

Januar 2009

SEB ImmoInvest
Solide. Erfolgreich. Beständig.

Agenda

- Miet- und Wertstabilität:
Aktuelle Situation und Erwartungen
- Bewegende Zeiten erfordern
überlegte Entscheidungen.
- Hervorragende Produkteigenschaften
- Klarer Investmentprozess
- Fondsdaten

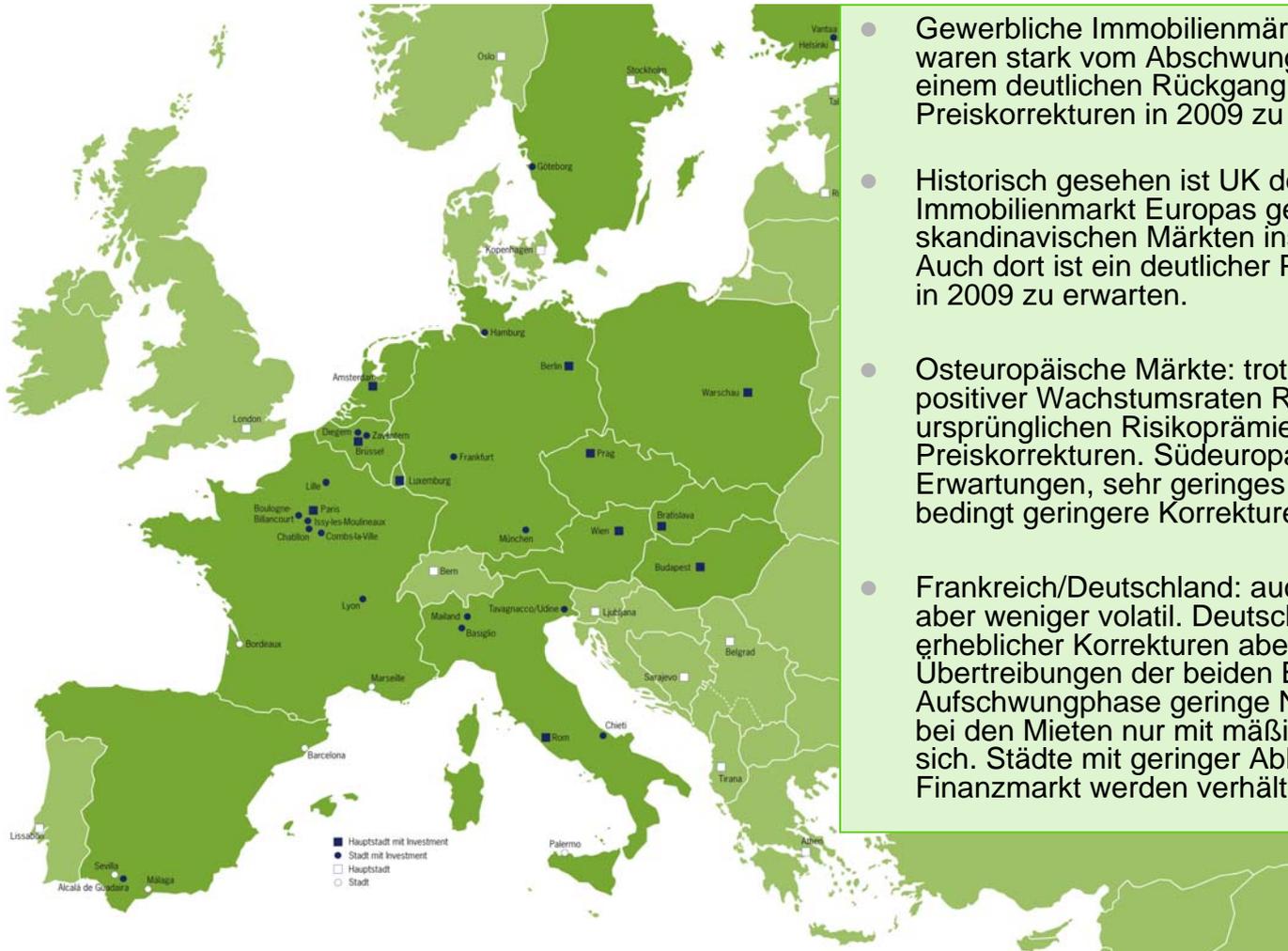
Backup





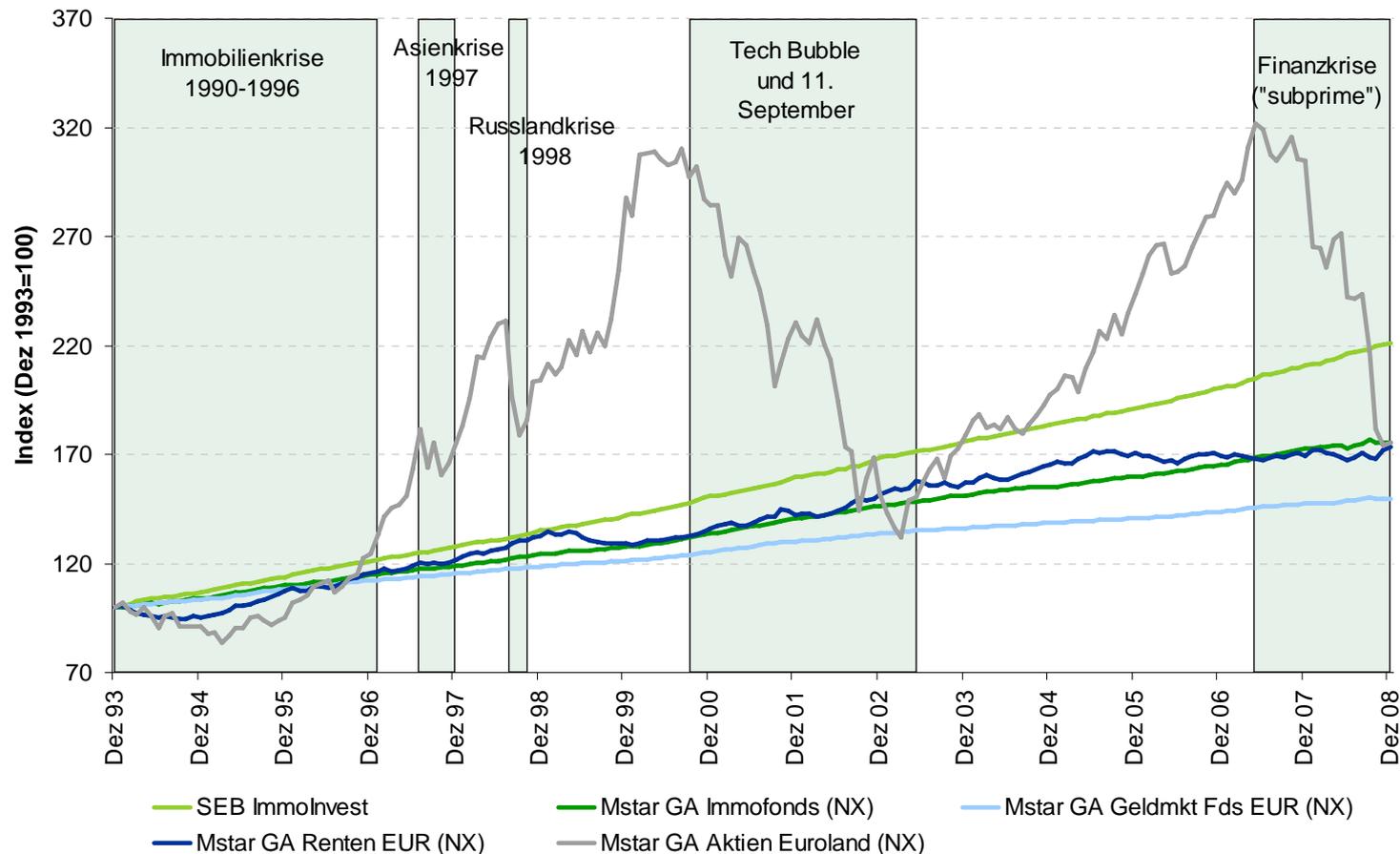
**Miet- und Wertstabilität:
Aktuelle Situation und
Erwartungen.**

Europa



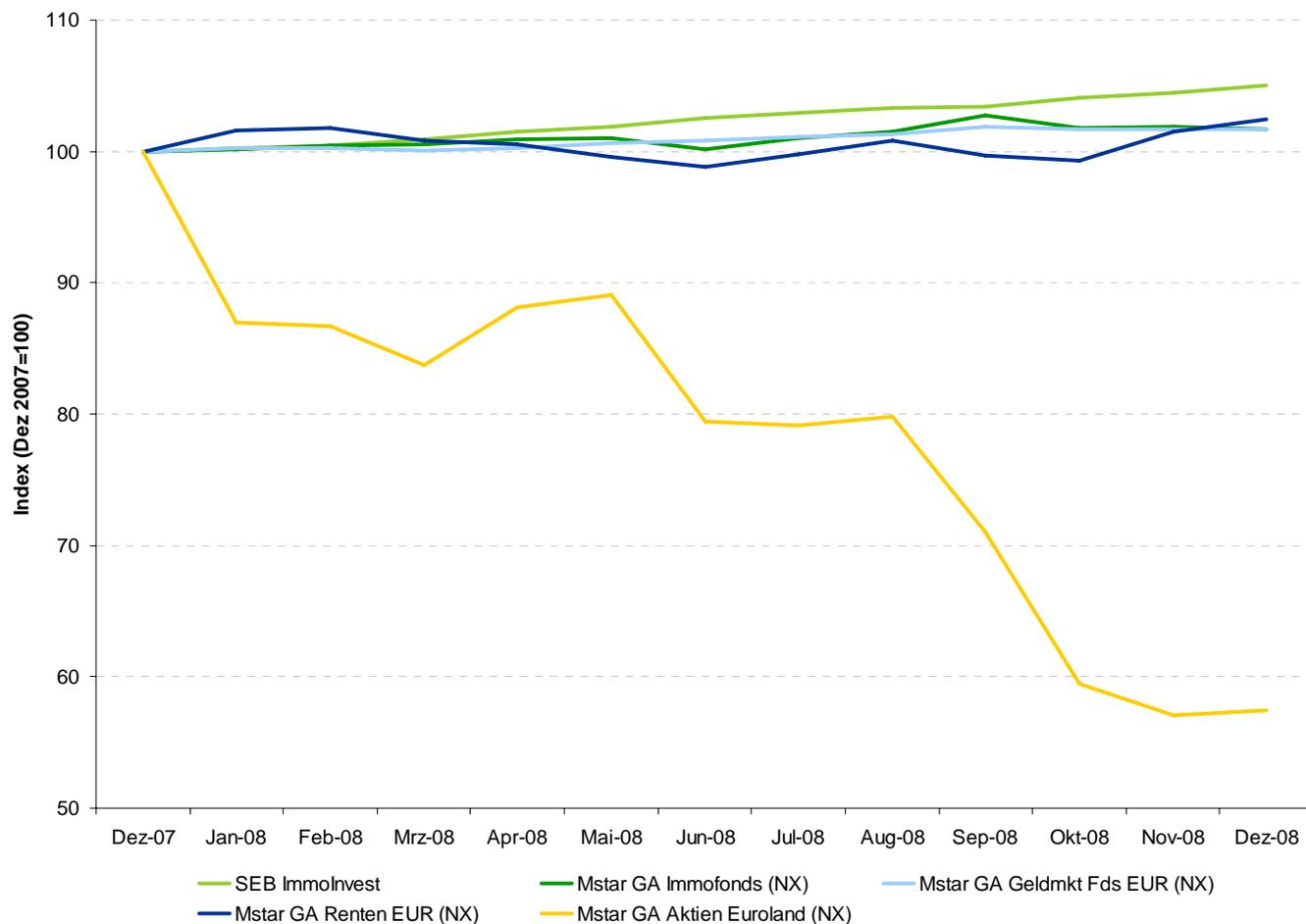
- Gewerbliche Immobilienmärkte in UK und Spanien waren stark vom Abschwung betroffen; es ist mit einem deutlichen Rückgang der Mieten und Preiskorrekturen in 2009 zu rechnen.
- Historisch gesehen ist UK der volatilste Immobilienmarkt Europas gefolgt von den skandinavischen Märkten insbesondere Schweden. Auch dort ist ein deutlicher Preis- und Mietrückgang in 2009 zu erwarten.
- Osteuropäische Märkte: trotz vergleichsweise positiver Wachstumsraten Rückgang zu ursprünglichen Risikoprämien, mit entspr. Preiskorrekturen. Südeuropa: ähnliche Erwartungen, sehr geringes Transaktionsvolumen bedingt geringere Korrekturen.
- Frankreich/Deutschland: auch hier Abwärtstrend, aber weniger volatil. Deutschland: Erwartung erheblicher Korrekturen aber nur bei den Übertreibungen der beiden Boomjahre. Kurze Aufschwungphase geringe Neubautätigkeit ziehen bei den Mieten nur mit mäßigen Korrekturen nach sich. Städte mit geringer Abhängigkeit zum Finanzmarkt werden verhältnismäßig stabil bleiben.

Europa: Stabile Performance auch in schwachen Konjunkturphasen



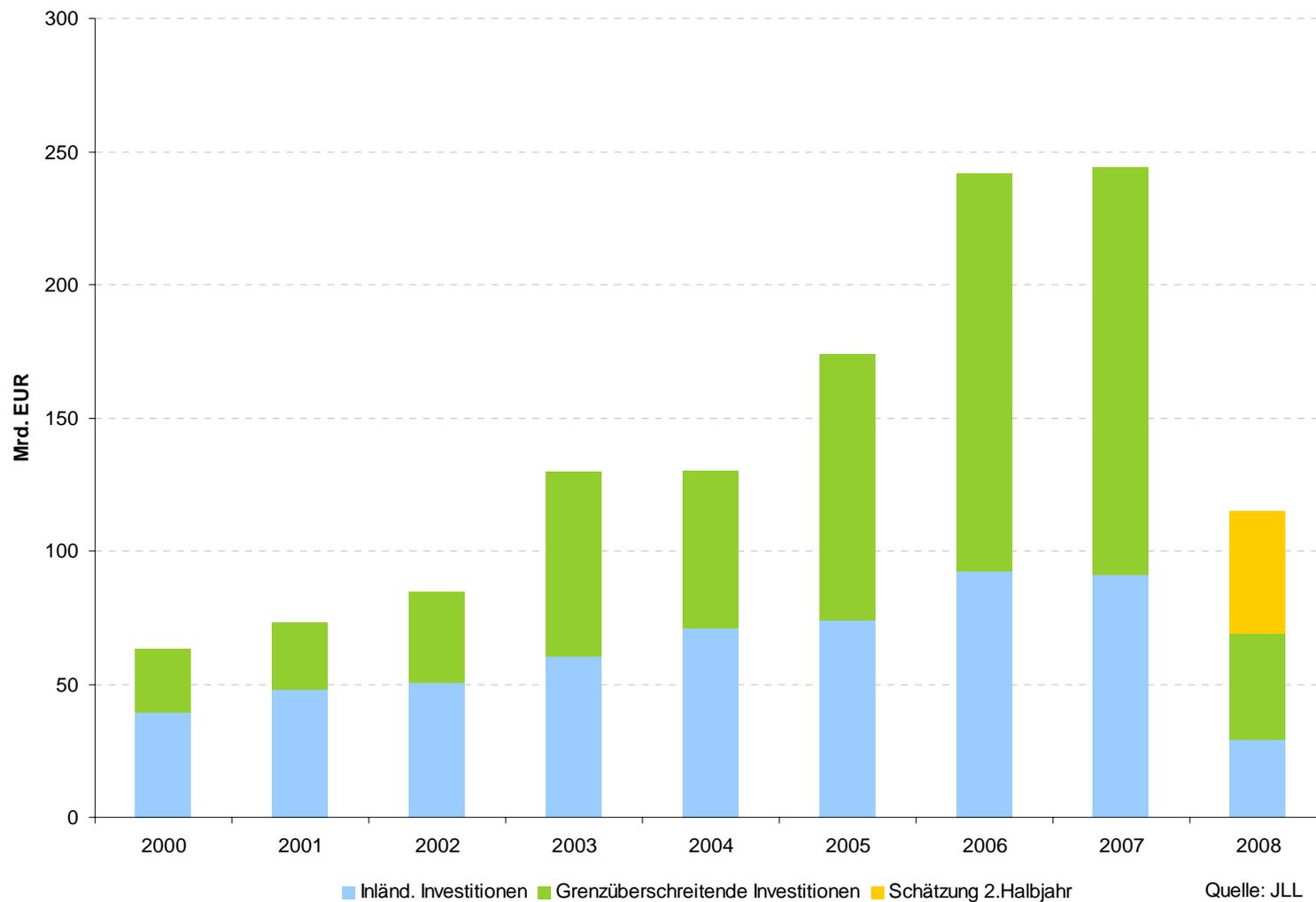
Quelle: Morningstar

Europa: Stabile Performance auch in schwachen Konjunkturphasen

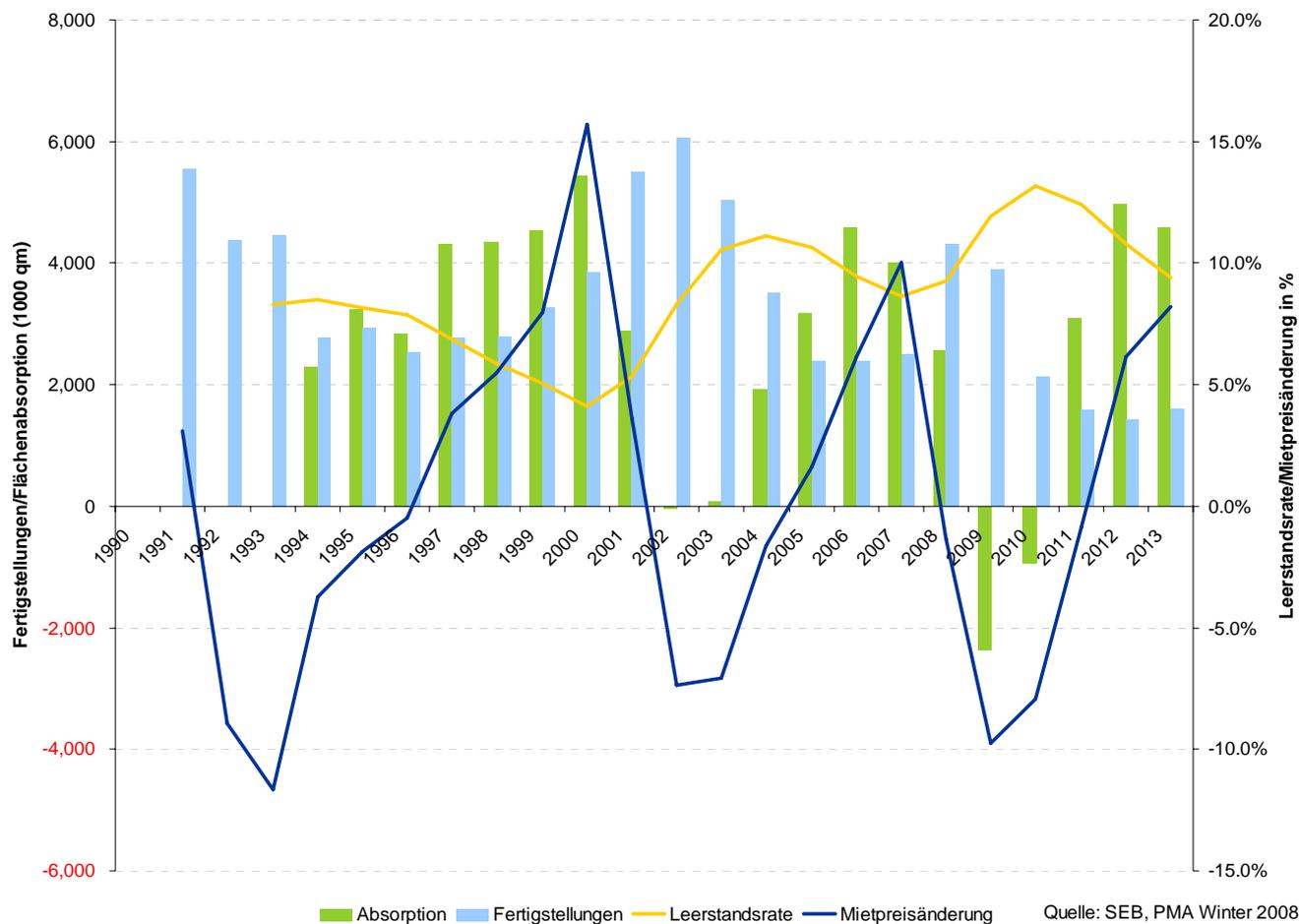


Quelle: Morningstar

Investitionsvolumen an den Immobilienmärkten Europas



Büroflächen Europa: Angebot und Nachfrage



Erwartungen:

Kurzfristige, moderate Trendumkehr bei Mieten und Leerständen.

Überschaubares Angebot bei Fertigstellung neuer Flächen.

USA

- In den USA erwarten wir eine starke Korrektur der Immobilienpreise und -mieten in 2009.
- Schnelle Reaktionsfähigkeit der Märkte begünstigen eine rasche Erholung noch vor den übrigen Immobilienmärkten der Welt.



Asien

- In Asien wird sich die Konjunktur abkühlen. Dennoch bleibt Asien die Region mit der weltweit höchsten Wachstumsdynamik.
- Historisch betrachtet passen sich die meisten asiatischen Märkte sehr schnell neuen Gegebenheiten an und sind damit hoch volatil.
- Staatliche Lenkungsmaßnahmen u.a. in China und Singapur werden Preisbewegungen beeinflussen.



A photograph of a man and a woman. The man is in the foreground on the left, shown in profile from the nose up, looking towards the right. He has short, light-colored hair and a serious expression. The woman is in the background, slightly out of focus, smiling warmly. She has curly brown hair and is wearing a green sleeveless top. The background is a plain, light-colored wall.

**Bewegende Zeiten
erfordern überlegte
Entscheidungen.**

Anlegerschutz ist uns sehr wichtig.



- Erhebliche Verunsicherung der Anleger
- Ungewöhnlich hohe Mittelabflüsse

Unser Engagement:

Zum Schutz unserer Anleger haben wir die Entscheidung zur Verlängerung der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme beim SEB ImmoInvest getroffen.

Gründe und Ziele: Aussetzung der Anteilscheinrücknahme

- Finanzmarktkrise bedingte hohe Mittelabflüsse. Angesichts der Liquiditätsentwicklung wurde zum Schutz der Anleger am 29. Oktober 2008 die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt. Diese Regelung haben wir jetzt verlängert.
- Unser Ziel ist, den Fonds für Rückgaben bald wieder dauerhaft zu öffnen. Wir streben die Wiederaufnahme der Rücknahme bereits im 2. Quartal 2009 an.
- Positiv: Mittelzufluss zwischenzeitlich in Höhe von über 90 Millionen.



SEB ImmoInvest:
Hervorragende Produkteigenschaften.
Warum Anleger investiert bleiben und
zusätzlich investieren sollten!



Bewährte Qualität: 5 Prozent Anlageerfolg 2008.

Erste Wahl für den sicherheitsorientierten Kunden.

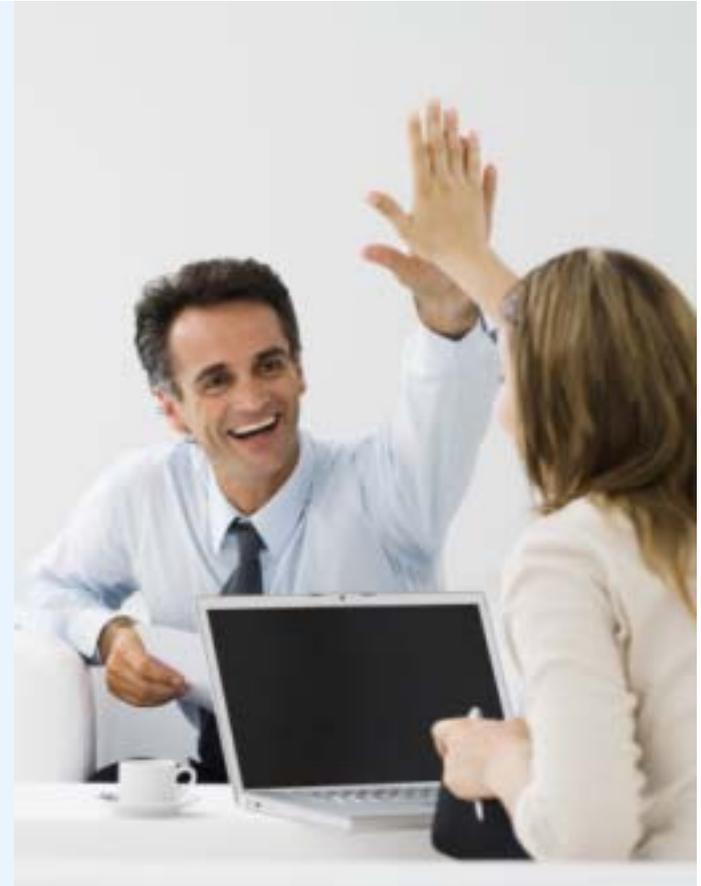
Solides Portfolio.

Mehrfach **ausgezeichneter Fonds.**

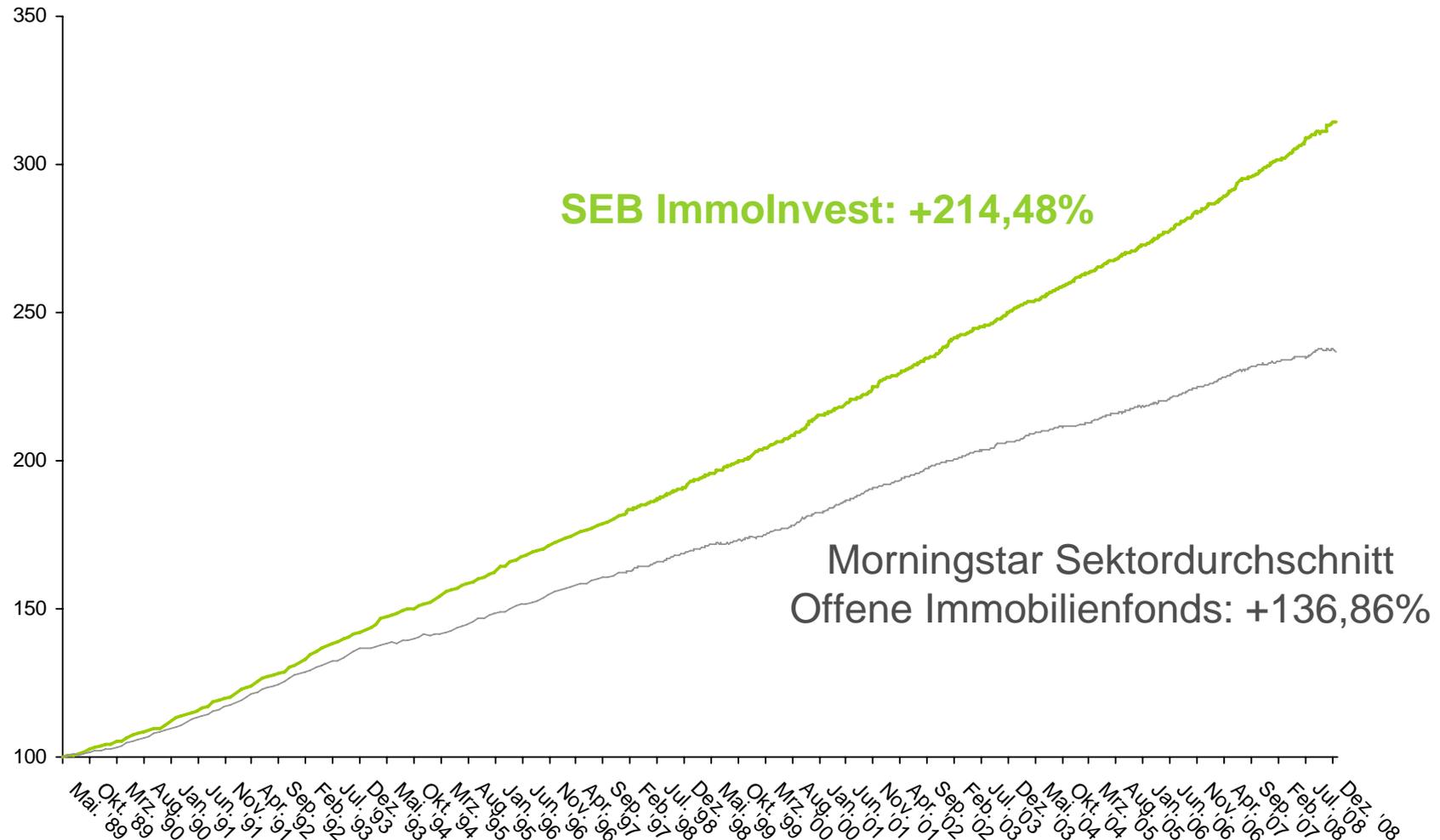


Im SEB ImmoInvest investiert bleiben und zusätzlich investieren!

1. Die Aussetzung beeinträchtigt nicht die Erträge aus den Immobilien und damit die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios von SEB ImmoInvest.
2. Die Ertragssäulen des Fonds sind über 140 hochwertige Immobilien in guten Lagen, international breit über 18 Länder gestreut.
3. Hohe Vermietungsquote von 93,5 Prozent und langfristige Mietverträge sichern die Ertragskraft.
4. Aus heutiger Sicht erwarten wir für 2009 in etwa eine Jahresperformance auf Vorjahresniveau.
5. Niedrige Fremdfinanzierungsquote der Immobilien.
6. Frühzeitige Umschichtung des Portfolios von volatilen in stabilere Immobilienmärkte.
7. Bestes Rendite / Risiko-Verhältnis aller Offenen Immobilienfonds im Langzeitvergleich laut der unabhängigen Experten von IPD.
8. Steuerlich attraktive Anlageform, Jahr für Jahr hohe Ausschüttungen.



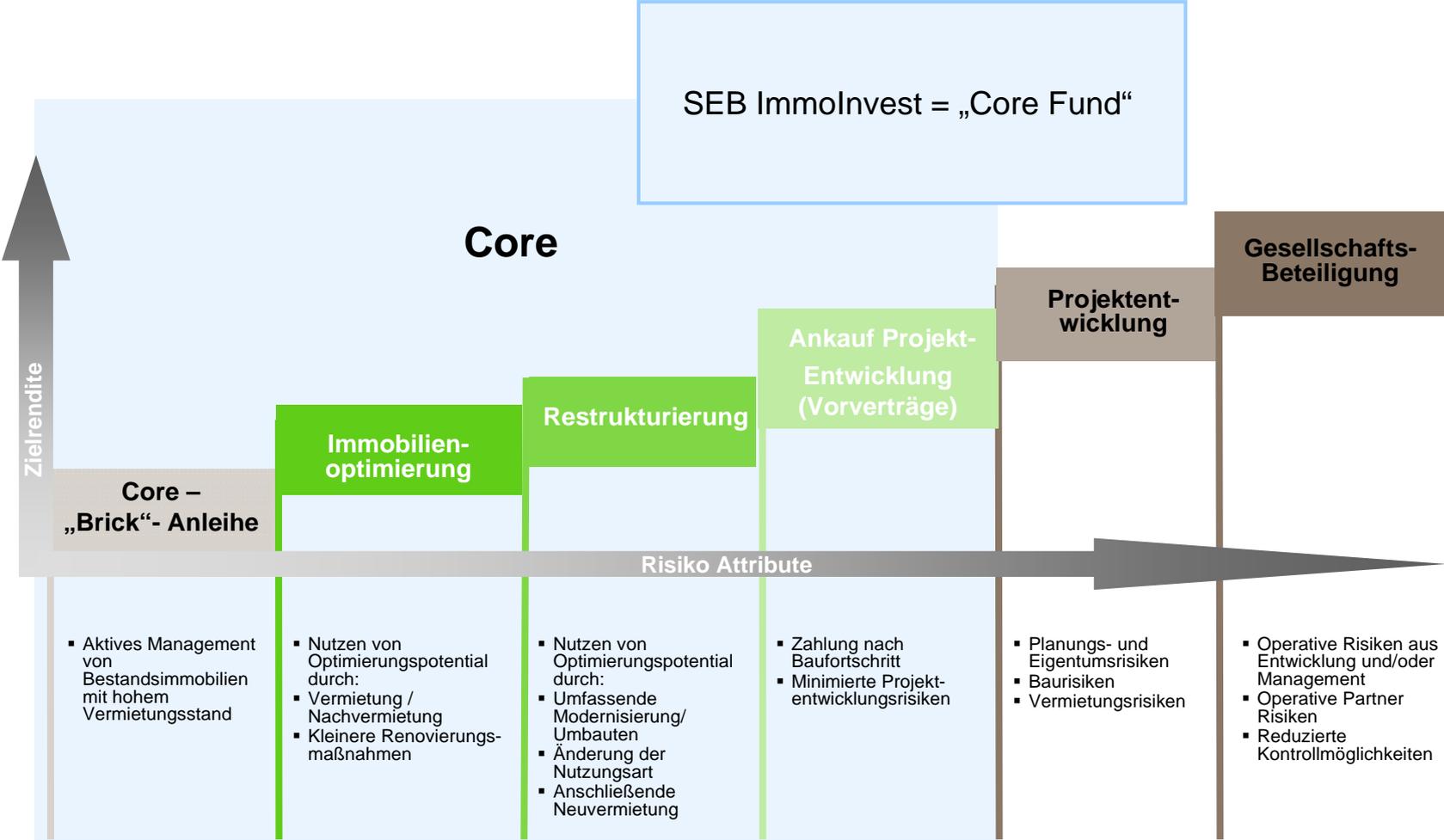
Überdurchschnittliche Performance



Wertentwicklung vom 02.05.1989 bis 26.12.2008 (in % auf 100 indiziert)

Quelle: Morningstar/eigene Berechnungen
Fondswährung in EUR

Geringes Risiko



SEB Ergebnisse



Als Bester Fonds seiner Kategorie wurde erneut der Offene Immobilienfonds SEB ImmoInvest mit dem Morningstar Fund Award Germany 2008 ausgezeichnet. Damit konnte der Dauersieger SEB Asset Management seinen Titel verteidigen.

Ausgezeichnet wurden die Fonds, die über einen längeren Zeitraum die beste Performance erzielten, wobei das Risiko mit berücksichtigt wird.

Die Morningstar Fund Awards ersetzen die bisherigen Awards über 1, 5 und 10 Jahre (ehemals Standard & Poor's Fund Awards).

In:	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
1 Jahr	1	2	1	1	1	1	2		1	2	1*	1*	1*
5 Jahre					1	1	1	1	2	2	2	2	1
10 Jahre						2	1	1	1	1	1	1	1

* für SEB ImmoPortfolio Target Return Fund
Der Sonderpreis „Bester Offener Immobilienfonds“
wurde bisher nur zwei Male vergeben: 2003 und 2004.
Der Sieger in beiden Jahren: SEB ImmoInvest!

Ergebnisse: Aktuelles Geschäftsjahr



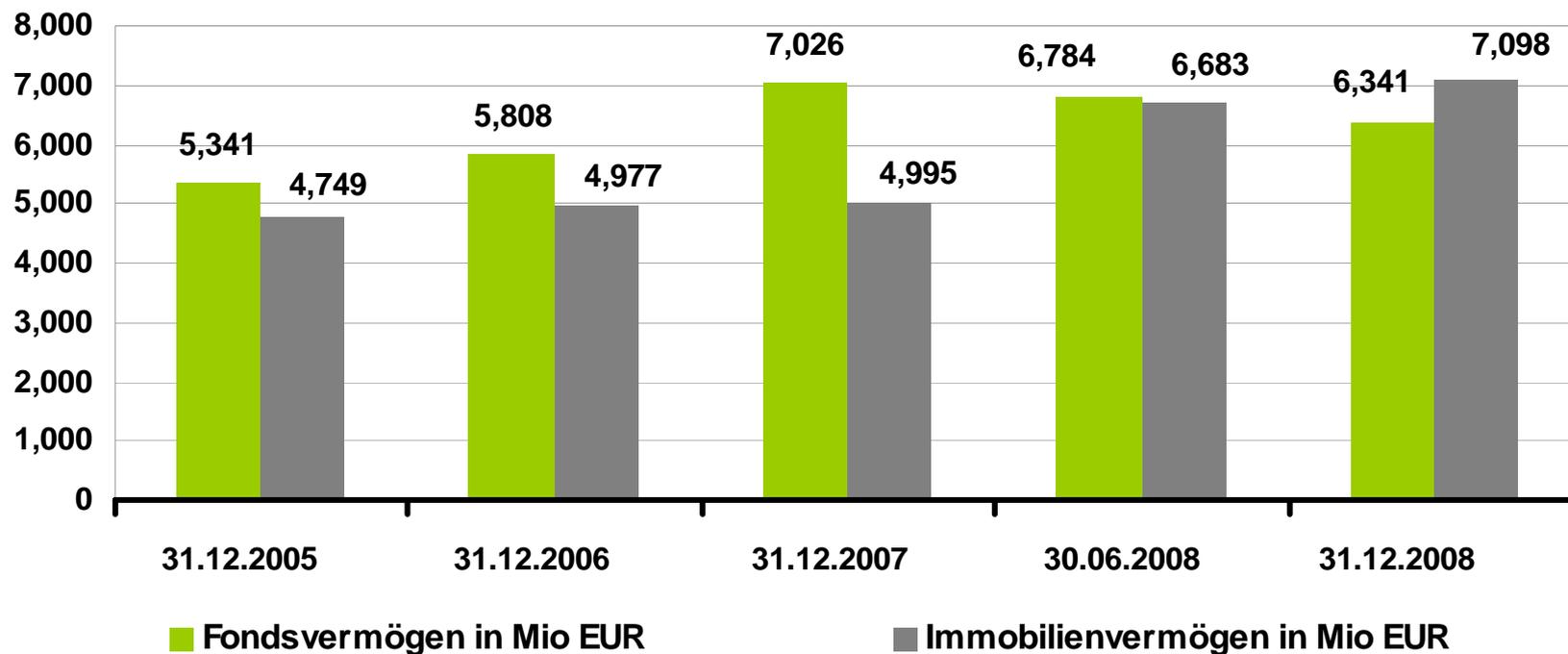
- **Jahresrendite:** zum 31.12.2008 5,0 % (Vorjahr 5,1 %).
- **Vermietungsquote** liegt zum Stichtag bei 93,5 % und wurde damit seit Geschäftsjahresbeginn um 1,2 % gesteigert. 264 neue Mietverträge, 55 verlängerte, die 10,7 % der Sollmiete des Fonds ausmachen. Jahresmiete stieg seit Geschäftsjahresbeginn von 408 Mio. EUR p.a. auf 442 Mio. EUR p.a.
- **Zukauf:** Mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt 332 Mio. EUR wurden Immobilien erworben.
- **Immobilienportfolio:** Besteht aktuell aus über 140 Objekten in 18 Ländern und ist regional sowie hinsichtlich der Mietvertragslaufzeiten und Nutzungsarten gut diversifiziert. Eine Übergewichtung in Deutschland trägt wesentlich zur Stabilität des Portfolios bei. Einzelne Mieterbranchen haben keinen überproportionalen Einfluss auf den Cashflow und besondere Mietausfälle waren nicht zu verzeichnen.

Ergebnisse: Aktuelles Geschäftsjahr



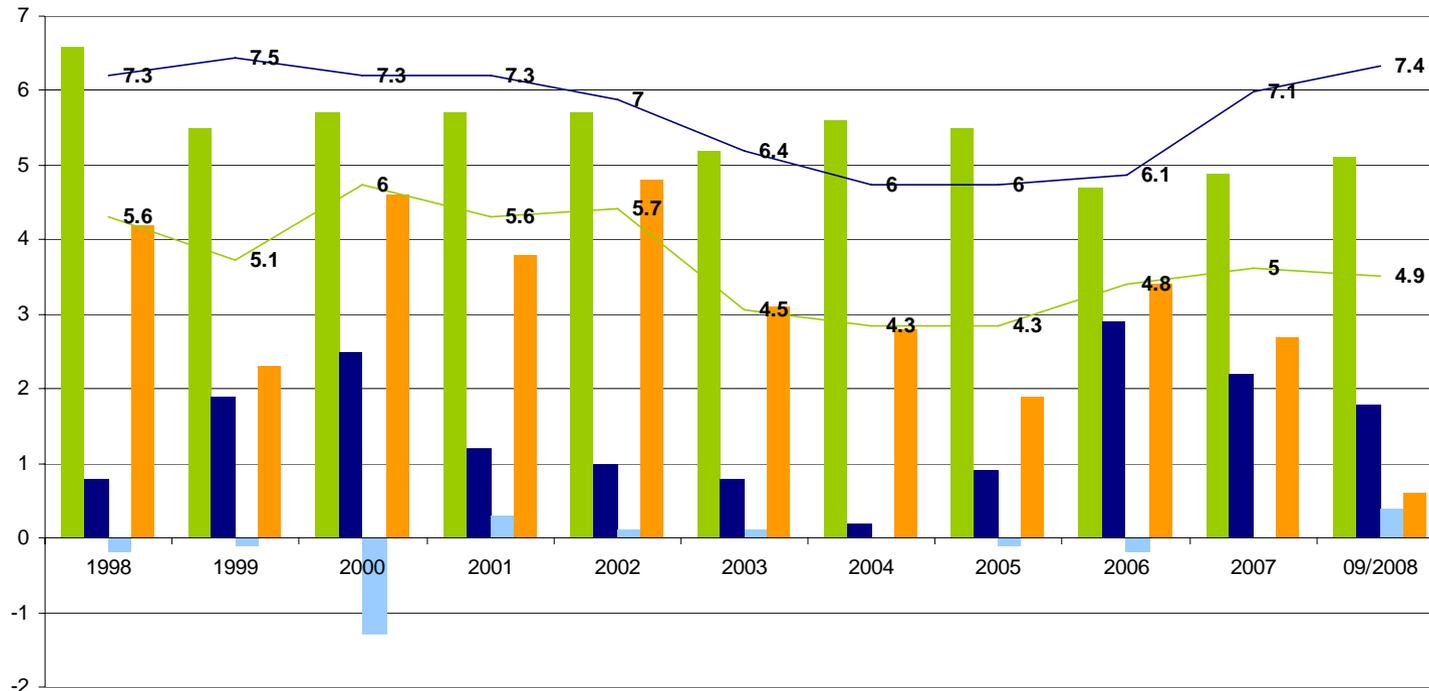
- **Mittelabflüsse:** Die aktuellen Marktentwicklungen haben im Oktober 2008 zu außergewöhnlich hohen Mittelabflüssen geführt. Zum Schutz der Anleger wurde die Anteilsrücknahme ausgesetzt.
- **Fondsvermögen:** Verringerung um 664 Mio. EUR auf 6,342 Mrd. EUR.
- **Brutto-Liquidität:** Gesamtliquidität ist aktuell zu 12,4 % in forderungsbesicherten Wertpapieren, zu 85,9 % in fest- und variabel verzinslichen Bank- und Staatsanleihen und zu 1,7 % in Tages- und Festgeldern investiert. Das durchschnittliche Rating des Portfolios ist Aa2. Der durchschnittliche Kupon liegt bei 4,43 %.
- **Anlegerstruktur:** über dreiviertel private Anleger, Rest breit verteilt auf Versicherungen, Dach- und Mischfonds, Vermögensverwaltungen, Private Banking

Entwicklung Fondsvolumen



Grundlage: Verkehrswerte, Historische Werte zum Kalenderjahresende
Stand 31.12.2008

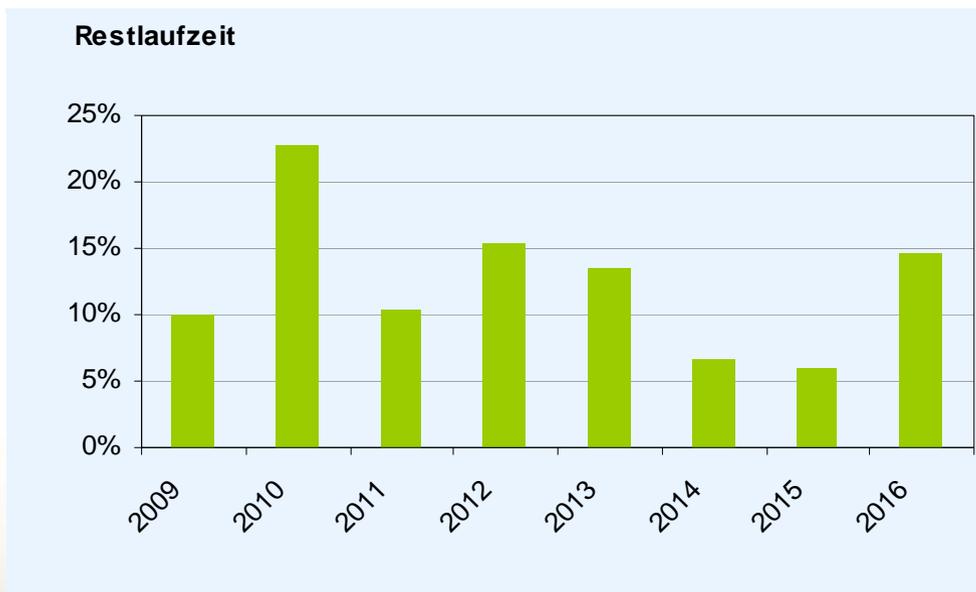
Entwicklung der Performancekomponenten



- 'Nettomietrendite gesamt (in % des gesamten durchschnittlichen Immobilienvermögens)
- 'Bewertungsrendite gesamt (in % des gesamten durchschnittlichen Immobilienvermögens)
- 'Währungsänderung gesamt (in % des durchschnittlichen EK-finanzierten Immobilienvermögens)
- Liquiditätsrendite
- 'Immobilienrendite gesamt (in % des durchschnittlichen EK-finanzierten Immobilienvermögens)
- 'Fondsrendite auf das durchschnittliche Fondsvolumen nach Abzug der Fondskosten

Kreditlaufzeiten SEB ImmoInvest

Gesamtvolumen: 1,5 Mrd.



Stand 31.12.2008

SEB ImmoInvest: Länder und Städte

Europa: 127 Objekte, davon 65 in Deutschland
 USA: 10 Objekte, Asien: 5 Objekte

Insgesamt 142 Objekte in 18 Ländern

USA



Asien



Deutschland



Niederlande



SEB ImmoInvest: Top 5 Immobilien

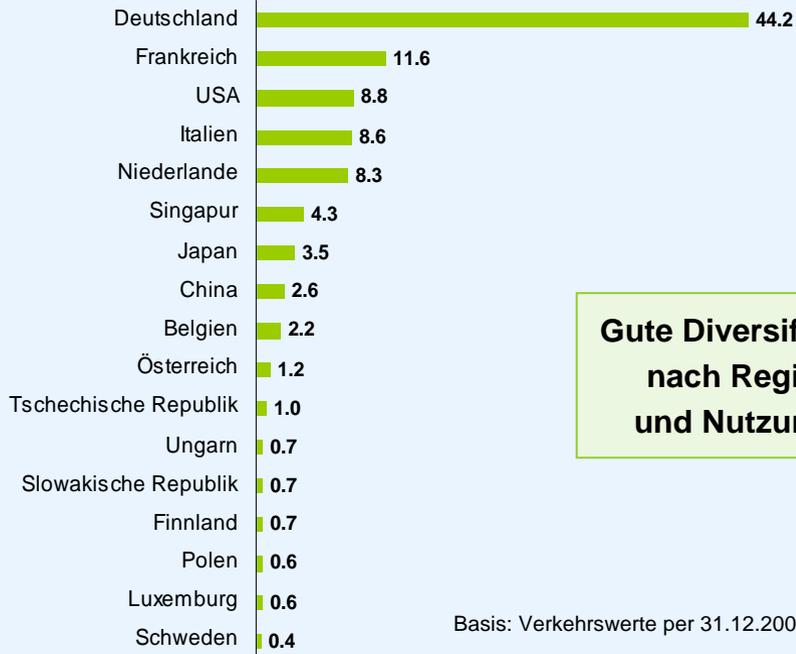


1. Singapur, 77 Robinson Road
2. Berlin, Marlene-Dietrich-Platz 5
3. Berlin, Potsdamer Platz 1
4. Issy-les-Moulineau, 65 Rue de Camille Desmoulins
5. Berlin, Stauffenbergstr. 26

SEB ImmoInvest: Portfoliostruktur



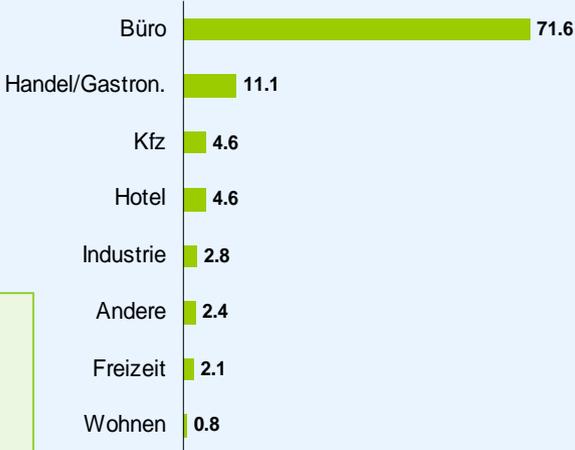
Geografische Verteilung (in %)



**Gute Diversifizierung
nach Regionen
und Nutzungsart**

Basis: Verkehrswerte per 31.12.2008

Nach Nutzungen (in%)

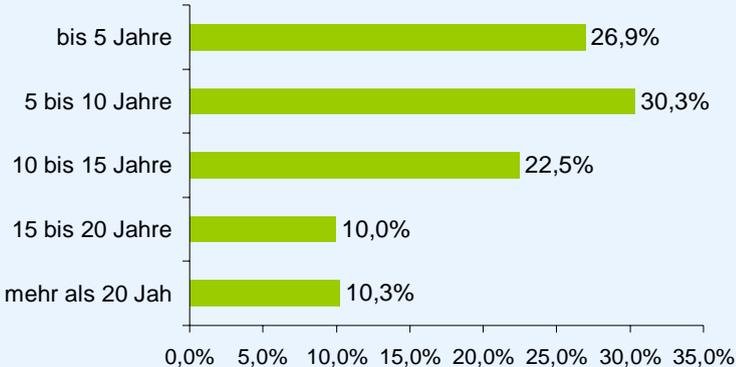


Basis: Jahresnettomietsoll per 31.12.2008

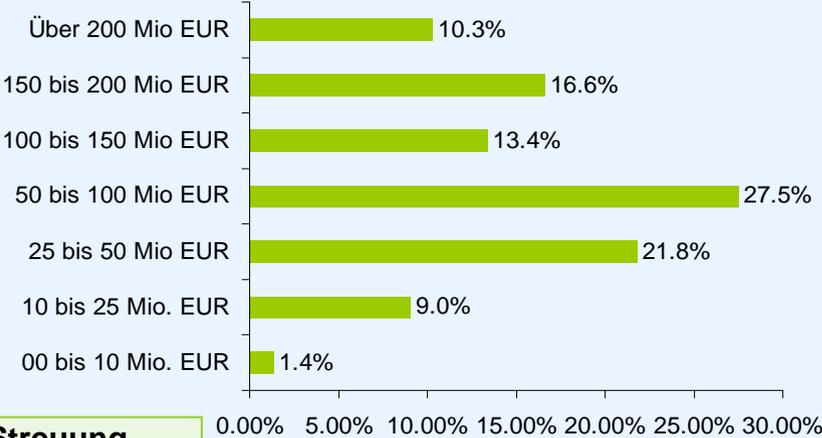
SEB ImmoInvest: Portfoliostruktur



Wirtschaftliche Altersstruktur



Objektgrößenverteilung



**Breite Streuung
nach Altersstruktur
und Objektgröße**

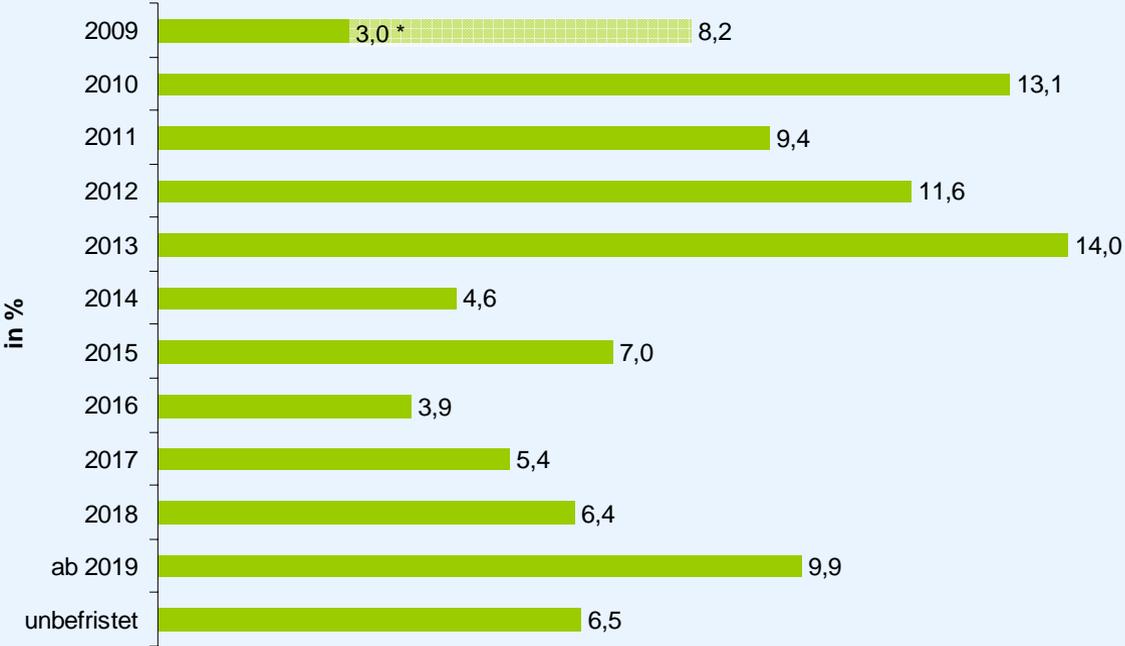
Basis: Verkehrswerte per 31.12.2008

Basis: Jahresnettomietsoll per 31.12.2008

SEB ImmoInvest: Portfoliostruktur



Mietlaufzeiten



* 5, 2 % sind bereits gesichert

Basis: Jahresnettomietsoll per 31.12.2008

Transaktionen 2008/09



Immobilienzugänge 2008

Objektzugang Geschäftsjahr 2008 / 2009			<u>Kaufvertrags-</u> <u>abschluss</u>	<u>Zugang</u>	<u>Verkehrswert</u> <u>(in Mio. EUR)</u>
NL	Rotterdam	George Hintzenweg	Dez 05	Apr 08	43
D	Düsseldorf	Peter-Müller-Str.	Apr 07	Mai 08	23
NL	Deventer	Hunneperkade	Sep 07	Jun 08	11
FIN	Helsinki	Hitsaajankatu	Dez 06	Jun 08	30
NL	Rotterdam	George Hintzenweg	Dez 05	Aug 08	21
SK	Bratislava	Radlinského	Mai 07	Sep 08	50
NL	Zwolle	Dokter van Deenweg	Sep 07	Sep 08	48
D	Karlsruhe	Haid-und-Neu-Str.	Apr 07	Okt 08	18
D	Hamburg	Drehbahn	Apr 07	Dez 08	24
D	Salzgitter	Albert-Schweitzer-Str.	Apr 07	Dez 08	40
D	Mannheim	Galilei ³	Nov 07	Dez 08	25
					332

Objektverkauf Geschäftsjahr 2008 / 2009			<u>Kaufvertrags-</u> <u>abschluss</u>	<u>Abgang</u>	
D	Bremen		Okt 08	Jan 09	6

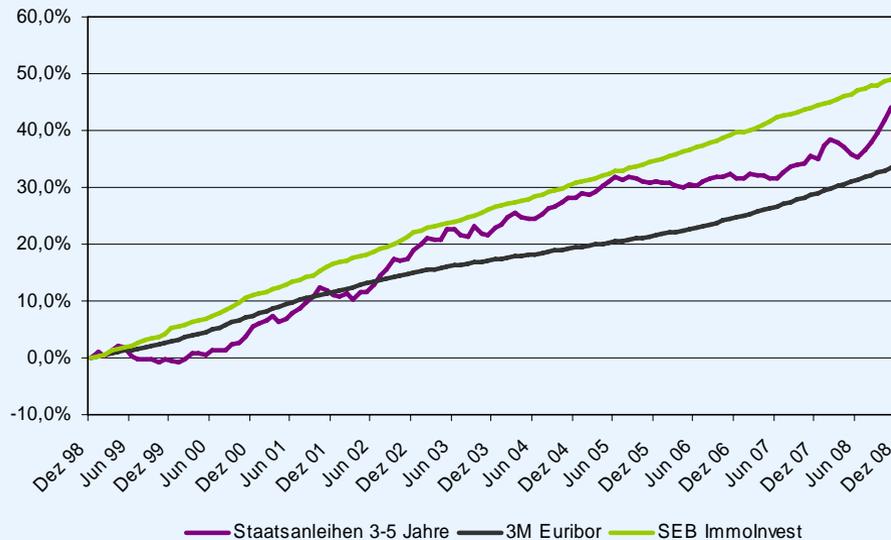
Ankauf Geschäftsjahr 2008 / 2009			<u>Kaufvertrags-</u> <u>abschluss</u>	<u>Zugang</u>	
SGP	Singapore	UbiTechPark	Jun 08	Mrz 09	97

Transaktionsvolumen Geschäftsjahr 2008 / 2009 **434**

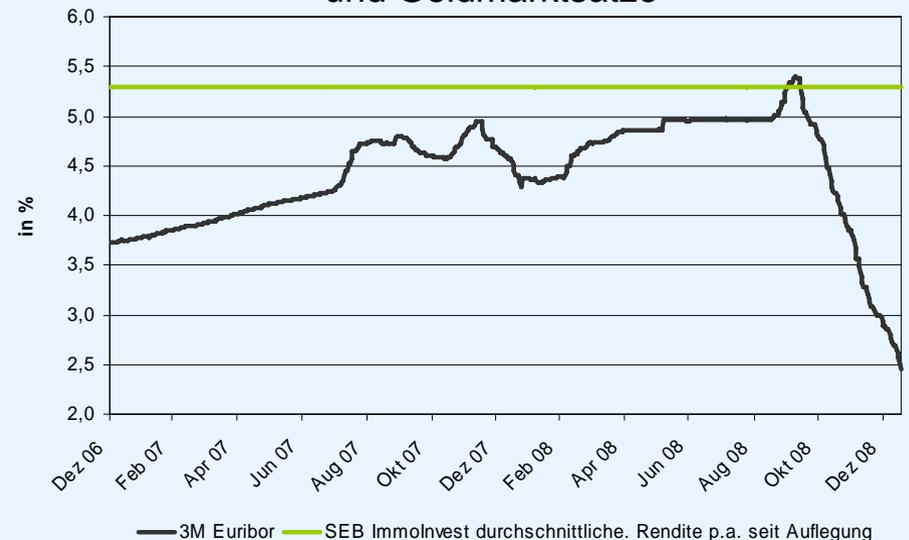
Warum jetzt in Immobilienfonds investieren?

- Attraktives Einstiegsniveau der Immobilienmärkte
- Stabile Rendite, geringe Schwankungen
- Steigende Attraktivität gegenüber anderen risikoarmen Anlagen

Vergleich: 10- Jahresperformance



Rendite offener Immobilienfonds und Geldmarktsätze





Fondsdaten

SEB ImmoInvest - Profil

Fondstyp	Offener Immobilienfonds nach deutschem Recht (steuertransparent)
Kapitalanlagegesellschaft	SEB Investment GmbH
Depotbank	SEB AG
Auflage	2. Mai 1989
WKN/ISIN	980 230/DE0009802306
Währung	EUR
Verwaltungsvergütung p.a.	Bis zu 1 % p.a., derzeit 0,5 % p.a.
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5,25 %
Geschäftsjahr	1. April – 31. März
Besteuerung für ausländische Investoren	Keine Einbehaltung von Quellensteuer

SEB ImmoInvest - Profil

Investment Strategie	Total Return
Risikoprofil	Core
Investmentuniversum	Global
Immobilien besichertes Fremdkapital	Bis zu 50% des Immobilienbestands
Nutzungsarten	Fokus auf Büro und Einzelhandel
Ausschüttung	Juni/Juli