



Manager: Barbara Knoflach

SEB ImmoInvest Solide. Erfolgreich. Beständig.

(alle Angaben per 30.9.2008)

ISIN:	DE0009802306
WKN:	980230
Fondswährung:	EUR
Auflage:	2.5.1989
KAG:	SEB Investment GmbH
Mindestanlage:	
regelmäßige Zahlungen	€ 50,-
Geschäftsjahr:	1.4. - 31.3.
Erträge:	Ausschüttung
Ausgabeaufschlag:	5,25 %
Verwaltungsvergütung p.a.:	0,50 %
TER*:	0,60 %
Rücknahmepreis:	€ 55,68

Fondsstruktur

	Mio. EUR	in %
Immobilienvermögen:	6.184,1	91,9
Liquidität (brutto)**:	1.220,4	18,1
Son. Verbindl.:	-671,2	-10,0
Fondsvermögen:	6.733,3	100,0
Leverage-Quote:		20,6

Portfoliostruktur

Fondsobjekte:	138
Anlagestreuung:	18 Länder
Vermietungsquote	
(Netto-Mietertrag):	93,09 %
Immobilieninvestitionsgrad:	77,3 % Ø
Sept. 07 - Sept. 08:	60,3 % Min.
	91,8 % Max.
Stichtag 30.09.08:	91,8 %

Performance/Ausschüttung

Ausschüttung:		€ 2,50
1.7.2008		
	kumuliert	p.a.
laufendes Jahr	3,4 %	
1 Jahr	4,9 %	
3 Jahre	15,2 %	4,8 %
5 Jahre	25,6 %	4,7 %
10 Jahre	64,3 %	5,1 %
15 Jahre	121,4 %	5,4 %
seit Auflage	211,1 %	5,8 %
Volatilität	5 Jahre	0,5 %
Volatilität	10 Jahre	0,6 %

* **Total Expense Ratio:**
Gesamtkostenquote für das abgelaufene Fondsgeschaftsjahr. Basierend auf den Aufwendungen insgesamt des vergangenen und geprüften Geschäftsjahres bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen.

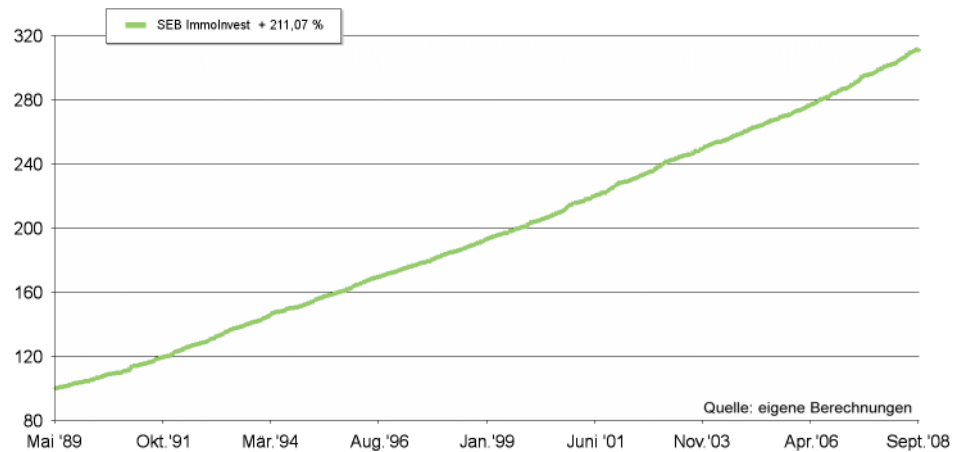
Gesamtkosten in EUR x 100
durchschnittliches Fondsvolumen in EUR

** **Liquidität (brutto)**
Die Berechnung der Bruttoliquiditat entspricht der Definition der gesetzlich vorzuhaltenden Mindestliquidität (§ 80 Investmentgesetz).

Anlagepolitik

Der SEB ImmoInvest ist ein international anlegender offener Immobilienfonds. Das Fondsmanagement erwirbt ertragsstarke Gewerbeimmobilien in europäischen Regionalzentren und internationalen Metropolen. Durch die breite Streuung werden die Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Immobilienmärkte aktiv genutzt. Eine ausgewogene Mischung von Mietern und Objekten trägt zur Optimierung von Ertrag und Risiko bei. Der Fonds zeichnet sich durch eine konstant hohe Investitionsquote sowie ein aktives Management aus und strebt eine dauerhaft positive Jahresrendite bei möglichst geringen Wertschwankungen an.

Wertentwicklung seit 2.5.1989 bis 30.9.2008 (auf 100 indiziert)



Nutzungsarten ¹⁾

Büro	71,8 %
Handel/Gastron.	10,6 %
Hotel	4,8 %
Kfz	4,7 %
Industrie	2,9 %
Freizeit	2,3 %
Andere	2,1 %
Wohnen	0,8 %

Größenklassen ²⁾

bis 10 Mio. €	1,4 %
10 - 25 Mio. €	8,6 %
25 - 50 Mio. €	22,0 %
50 - 100 Mio. €	27,5 %
100 - 150 Mio. €	15,5 %
150 - 200 Mio. €	14,5 %
Über 200 Mio. €	10,5 %

Wirtschaftliche Altersstruktur ²⁾

bis 5 Jahre	25,9 %
5 - 10 Jahre	30,9 %
10 - 15 Jahre	23,0 %
15 - 20 Jahre	10,1 %
mehr als 20 Jahre	10,1 %

Geografische Verteilung ²⁾

Deutschland	43,9 %
Frankreich	11,8 %
USA	8,8 %
Italien	8,8 %
Niederlande	8,5 %
Singapur	4,3 %
Japan	3,0 %
China	2,5 %
Belgien	2,3 %
Österreich	1,2 %
Tschechische Republik	1,1 %
Finnland	0,8 %
Ungarn	0,7 %
Slowakische Republik	0,7 %
Polen	0,6 %
Luxemburg	0,6 %
sonstige Ausland	0,4 %

Mietlaufzeiten ¹⁾

bis Ende 2008	1,9 %
bis Ende 2009	8,4 %
bis Ende 2010	13,4 %
bis Ende 2011	10,3 %
bis Ende 2012	12,3 %
bis Ende 2013	13,8 %
bis Ende 2014	4,9 %
bis Ende 2015	7,3 %
bis Ende 2016	4,1 %
bis Ende 2017	4,7 %
ab 2018	15,6 %
unbefristet	3,3 %

Top 5 Immobilien

1 Singapur, 77 Robinson Road
2 Berlin, Marlene-Dietrich-Platz 5
3 Berlin, Potsdamer Platz 1
4 Issy-les-Moulineau, 65 Rue de Camille Desmoulins
5 Berlin, Stauffenbergstr. 26

1) Basis: Jahresnettomietsoll

2) Basis: Verkehrswert

Fondspreis-Veröffentlichung in der Frankfurter Allgemeine Zeitung, im Handelsblatt; Videotext-Tafeln: ARD ab 793 und ZDF ab 740. Weitere Informationen erhalten Sie in den Filialen der SEB AG und im Internet unter <http://www.SEB.AssetManagement.de> oder Sie rufen einfach unsere InfoLine an: 0180 1 777 999 (EUR 0,039 pro Min. bei Anruf aus dem deutschen Festnetz, ggf. plus Zuschlag aus den Mobilfunknetzen). Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb ist der jeweils gültige Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen. Sie erhalten diesen in allen Filialen der SEB AG oder fordern ein Exemplar schriftlich an bei: SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt/Main. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Berechnung nach BVI-Methode.

Alle Angaben ohne Gewähr.





Manager: Barbara Knoflach

SEB ImmoInvest Solide. Erfolgreich. Beständig.

Mehrfach ausgezeichnet!

SEB ImmoInvest gehört seit Jahren zu den erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Das hat u.a. die internationale Ratingagentur Standard & Poor's mit zahlreichen Auszeichnungen über verschiedene Zeiträume sowie mit den beiden Sonderpreisen „Bester Offener Immobilienfonds“ in 2003 und 2004 bestätigt.



Im Jahr	Ergebnis	Zeitraum
1995	1. Platz	1 Jahr
1996	2. Platz	1 Jahr
1997	1. Platz	1 Jahr
1998	1. Platz	1 Jahr
1999	1. Platz	1 Jahr
	1. Platz	3 Jahre
	1. Platz	5 Jahre
2000	1. Platz	1 Jahr
	1. Platz	5 Jahre
	2. Platz	10 Jahre
2001	2. Platz	1 Jahr
	1. Platz	5 Jahre
	1. Platz	10 Jahre
2002	1. Platz	5 Jahre
	1. Platz	10 Jahre
2003	1. Platz	1 Jahr
	2. Platz	5 Jahre
	1. Platz	10 Jahre
2004	2. Platz	1 Jahr
	2. Platz	5 Jahre
	1. Platz	10 Jahre
2005	2. Platz	5 Jahre
	1. Platz	10 Jahre
2006	2. Platz	5 Jahre
	1. Platz	10 Jahre
2007	1. Platz	5 Jahre
	1. Platz	10 Jahre
2008	1. Platz	over all

Ratings



Real Estate Portfolio Score (REP)

Mit dem Real Estate Portfolio Score hat FitchRatings eine völlig neue Methode zur Bewertung von Immobilienfonds entwickelt. Der Score spiegelt die Belastbarkeit eines Immobilienfonds in Bezug auf Gesamtrendite und Immobilienrendite innerhalb eines Stressszenarios, ähnlich der letzten Rezession Anfang der 90er Jahre, wider. Er ist eine gewichtete Beurteilung von 2/3 Immobilien- und 1/3 Gesamtrendite.



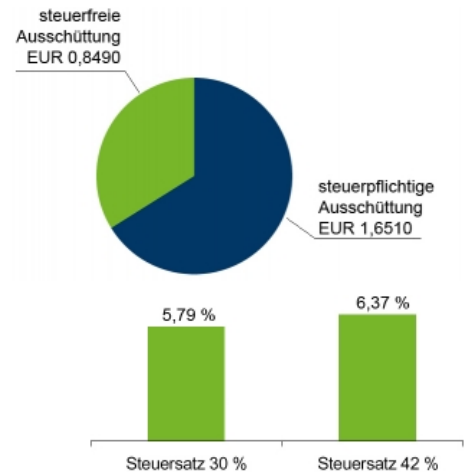
Real Estate Asset Manager Rating (REM)

Das Fitch Real Estate Asset Manager Rating beurteilt die Fondsgesellschaft qualitativ anhand einer ausführlichen Analyse. Fünf unterschiedlich gewichtete Hauptkriterien gehen in die Gesamtnote ein: investment selection (25 %), risk management and controls (20 %), company and staffing (20 %), portfolio management (20 %) sowie investment administration (15 %). Auf diese Weise lassen sich Stärken und Schwächen des Unternehmens ebenso bewerten wie seine Fähigkeit, den Anforderungen institutioneller Investoren gerecht zu werden.

Ertrag und Steuern

SEB ImmoInvest erzielte eine Jahresrendite* von 5 %. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007/2008 beträgt EUR 2,50. Davon waren 33,96 % oder EUR 0,8490 einkommensteuerfrei.

(*Geschäftsjahr vom 1.4.2007 bis 31.3.2008)



Steuer-Vergleichsrechnung

Eine voll steuerpflichtige Alternativanlage müsste eine deutlich höhere Rendite vor Steuern erzielen, um den gleichen Anlageerfolg wie SEB ImmoInvest zu erzielen.

Anlageerfolg SEB ImmoInvest: 5 %

(Prämissen: Anteil im Privatvermögen, Freistellungsauftrag ist ausgeschöpft, ohne Solidaritätszuschlag)

***Ergebnis Komponente der Fondsrendite – per September 2008

Bruttoertrag ³⁾	6,90 %
Bewirtschaftungsaufwand ³⁾	-1,80 %
Nettoertrag ³⁾	5,10 %
Wertänderungen ³⁾	1,80 %
Ausländische Ertragsteuern ³⁾	-0,30 %
Ausländische latente Steuern ³⁾	-0,10 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³⁾	6,50 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand ⁴⁾	7,00 %
Währungsänderung ⁴⁾	0,40 %
Gesamtergebnis in Fondswährung ⁴⁾	7,40 %
Liquidität ⁵⁾	0,60 %
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁶⁾	5,30 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	4,90 %

*** Alle angegebenen Daten sind vorbehaltlich der Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer zu den jeweiligen Berichtsterminen.

3) bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen

4) bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

5) bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen

6) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen