanagement in den kommenden Monaten keine außergewöhnlichen Wertkorrekturen, sondern eine Fortsetzung des Trends, sodass für das Geschäftsjahr 2010/2011 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. Im Hinblick auf die regionale Gewichtung hat das Management frühzeitig Maßnahmen für eine Stabilisierung des Portfolios getroffen.

### Gibt die Medienberichterstattung die Realität für konservative Immobilieninvestoren wider?

Konservative Offene Immobilienfonds wie der SEB ImmoInvest setzen in jedem Zyklus auf Diversifikation des Risikos. In allen Marktphasen wird risikoadjustiert gekauft und vermietet, damit sichergestellt ist, dass einzelne Marktbebewegungen keine großen Auswirkungen auf die Fondsperformance haben.

Die in den Medien berichteten Verluste sind in der Regel durch „gestresste Eigentümer“ und weniger durch die Immobilienbewertung verursacht. Ein typischer „gestresster Eigentümer“ ist Spekulant, der in Boomzeiten sehr teuer und mit hohen Krediten auf weiter steigende Märkte gewettet hat. Diese Investoren haben zudem meist eine höhere Risikostrategie verfolgt, d.h. sie haben Leerstand gekauft in der Hoffnung auf höhere Mietabschlüsse in der Zukunft. Sie haben vor allem alles auf eine Karte gesetzt. In einer Krise führt dies oft zwangsläufig zum Verlust des Eigenkapitals und in Folge zu Schwierigkeiten bei der Anschlussfinanzierung mangels ausreichender Kreditwürdigkeit.

Auch über unterschiedliche Finanzierungsquoten ist viel zu lesen. Dazu muss man wissen, dass alle Finanzierungen bis 50 %, teilweise bis 60 % des Immobilienwertes als sehr konservativ gelten und meist für Steueroptimierungszwecke erforderlich sind. Offene Immobilienfonds sind gesetzlich auf 50 % beschränkt. Damit sind sie ausgesprochen geschätzte und bonitätsstarke Kunden für Banken. SEB ImmoInvest nutzt darüber hinaus Finanzierungen als Währungsabsicherungsinstrument außerhalb des Euroraumes. Die aktuelle Finanzierungsquote mit rd. 28 % ist niedrig. Übrigens: Internationale Immobilienexperten (INREV-Standard) unterscheiden bei Fonds mit Kreditquoten unter 60 % ohnehin nicht nach dem Risikogehalt.

Im Übrigen gilt im Hinblick auf das mancherorts in den Medien noch beschworene „Krisenszenario bei Immobilien“ Ähnliches wie im Wertpapiergeschäft: sind die Zeitungen voll mit Meldungen, ist der Markttrend meist bereits Geschichte!

**Wie ist die Mieterstruktur nach Branchen?**

Branche	Anteil
	Basis: Nettosolmiete per 31.03.2010
Banken und Finanzdienstleistung	12,4 %
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	12,2 %
Unternehmens-, Recht- und Steuerberatung	11,0 %
Technologie- und Softwareunternehmen	9,3 %
Automobilbranche und Transportunternehmen	7,2 %
Hotel-/Gastronomiebranche	6,2 %
Versorger und Telekommunikation	5,9 %
Medien/Unterhaltung	5,9 %
Bauunternehmen	5,0 %
Behörde/Verbände/Bildungseinrichtungen	4,9 %
Maschinenbauindustrie + rohstoffgewinnende/-verarbeitende Industrie	4,5 %
Versicherungen	3,7 %
Chemieindustrie und pharmazeutische Industrie	2,9 %
Sonstige Branchen	8,9 %

Nutzungsarten nach DIX	Anteil
	Basis: Solmiete per 31.03.2010
Büro	73,0 %
Handel/Gastronomie	10,6 %
Kfz	5,0 %
Hotel	3,6 %
Industrie	2,6 %
Andere	2,6 %
Freizeit	1,9 %
Wohnen	0,7 %

Restlaufzeit der Mietverträge	Anteil
	Basis: Solmiete per 31.03.2010
2009	6,7 %
2010	10,6 %
2011	13,3 %
2012	12,7 %
2013	7,4 %
2014	8,2 %
2015	4,6 %
2016	4,8 %
2017	8,6 %
2018	9,8 %
2019 + unbefristet	11,0 %
	2,3 %

**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 großen Wert auf folgende Aspekte gelegt:

- Gleichmäßige Verteilung der Mietausläufe (ca. 10 % p. a.)
- 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 31. März 2010 reduzierte sich gegenüber März 2009 um 2,3 % auf 91,0 %. Im vergangenen Geschäftsjahr (bis 31. März 2010) hat das Fondsmanagement 319 neue Mietverträge über 148.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Darüber hinaus konnte es 145 bestehende Mietverhältnisse über 194.000 m<sup>2</sup> verlängern. Ein gutes Beispiel dafür ist die Anschlussvermietung im Objekt „Via Laurentina“ in Rom, bei der die Miete im letzten Jahr um 70 % von EUR 11 Mio auf EUR 19 Mio erhöht werden konnte.

Zum 31. März 2010 liegt die Jahresmiete des Fonds bei 483 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 % bis 1,4 %.

**Geografische Verteilung**

Angaben in %

Land	Anteil
	Basis: VKW per 31.03.2010
Deutschland	42,0
Frankreich	10,9
Niederlande	10,8
Italien	8,7
USA	8,3
Singapur	5,7
Japan	3,1
China	2,4
Belgien	2,1
Österreich	1,1
Tschechische Republik	0,9
Finnland	0,7
Ungarn	0,7
Slowakische Republik	0,6
Luxemburg	0,6
Großbritannien	0,5
Polen	0,5

Verkehrswertklasse	Anteil
	Basis: VKW per 31.03.2010
bis EUR 10 Mio.	1,2
EUR 10 bis 25 Mio.	8,3
EUR 25 bis 50 Mio.	22,0
EUR 50 bis 100 Mio.	25,6
EUR 100 bis 150 Mio.	15,1
EUR 150 bis 200 Mio.	15,4
über EUR 200 Mio.	12,4

Altersklasse	Anteil
	Basis: VKW per 31.03.2010
bis 5 Jahre	29,0
5 bis 10 Jahre	21,3
10 bis 15 Jahre	29,3
15 bis 20 Jahre	9,3
mehr als 20 Jahre	11,1

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

Nach der schärfsten Rezession der Nachkriegsgeschichte entwickelte sich die Weltwirtschaft seit dem Frühjahr 2009 besser als erwartet. Die wirtschaftliche Erholung wird sich fortsetzen, jedoch nicht an Schwung gewinnen, insbesondere da die Unterstützung der Wirtschaft durch die Geld- und Fiskalpolitik zurückgefahren wird. In den Industrieländern, die sowohl die Folgen der Rezession als auch der Finanzkrise verarbeiten müssen, ist lediglich ein verhaltener Aufschwung zu erwarten. Langfristig belastet der Zwang zur Konsolidierung der Staatsfinanzen. Dagegen profitieren die Schwellen- und Entwicklungsländer von der Erholung des Welthandels, der Rohstoffmärkte sowie von Kapitalzuflüssen und wachsen überdurchschnittlich.

Nach der Krisenstimmung im Winter 2008/09 hellt sich das Kapitalmarktumfeld zunehmend auf. Der Rückgang der Risikoscheu zeigt sich an gestiegenen Aktienkursen, nicht zuletzt bei Immobilienaktien, und niedrigeren Zinsaufschlägen insbesondere bei Unternehmensanleihen. An den Kreditmärkten korrigierte das Zinsniveau zunächst, tendiert aber seit Mitte 2009 seitwärts. Der Zugang zu Krediten über den Kapitalmarkt und den Bankensektor hat sich im Jahresverlauf verbessert, bestimmte Marktsegmente wie der CMBS-Markt in den USA bleiben jedoch nach wie vor „eingefroren“.

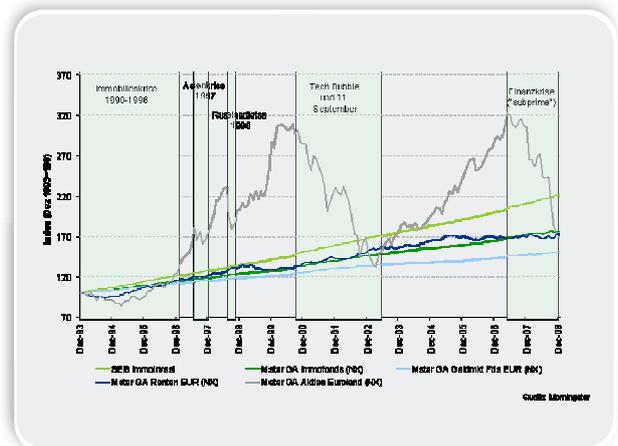
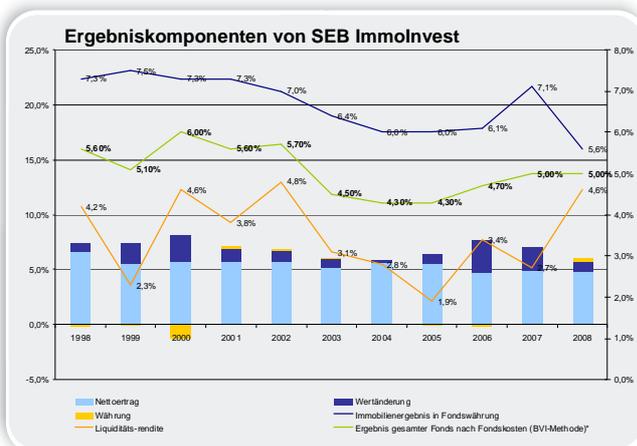
Allen anderslautenden Meldungen zum Trotz sind die meisten gewerblichen Immobilienmärkte bereits wieder klar auf Erholungskurs. Dies gilt insbesondere für die Preisfindung von Immobilien auf den internationalen Kapitalmärkten. Bei steigenden Transaktionsvolumina sind derzeit gut vermietete Immobilien in etablierten Lagen – sogenannte „Core-Immobilien“ – besonders gefragt. In Märkten wie China und UK liegen die Renditen bereits annähernd wieder auf Vorkrisenniveau.

Auch die Vermietungsseite zeigt sich deutlich aktiver und wird sich schneller erholen als bisher unterstellt. Die Mietnachfrage zieht deutlich an, viele Mieter nutzen das günstige Mietniveau für Anmietungen. Das liegt vor allem daran, dass die Befürchtungen zur Entwicklung der Arbeitslosenquote in der Finanzmarktkrise nicht eingetreten sind und in vielen Ländern die Bautätigkeit stärker zurückging als erwartet. Neuvermietungen sind meist mit Zugeständnissen bei Mieten und/oder Incentives verbunden. Zwar haben sich die Vermietungsaktivitäten belebt, doch bei den Mieten ist bestenfalls eine Bodenbildung erkennbar. Eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Gesundung lässt erwarten, dass der zyklische Tiefstand bei den Mieten früher erreicht wird als bisher erwartet. Längerfristig ist nur eine sanfte Erholung zu erwarten und vielfach dürften die letzten zyklischen Höchststände nicht erreicht werden.

SEB ImmoInvest ist Teil des Immobilienmarktes und kann sich daher der dargestellten Marktentwicklung nicht völlig entziehen. Die Auswirkungen 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 Cashflow 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 Fondaufbaus 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.

### **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 %iger 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: 06. Mai 2010

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 (aus dem deutschen Festnetz EUR 0,039 / Minute, Mobilfunk max. EUR 0,42 / Minute),  
www.SEBAssetManagement.de, E-Mail: info@sebam.de