

## **Frage-und-Antwort-Katalog: SEB ImmoInvest setzt zum Schutz der Anleger die Rücknahme von Anteilen vorübergehend aus**

### **Warum wurde die Rücknahme ausgesetzt?**

Nach der Aussetzung der Anteilrücknahme anderer Immobilienfonds sieht sich SEB ImmoInvest mit vermehrten Rücknahmeverlangen insbesondere durch Dachfonds und Vermögensverwalter konfrontiert. Die Rückgabe von Anteilen würde dazu führen, dass zu Lasten der übrigen Investoren, insbesondere der privaten Anleger, das Fondsvermögen überproportional beansprucht wird. Hierdurch müssten Liquiditätsreserven in Anspruch genommen werden, die angesichts der gegenwärtigen Verwerfungen an den Finanz- und Kapitalmärkten nicht oder nur mit massiven Abschlägen realisiert werden könnten. Die übrigen liquiden Mittel reichen nicht aus, um die Rücknahmeverlangen der Anleger im vollen Umfang zu befriedigen.

Der Ertragskraft sowie nachhaltige Stabilität des Immobilienportfolios ist unverändert hoch.

### **Was bedeutet dies für die Anleger?**

Die zeitlich befristete Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine hat keine negativen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens. Die gute Performance des Fonds bleibt von der Maßnahme unbeeinträchtigt.

Diese Maßnahme ist getroffen worden, um sicherzustellen, dass nicht ein Teil der Anleger zu Lasten der im Fonds verbleibenden Anleger ihre Anteile zurückgeben.

### **Gibt es noch genügend Liquidität?**

Die Liquiditätsquote liegt bei rund 18 Prozent und somit weit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Aufgrund der aktuellen Marktverwerfungen ist die in Wertpapieren angelegte Liquidität jedoch nicht oder nur mit erheblichen Verlusten zu realisieren. Hierdurch würde jedoch das Vermögen der Anleger geschädigt werden.

### **Ist mein Geld im SEB ImmoInvest sicher und insolvenzfest?**

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.

Wir streben nach wie vor eine Rendite von 5 Prozent p.a. zum Jahresende an.

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.

### **Wann können Anteile wieder zurückgegeben werden?**

Die Aussetzung ist zunächst auf drei Monate befristet. Danach können Anteile voraussichtlich wieder zurückgegeben werden.

## Welche Auswirkungen hat die Aussetzung auf Ein- und Auszahlpläne?

Für die Dauer der Schließung sind Auszahlpläne ausgesetzt. Alle Rücknahmeaufträge zur Ausführung am 29.10.2008 werden nicht mehr ausgeführt. Da die Ausgabe neuer Anteile nicht von der Aussetzung betroffen ist, können Einmalanlagen und Einzahlpläne ordnungsgemäß bedient werden. Das bedeutet: es kann auch weiterhin in den Fonds investiert werden.

## Wie lange kann die Aussetzung maximal fort dauern?

Die Maßnahme ist zunächst nur 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.

## KanAm und Axa haben die Anteilrücknahme ihrer Fonds am 27. Oktober bzw. am 28. Oktober 2008 ausgesetzt. Gibt es einen Zusammenhang mit SEB ImmoInvest?

Ja, dies hat zu einem drastischen Anstieg der Rücknahmeverlangen, insbesondere von Dachfonds und Vermögensverwaltern, geführt.

## Vor knapp drei Jahren mussten die DB Real Estate (heute RREEF) und die KanAm ihre Fonds schließen. Sind diese Fälle vergleichbar?

Nein, für die Aussetzung der Fonds gab es völlig andere Gründe: Für den Grundbesitz-Invest der Deutschen Bank (heute RREEF) wurde die Rücknahme ausgesetzt, um den Immobilienbestand neu zu bewerten. KanAm musste den Fonds temporär schließen, weil KanAm unabhängig von Marktstörungen nicht über die gesetzlich vorgeschriebene Liquidität verfügte.

Beim SEB ImmoInvest trifft beides nicht zu.

## Ist die stabile überdurchschnittliche Performance von SEB ImmoInvest auch weiterhin zu erwarten?

Ja, die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienportfolios ist unverändert stark. Wir streben nach wie vor eine Rendite von 5 Prozent p.a. zum Jahresende an.

**Tabelle: Ergebniskomponenten in Prozent per September 2008**

	Zeitraum 10/2007 bis 09/2008
<b>Immobilien</b>	<b>Gesamt</b>
Bruttoertrag <sup>1)</sup>	6,9
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>	-1,8
Nettoertrag <sup>1)</sup>	5,1
Wertänderungen <sup>1)</sup>	1,8
Ausländische Ertragsteuern <sup>1)</sup>	-0,3
Ausländische latente Steuern <sup>1)</sup>	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1)</sup>	6,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand <sup>2)</sup>	7,0
Währungsänderungen <sup>2)3)</sup>	0,4
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>2)</sup>	7,4
Liquidität <sup>4)</sup>	0,6
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5)</sup>	5,3
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (Bv)</b>	<b>4,9</b>

<sup>1)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

<sup>3)</sup> Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursänderungen als auch die Kosten der Kurssicherung

### **Welche Auswirkung hat die Fondsschließung auf den Anteilpreis?**

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

### **Wie viel Abflüsse gab es bisher?**

Seit Mitte September (Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers) ergaben sich Mittelabflüsse von rd. 10% des Fondsvermögens.

### **Wie ist die Liquidität von SEB ImmoInvest investiert?**

Das Liquiditätsportfolio besteht aktuell aus fest- und variabel verzinslichen Bank- und Staatsanleihen (72,5%), forderungsbesicherten Wertpapieren (18,5%) sowie Tages- und Festgeldern (9,0%).

### **Welche Qualität haben die im Fonds enthaltenen Wertpapiere?**

Das durchschnittliche Rating des Portfolios ist „AA“ und weist damit eine sehr gute Bonität bzw. Qualität auf.

### **Sind Bankanleihen im Portfolio enthalten, bei denen befürchtet werden muss, dass Zins- und Rückzahlungen nicht erfolgen werden?**

Nein, alle Bankanleihen sind sogenannte „Senior Bank Bonds“. Aufgrund der koordinierten staatlichen Stützungsaktion besteht für diese Papiere mittlerweile de facto kein Ausfallrisiko mehr.

### **Wie ist der Bestand der forderungsbesicherten Wertpapiere aufgebaut?**

Bei den forderungsbesicherten Wertpapieren handelt es sich ausschließlich um erstklassige, breit gestreute Strukturen, die planmäßig bedient werden. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit dieser verbrieften Assets beträgt rund 3 Jahre, das Rating ist „AAA“. Bonitätsschwache US-Hypothekenanleihen befinden sich nicht im Portfolio.

### **Wieso hat der Fonds solche Titel gekauft?**

In den letzten Jahren haben viele Fonds, insbesondere auch Geldmarktfonds, die Möglichkeit genutzt, mittels variabel verzinslicher Anleihen und forderungsbesicherter Wertpapiere eine gegenüber reinen Tages-/ Termingeldanlagen attraktivere Rendite zu erwirtschaften. SEB ImmoInvest hat demnach ein marktgängiges Konzept genutzt, wobei besonderes Augenmerk auf die hohe Bonität der Emittenten gelegt wurde.

### **Wie hoch ist das Lehman Exposure des FV? Welche Verluste musste SEB ImmoInvest durch die Lehman Insolvenz bereits per September hinnehmen?**

Das Lehman Exposure beträgt jetzt nur ca. 3 Mio. Euro. Insgesamt mussten circa 16 Mio. Euro abgeschrieben werden.

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

Zu den Hauptmietern gehören der italienische Ölkonzern ENI, die Maritim Hotelgesellschaft, die Daimler Financial Services AG, das Grand Hyatt Berlin, die NBC Universal sowie PricewaterhouseCoopers mit einem jeweiligen Mietanteil von 2,4 Prozent bis 1,4 Prozent.

**Nicht** zu den Mietern gehören Bear Stearns, Lehman Brothers, Goldman Sachs, Merrill Lynch, JP Morgan Chase, Washington Mutual, Hypo Real Estate und Depfa.

### **Wie wird sich das Immobilienportfolio entwickeln?**

Die Immobilienrendite setzt sich im Wesentlichen aus dem Cashflow sowie der Wertentwicklung der Immobilien zusammen. Unser Cashflow ist sehr stabil, er zählt zu den Säulen der Performance im SEB ImmoInvest. Bezüglich der Wertentwicklung haben wir frühzeitig mit der Umschichtung des Immobilienbestandes 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. Aus den bereits stark von Preiskorrekturen erfassten Märkten Großbritannien und Spanien hat sich der SEB ImmoInvest rechtzeitig (bis Ende 2006) verabschiedet. Die außerordentlich gute Entwicklung des New Yorker Immobilienmarktes wurde zur teilweisen Gewinnrealisierung und Optimierung des US-Portfolios bereits 2005/2006 genutzt. Parallel dazu wurde seit 2006 der Asien-Anteil im SEB ImmoInvest auf 10 Prozent aufgebaut. Durch diese Portfoliogestaltung und die Ertragstärke erwarten wir eine neutrale Wertentwicklung des Immobilienportfolios.

### **Wie ist die Mieterstruktur nach Branchen?**

Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	11,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	9,3%
Technologie- und Softwareunternehmen	8,5%
Hotel und Gastronomie	7,6%
Banken und banknahe Mieter	7,5%
Automobil und Transport	6,2%
Versorger und Telekommunikation	5,4%
Maschinenbau, Rohstoff gewinnende/verarbeitende Industrie	5,0%
Medien/Unterhaltung	5,0%
Bauunternehmen	4,6%
Finanzdienstleister	4,3%
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	4,3%
Versicherungen	3,8%
Chemie- und pharmazeutische Industrie	3,4%
Sonstige Branchen	13,6%

### **Wie anfällig ist SEB ImmoInvest bei Mietpreisschwankungen?**

Die Mieterträge sind durch überwiegend langfristige Verträge abgesichert. Zudem sind die Mietverträge in der Regel indexiert und folgen in ihrer Höhe der allgemeinen Preisentwicklung (Inflationsschutz inklusive). Die Vermietungsquote des Fonds ist mit aktuell rund 93 Prozent überdurchschnittlich hoch und stabil.