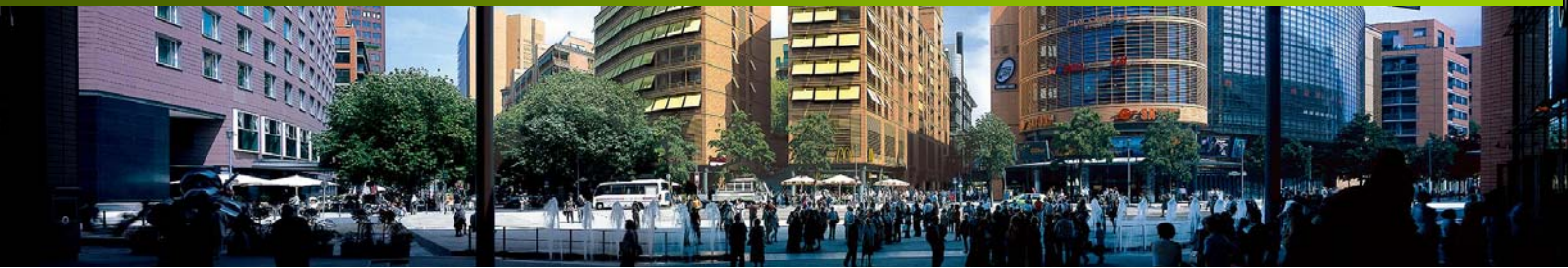


# SEB ImmoInvest verlängert Aussetzung der Anteilscheinrücknahme

## Information für Vertriebspartner und Anleger



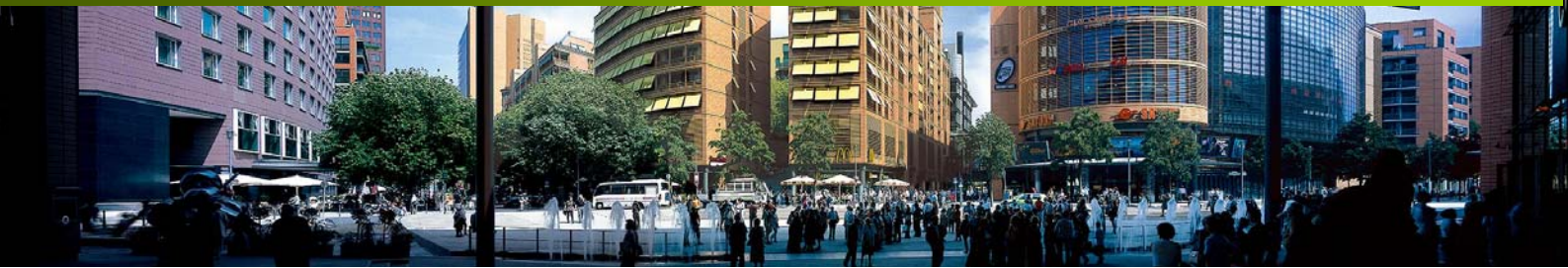
Der Offene Immobilienfonds SEB ImmoInvest verlängert die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen. Die derzeitige Liquiditätssituation lässt die Anteilscheinrücknahme zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu. Ausgehend von einer Fortsetzung der positiven Marktsignale beabsichtigt das Fondsmanagement den gesetzlichen Rahmen von neun Monaten nicht auszuschöpfen, sondern strebt die Wiederaufnahme der Rücknahme bereits im zweiten Quartal 2009 an.

Mit dieser Entscheidung wird die auf nachhaltige Stabilität ausgerichtete Strategie des Fondsmanagements im Interesse der mittel- bis langfristig orientierten Anleger fortgesetzt.

Das Fondsmanagement des SEB ImmoInvest musste am 29. Oktober 2008 die Anteilscheinrücknahme zum Schutz der Anleger für zunächst drei Monate aussetzen aufgrund ungewöhnlich hoher Mittelrückflüsse als Folge der Krise an den globalen Finanzmärkten.

### **Solides Fundament. Bewährte Qualität.**

Das Performanceziel für 2008 wurde mit einer Rendite von 5,0 Prozent erreicht. Seit Auflegung vor 20 Jahren hat der SEB ImmoInvest eine durchweg positive Wertentwicklung von im Schnitt 6,0 Prozent p.a. erzielt. Dies unterstreicht die Kompetenz des Fondsmanagements, auch in schwierigen Marktlagen Risiken für Anleger zu minimieren und stetige Erträge zu erzielen. Seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme flossen dem Fonds über 90 Mio. Euro an neuen Anlegergeldern zu – ein großer Vertrauensbeweis der Kunden.



## **Stabilität durch steigende Mieteinnahmen und frühzeitige regionale Umschichtungen**

SEB ImmoInvest verfügt über ein qualitativ hochwertiges und sehr gut ausbalanciertes Immobilienportfolio mit aktuell 142 Objekten in 18 Ländern. Die aus den laufenden Mietverträgen resultierenden Einnahmen bilden den wichtigsten Ertragsbaustein. Diese lassen für 2009 einen steigenden Cashflow erwarten, da der Leerstand seit Geschäftsjahresbeginn um 16 Prozent abgebaut und damit die Vermietungsquote um 1,2 Prozentpunkte auf 93,5 Prozent gesteigert werden konnte. Bereits zu Jahresbeginn 2009 wurden positive Neuabschlüsse erzielt, so dass bis zum 31. Dezember 2009 lediglich rund 3 Prozent zur Vermietung anstehen. Im Hinblick auf die regionale Gewichtung hat das Management frühzeitig Akzente für eine Stabilisierung des Portfolios getroffen. So wurden in den vergangenen Jahren Bestände in Großbritannien und Spanien vollständig veräußert sowie in den USA stark abgebaut. In Summe erwartet das Fondsmanagement daher in den kommenden Monaten keine außergewöhnlichen Wertkorrekturen.

Die sehr geringe Immobilienbeleihung von 21 Prozent ermöglicht dem Fondsmanagement, bei Bedarf zusätzliche Liquidität am Kreditmarkt aufzunehmen. Die sinkenden Zinsen sind erste Anzeichen einer Stabilisierung des Finanzierungsmarktes. Dies bildet eine wichtige Voraussetzung für Immobilientransaktionen in 2009.

Aus heutiger Sicht geht das Fondsmanagement von einer weiterhin stabilen Renditeentwicklung aus.

## **8 gute Gründe für SEB ImmoInvest**

- 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.**

Diese Information stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt nicht ein individuelles Beratungsgespräch. Allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen sind der aktuelle Verkaufsprospekt, der ausführliche Risikohinweise enthält, sowie der entsprechende Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Informationen erhalten Sie kostenlos bei der SEB oder Ihrem Berater/Vermittler. Fondsdaten und Grafiken errechnet nach BVI-Methode. Vergangenheitswerte sind keine Garantie für künftige Wertentwicklungen. Die Ausführungen gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich. Alle Angaben ohne Gewähr. 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.SEBAAssetManagement.de](http://www.SEBAAssetManagement.de), E-Mail: [info@sebam.de](mailto:info@sebam.de)