

SEB ImmoInvest

Kompetenz für Immobilien –
Werte für Menschen



S|E|B



Inhalt

03	Editorial
04	Einblick
05	Erfolg feiert Geburtstag
07	Überblick
SEB ImmoInvest ...	
08	... bietet Sicherheit gegen Insolvenz
09	... weist eine niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen auf
10	... senkt das Risiko und erhöht die Rendite im Portfolio
12	... überzeugt mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite
14	... zeigt ein hervorragendes Risiko-Rendite-Verhältnis
15	... setzt auf Diversifikation
18	... bietet Flexibilität mit grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit
19	... bietet Inflationsschutz
20	... bringt Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung
22	... bewertet nach international anerkanntem Verfahren
24	... ist anerkannte Kompetenz für Immobilien
25	Fact Sheet
26	Impressum

Liebe Leserinnen und Leser,

„Ein Stück Potsdamer Platz für jeden“ titelte die Berliner Zeitung im Dezember 2007 und bezog sich damit auf die bislang größte Transaktion in der Geschichte von SEB ImmoInvest: die Übernahme eines Immobilienportfolios aus 19 Objekten mitten in Berlin. „The Platz to be“ haben wir die damit verbundene Marketing-Kampagne getauft, wobei wir nicht nur eine Lanze für die Hauptstadt brechen wollten, sondern auch für die seit Jahren erfolgreiche Investmentstrategie von SEB ImmoInvest.

Was zeichnet Offene Immobilienfonds aus? Was steckt hinter dieser Assetklasse, die sich auch in Krisenzeiten so bewährt? Und wo liegen die Stärken von SEB ImmoInvest? Diese Fragen wurden uns nach der Aussetzung der Anteilrücknahme im Oktober 2008 von Kunden und Vertriebspartnern immer wieder gestellt.

Mit SEB ImmoInvest profitieren Sie von einer stabilen Wertentwicklung, einem überdurchschnittlich guten Risiko-Ertrags-Profil, einer niedrigen Volatilität und einem exzellenten Immobilienbestand. Sie setzen auf Substanz, im wahrsten Sinne des Wortes. Die Bausteine für den Erfolg unseres Fonds haben wir in dieser Broschüre für Sie zusammengefasst. Betrachten Sie sie als Fundament für Ihre Anlageberatung.

Und noch etwas: Aufgelegt am 2. Mai 1989, wird unser Flaggschiff dieses Jahr 20 Jahre alt. „Erfolg feiert Geburtstag“, könnte man sagen. Denn mit einer durchschnittlichen Jahresrendite von 6,0 % seit Auflegung ist dieser Fonds auch eine tragende Säule unserer Total-Return-Strategie. Wie nah wir damit am Puls der Zeit sind, zeigen die Schwankungen an den internationalen Aktien- und Rentenmärkten. Sie haben das Bedürfnis der Anleger nach Sicherheit und Liquidität deutlich erhöht. Kapitalerhalt steht im Vordergrund.

Ob Golfkrieg oder Asienkrise, ob Internet-Blase oder 11. September, ob Subprime- oder Finanzkrise – SEB ImmoInvest hat sich stets als wertstabiles Element der Kapitalanlage bewiesen. Gemeinsam haben wir viel erlebt. Gemeinsam haben wir noch viel vor. Vertrauen Sie auf uns: Kompetenz für Immobilien – Werte für Menschen.

Ihre

Barbara A. Knoflach

Barbara A. Knoflach

Vorstandsvorsitzende der SEB Asset Management AG



Einblick

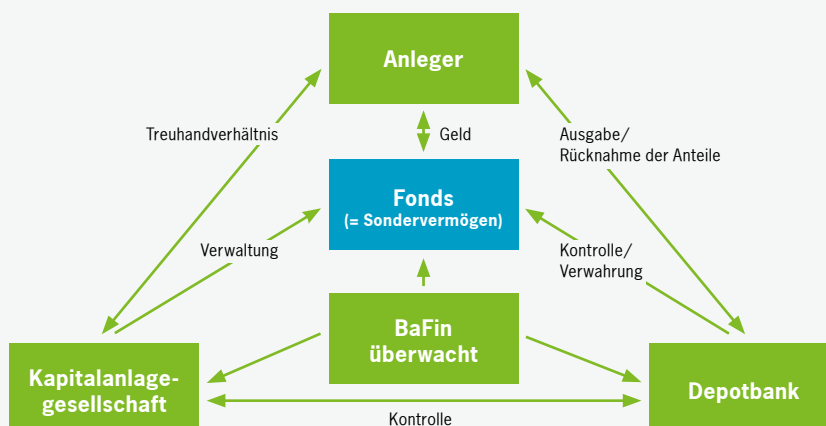
Was sind Offene Immobilienfonds? Zunächst einmal sind sie eine eigenständige Assetklasse, neben Aktien, Anleihen, Zertifikaten etc. Rechtlich gesehen handelt es sich bei einem Offenen Immobilienfonds um ein eigenständiges Sondervermögen mit einem Anlageschwerpunkt in Immobilien, das von einer Kapitalanlagegesellschaft initiiert und betreut wird.

Ein bestimmter Anteil des Vermögens wird auch in liquiden Mitteln, wie etwa Bankguthaben oder verzinsliche Wertpapiere, gehalten, um z. B. günstige Kaufgelegenheiten zu nutzen, Bestandsoptimierungen und Ausschüttungen durchführen sowie Anteilscheinrückgaben bedienen zu können.

Zur Wertentwicklung tragen im Wesentlichen Zinseinnahmen und Wertsteigerungen der Immobilien bei. Zur Preisfeststellung bei Offenen Immobilienfonds wird das Nettofondsvermögen ermittelt und durch die Anzahl der Fondsanteile geteilt. Angebot und Nachfrage auf Zweitmärkten sind nicht entscheidend. Damit liegen die Anteilspreise auch nicht unter- oder oberhalb der Nettovermögenswerte pro Anteil, sondern entsprechen dem Wert der gehaltenen Immobilien und weiteren Assets.

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile eines Offenen Immobilienfonds ist – im Gegensatz zu Geschlossenen Immobilienfonds – grundsätzlich nicht begrenzt. Wie bei jedem Investmentfonds werden täglich neue Anteile an Investoren ausgegeben und alte Anteile wieder zurückgenommen. Damit wird im Allgemeinen eine hohe Liquidität gewährleistet.

Investmentfonds bieten den höchsten Sicherheitsstandard aller Anlageprodukte



Quelle: Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI).



Erfolg feiert Geburtstag

Der Markt für Offene Immobilienfonds startete 1959 mit der Gründung der Internationale Immobilien-Institut GmbH und der Auflegung des ersten Offenen Immobilienfonds in Deutschland. In den letzten zehn Jahren ist der Markt besonders stark gewachsen. Im März 2009 waren hierzulande 46 Offene Immobilien-Publikumsfonds mit einem Anlagevolumen von über 85 Mrd. EUR vertreten (Quelle: BVI). 2009 feiert die Branche ihren fünfzigsten Geburtstag.

SEB ImmoInvest (DE0009802306) wurde am 2. Mai 1989 aufgelegt und ist als klassischer Total-Return-Fonds mit globalem Investmentansatz konzipiert. Von Anfang an im Fokus: die Sicherung eines stabilen Cashflows auf der Basis eines ausgewogenen Risiko-Rendite-Verhältnisses. Mit Erfolg: Seit seiner Auflegung vor nunmehr 20 Jahren erzielte der Fonds eine Gesamtrendite von 217,8 %, was pro Jahr einer durchschnittlichen Rendite von 6,0 % entspricht.

Der Fonds startete 1989 mit einer Erstausrüstung von 80 Mio. DM, inzwischen ist das Fondsvermögen auf 6,4 Mrd. EUR angewachsen. Seit 1995 investiert der Fonds international, seitdem ist er auch im jährlich aktualisierten Ranking von Morningstar / Standard & Poor's unter den Gewinnern der Kategorie Offene Immobilienfonds vertreten.



Überblick

Es gibt gute Gründe für ein Investment in Offene Immobilienfonds. Keine andere Assetklasse ist zugleich so sicher und erzielt solch stetige Renditen, lautet das Ergebnis einer im August 2008 veröffentlichten Studie von Prof. Dr. Bernd Rudolph, Vorstand des Instituts für Kapitalmarktforschung und Finanzierung an der Ludwig-Maximilians-Universität München, und Prof. Dr. Lutz Johanning, Inhaber des Lehrstuhls für Empirische Kapitalmarktforschung an der WHU Otto Beisheim School of Management.

Ziel der Studie „Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation“ war es, die Eignung Offener Immobilienfonds als Portfoliobestandteil zu untersuchen und im Rahmen einer Portfolio-Optimierung die unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten optimalen Anteile der Offenen Immobilienfonds in privaten und institutionellen Portfolios zu bestimmen. Dabei haben die beiden renommierten Kapitalmarktexperten sowohl verschiedene Zeitreihen als auch unterschiedliche Anteilsquoten analysiert. Ergebnis: Offene Immobilienfonds sind wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation.

Im April 2009 wurde die Studie aktualisiert. Rudolph und Johanning haben überprüft, ob die Ergebnisse der Ursprungsstudie unter Berücksichtigung der aktuellen Finanzkrise noch Bestand haben. Ihr Fazit: Bei Privatinvestoren mit geringer Risikoneigung konnten noch bessere Ergebnisse nachgewiesen werden als im August 2008.

SEB ImmoInvest bündelt alle Vorteile eines Offenen Immobilienfonds.

Unser Fonds:

- ... **bietet Sicherheit gegen Insolvenz**
- ... **weist eine niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen auf**
- ... **senkt das Risiko und erhöht die Rendite im Portfolio**
- ... **überzeugt mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite**
- ... **zeigt ein hervorragendes Risiko-Rendite-Verhältnis**
- ... **setzt auf Diversifikation**
- ... **bietet Flexibilität mit grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit**
- ... **bietet Inflationsschutz**
- ... **bringt Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung**
- ... **bewertet nach international anerkanntem Verfahren**
- ... **ist anerkannte Kompetenz für Immobilien**



Insolvenzschutz bedeutet: Das Fondsvermögen ist gesetzlich besonders gesichert, weil die Gelder der Anleger getrennt vom Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft verwahrt und angelegt werden.

SEB ImmoInvest ... bietet Sicherheit gegen Insolvenz

Offene Immobilienfonds sind Investmentfonds. Das Geld der Anleger wird getrennt von den Assets der Kapitalanlagegesellschaft – in diesem Fall die SEB Investment GmbH – als so genanntes Sondervermögen verwaltet. Selbst im unwahrscheinlichen Fall, dass die Kapitalanlagegesellschaft Insolvenz anmelden muss, kann das Kapital der „SEB ImmoInvest“-Anleger nicht an die Gläubiger der Kapitalanlagegesellschaft fallen. Das Sondervermögen ist nicht Teil der Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft, sondern bleibt von der Insolvenz vollkommen unberührt.

Das unterscheidet Offene Immobilienfonds von Real Estate Investment Trusts (REITs) und von Zertifikaten, bei denen der Anleger immer auch das Emittentenrisiko berücksichtigen muss. Besonders bei institutionellen Anlegern spielt dieser Aspekt eine Rolle, da diese beim Emittentenrisiko in aller Regel strenge Vorschriften beachten müssen.



Offene Immobilienfonds weisen eine geringe Korrelation zu anderen Assetklassen auf: ein Vorteil für Investoren, die im Portfolio auf Diversifikation setzen.

SEB ImmoInvest ... weist eine niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen auf

Immobilien sind neben Aktien und Renten die dritte wichtige Assetklasse. Ein wichtiges Merkmal dieser Anlageklasse ist, dass sie in ihrer Wertentwicklung weitgehend unabhängig von anderen Assetklassen ist. Gemessen wird dies mithilfe der Korrelation. Sie erklärt, zu welchem Prozentsatz die Entwicklung einer Größe durch eine andere erklärt werden kann. Vergleiche zeigen, dass Offene Immobilienfonds mit Aktien sehr schwach und mit Renten kaum korreliert sind. Das ist für alle Anleger von Vorteil, die eine Ergänzung zu Aktien und Renten suchen.

Gerade in Zeiten wie diesen, wo die Staatsdefizite der meisten Nationen zur Bewältigung der Finanzkrise massiv ansteigen und in der Folge mit erhöhtem Inflationsrisiko zu rechnen ist, eignen sich Offene Immobilienfonds als zentraler Portfoliobaustein. Schließlich hat sich gezeigt, dass aufkommende Inflationsängste weder Aktien noch Renten guttun. Hingegen überstehen Offene Immobilienfonds wie SEB ImmoInvest auch solche Phasen gut.

Korrelation der Assetklassen (in %)

	Offene Immobilienfonds	Aktien (DJ Stoxx 600)	Renten (JPM Europe)	REITs
Offene Immobilienfonds	100	6	23	1
Aktien (DJ Stoxx 600)	6	100	2	46
Renten (JPM Europe)	23	2	100	- 10
REITs	1	46	- 10	100

Abhängigkeit der Wertentwicklung Offener Immobilienfonds von anderen Anlageklassen. Der Prozentwert sagt aus, zu welchem Anteil die Veränderungen der einen Assetklasse die der anderen Assetklasse erklären können. Ein positiver Wert steht für gleichläufige Entwicklungen, ein negativer für gegenläufige. Untersuchungszeitraum: monatliche Renditeentwicklung von Februar 1991 bis Februar 2009.

Quelle: Prof. Dr. Lutz Johanning / Prof. Dr. Bernd Rudolph. Stand: April 2009.

SEB ImmoInvest ... senkt das Risiko und erhöht die Rendite im Portfolio

Seit Harry M. Markowitz in den frühen 50er-Jahren die Grundlagen für die effiziente Portfolioauswahl schuf, wird das Risiko über die Varianz beziehungsweise die Standardabweichung der erwarteten Renditen der Portfoliobestandteile ermittelt.

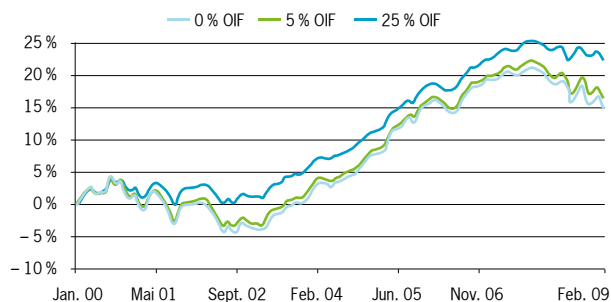
Da die Wertentwicklung von Offenen Immobilienfonds weitgehend unabhängig von Aktien und Renten ist, eignen sie sich hervorragend zur Diversifikation von Portfolios. Schon eine geringe Beimischung von Offenen Immobilienfonds stabilisiert die Performance deutlich, zeigt die aktualisierte Studie „Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation“ von Prof. Dr. Lutz Johanning / Prof. Dr. Bernd Rudolph. Dies gilt auch bei kurzen Halteperioden von beispielsweise einem Jahr.

Demnach kann ein wenig risikobereiter Privatanleger das Risiko seines ohnehin schon defensiv ausgerichteten Portfolios mit einer Beimischung von Offenen Immobilienfonds um 22 % senken. Die Standardabweichung gehe (bei gleicher Rendite) von 3,30 % p. a. auf 2,56 % zurück, so die Studie.

Darüber hinaus erhöhen Offene Immobilienfonds die Rendite. Ein Portfolio mit anteilig 25 % Offenen Immobilienfonds und gleichen Anteilen von Aktien, Renten und Geldmarktanlagen schlug in der ereignisreichen Zeit von Januar 2000 bis Februar 2009 das klassische Portfolio mit je einem Drittel Aktien, Renten und Geldmarkt insgesamt deutlich und nahezu in jedem Betrachtungsmonat.

Portfolioperformance im Zeitraum Januar 2000 bis Februar 2009

Sukzessive Beimischung von Offenen Immobilienfonds (5 % und 25 %) zu einem Benchmarkportfolio.



Quelle: Prof. Dr. Lutz Johanning / Prof. Dr. Bernd Rudolph. Stand: April 2009.

Neben dieser weit verbreiteten Risikodefinition hat sich insbesondere bei Privatanlegern (und in wachsendem Maß auch bei institutionellen Investoren) eine weitere Risikobetrachtung etabliert: das absolute Verlustrisiko beziehungsweise die Erwartungssicherheit absolut positiver Erträge im Zeitablauf. Und auch hier zeigt SEB ImmoInvest seine Exzellenz: Betrachtet man die Monatsrendite im Zeitablauf, zeigt sich, dass in jedem der betrachteten Zeiträume die Rendite positiv war.

Monatsrendite seit Auflegung (in %)

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Januar		0,35	2,02	0,77	0,76	0,79	0,59	1,02	0,76	0,61	0,28	0,13	0,09	0,25	0,45	0,37	0,25	0,23	0,18	0,25	0,34
Februar		0,62	0,58	0,50	1,04	0,73	0,63	0,30	0,33	0,36	0,36	0,26	0,29	0,27	0,34	0,35	0,34	0,34	0,28	0,16	0,26
März		0,43	0,43	0,48	0,72	1,22	0,93	0,78	0,60	0,54	0,60	0,56	0,57	0,32	0,21	0,23	0,37	0,49	0,54	0,50	0,30
April		0,99	0,46	1,28	0,91	0,52	0,45	0,37	0,35	0,20	0,26	0,26	0,22	0,34	0,35	0,23	0,37	0,42	0,54	0,55	0,33
Mai		0,53	0,81	0,44	0,62	0,44	0,39	0,50	0,78	0,28	0,33	0,24	0,42	0,62	0,43	0,39	0,30	0,30	0,30	0,47	0,39
Juni		0,20	0,41	0,69	0,59	0,46	0,16	0,51	0,32	0,52	0,37	0,39	0,44	0,56	0,46	0,26	0,34	0,42	0,58	0,85	0,73
Juli		0,36	0,70	0,47	0,40	0,54	0,88	0,32	0,41	0,41	0,49	0,48	0,42	0,13	0,37	0,20	0,40	0,25	0,29	0,25	0,36
August		0,54	0,42	1,43	0,45	0,73	0,23	0,51	0,39	0,26	0,57	0,50	0,57	0,54	0,50	0,40	0,45	0,47	0,43	0,20	0,38
September		1,06	0,44	0,46	0,43	0,49	0,26	0,55	0,47	0,30	0,44	0,32	0,49	0,41	0,37	0,45	0,32	0,29	0,29	0,25	0,07
Oktober		0,28	0,12	0,47	1,23	0,58	0,45	0,41	0,60	0,62	0,45	0,34	0,88	0,61	0,45	0,34	0,36	0,16	0,54	0,61	0,65
November		0,45	0,81	0,43	0,47	0,47	0,38	0,53	0,37	0,60	0,32	0,36	0,74	0,92	0,89	0,56	0,43	0,43	0,39	0,25	0,32
Dezember		0,59	0,45	1,45	0,94	0,52	0,53	0,53	0,17	0,49	1,03	1,13	0,66	0,58	0,74	0,52	0,43	0,46	0,50	0,52	0,57

Quelle: SEB Asset Management.



Die Beimischung von SEB ImmoInvest
erhöht die Gesamtrendite im Portfolio.

SEB ImmoInvest ... überzeugt mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite

Die Performance von Offenen Immobilienfonds zeichnet sich durch eine große Stetigkeit aus. Die hier aufgeführte Grafik zeigt dies anhand des Vergleichs zweier Indizes. Der MSCI World als breit aufgestellter globaler Aktienindex ist für externe Schocks, etwa die Golfkriege und den 11. September 2001, anfällig. Auch Wirtschaftskrisen und Finanzmarktkrisen ziehen ihn regelmäßig in Mitleidenschaft.

Der Index der Offenen Immobilienfonds hingegen bleibt von alledem unbeeindruckt. Dies war besonders deutlich in den Jahren 2000 bis 2004, als sich beispielsweise der Wert europäischer Aktien mehr als halbierte, wohingegen Offene Immobilienfonds weiter solide Zuwächse zeigten. Auch in der Subprime-Krise hat sich die Beständigkeit der Offenen Immobilienfonds bewiesen.

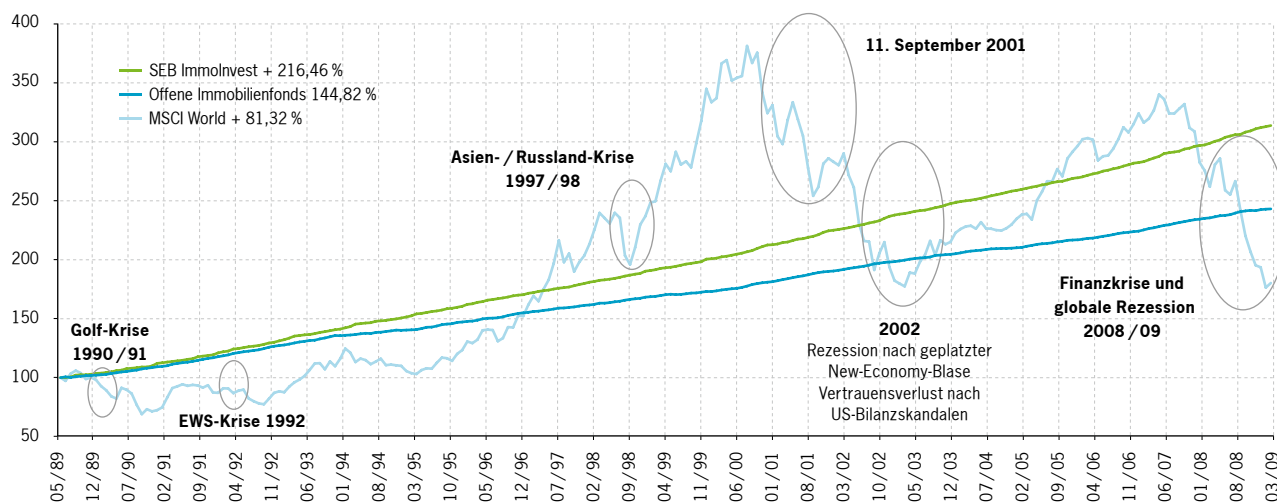
Wie wird die Jahresrendite ermittelt? Nachfolgend ein Musterbeispiel für das Kalenderjahr 2008. Berechnungsmethode nach BVI: Anteilwert / Anteilwert, Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert.

BVI-Rendite SEB ImmoInvest per 31.12.2008

	Anzahl Anteile (Stück)	Anteil- wert (EUR)	Depot- wert (EUR)
Stand Depot am 31.12.2007	100,00	56,27	5.627,00
Wiederanlage der Ausschüttung			
Ausschüttungsbetrag pro Anteil (EUR)	2,50		
Anteilbestand am Ausschüttungstag (Stk.)	100		
Wiederanlagebetrag (EUR)	250,00		
Anteilwert am Ausschüttungstag (EUR)	55,25		
Wiederanlage	4,52		
Stand Depot am 31.12.2008	104,52	56,54	5.909,84
Wertänderung Depot im Kalenderjahr 2008			282,84
Wertänderung / BVI-Rendite			5,03 %

SEB ImmoInvest – auch in Krisenzeiten stabil

Wertentwicklung vom 31.05.1989 bis 31.03.2009 (in % auf 100 indiziert)



Quelle: FERI InvestBase, Morningstar, SEB Asset Management.



Angesichts der gegenwärtig niedrigen Verzinsung von sicherheitsorientierten Anlagen wie z. B. Geldmarktprodukten zeigt sich SEB ImmoInvest als sicheres und Ertrag versprechendes Anlageinstrument.



Wie stabil die Wertentwicklung von SEB ImmoInvest ist, zeigt die nachstehende Tabelle. Seit Auflegung weist der Fonds durchweg positive Erträge aus. Im Mittel lag seine Jahresrendite seit 1989 bei 6,0 %. 2008, einem von starken Schwankungen an den internationalen Kapitalmärkten gekennzeichneten Jahr, konnte der Fonds mit einer 5 vor dem Komma abschließen. Für 2009 wird ebenfalls ein deutlich positiver Ertrag angestrebt. Insbesondere im Vergleich zur gegenwärtig niedrigen Verzinsung anderer sicherheitsorientierter Anlagen (z. B. Geldmarktprodukte, Staatsanleihen) zeigt sich SEB ImmoInvest damit weiterhin als sicheres und Ertrag versprechendes Anlageinstrument.

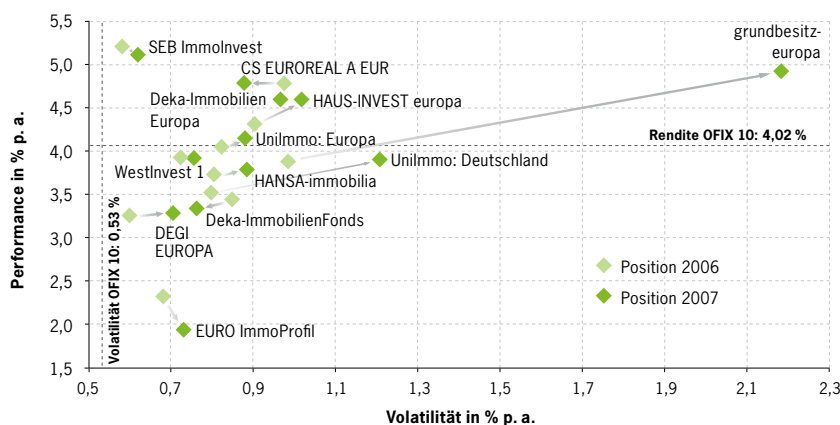
Jahr	Stichtag	Anteilwert (EUR)	Anteilwert zum Ausschüttungszeitpunkt (EUR)	Ausschüttung (EUR)	Jahresrendite (%)
1989	31.12.1989	42,57			4,08
1990	31.12.1990	43,55	42,29	1,84	6,75
1991	31.12.1991	45,64	43,55	2,05	9,73
1992	31.12.1992	47,30	45,48	2,12	8,47
1993	31.12.1993	48,75	47,16	2,22	7,92
1994	31.12.1994	49,66	48,33	2,30	6,71
1995	31.12.1995	50,60	49,18	2,30	6,66
1996	31.12.1996	51,45	50,23	2,20	6,13
1997	31.12.1997	52,10	50,73	2,20	5,65
1998	31.12.1998	52,88	51,17	2,20	5,86
1999	31.12.1999	53,47	51,82	2,20	5,41
2000	31.12.2000	54,50	52,49	2,10	6,00
2001	31.12.2001	55,42	53,69	2,10	5,67
2002	31.12.2002	56,10	54,28	2,30	5,52
2003	31.12.2003	56,30	54,93	2,30	4,56
2004	31.12.2004	56,36	54,93	2,30	4,30
2005	31.12.2005	56,37	55,15	2,30	4,19
2006	31.12.2006	56,77	55,41	2,30	4,89
2007	31.12.2007	56,27	55,11	3,30	5,05
2008	31.12.2008	56,54	55,25	2,50	5,03

Jahresrendite SEB ImmoInvest seit Auflegung. Quelle: SEB Asset Management.

SEB ImmoInvest ... zeigt ein hervorragendes Risiko-Rendite-Verhältnis

Im Rahmen der Risiko-Rendite-Analyse von Wertpapieren ist ein 10-Jahres-Betrachtungszeitraum üblich. Vor diesem Hintergrund wurde von der IPD Investment Property Databank GmbH auch für den Index der Offenen Immobilienfonds (OFIX) ein 10-Jahres-Horizont gewählt. Das Ergebnis der Performance-Studie 2008: Innerhalb der so genannten Peergroup gibt es erhebliche Unterschiede bezüglich Rendite und Risikomaß. Bei der Betrachtung unterschiedlicher Performance-Kennzahlen weist der SEB ImmoInvest in allen Kategorien das beste Risiko-Rendite-Verhältnis auf.

Risiko-Rendite-Diagramm der Offenen Immobilienfonds im OFIX-10 (1998 – 2007)



IPD-Studie zeigt: SEB ImmoInvest schlägt seine Vergleichsgruppe in allen Kategorien.

Ranking Offener Immobilienfonds nach risikoadjustierten Performancemaßen / OFIX-10 (1998 – 2007)

Fonds	Variationskoeffizient	Rang	Sharpe-Ratio	Rang	Differenzrendite	Rang	RAP	Rang	Information-Ratio	Rang
CS EUROREAL A EUR	18,28 %	2	1,8	2	0,24 %	2	4,16 %	2	0,24	2
Deka-ImmobilienEuropa	21,12 %	4	1,4	3	-0,13 %	3	3,95 %	3	0,22	4
Deka-ImmobilienFonds	22,79 %	8	0,2	10	-1,04 %	9	3,29 %	10	-0,33	10
EURO ImmoProfil	37,03 %	11	-1,7	12	-2,36 %	12	2,29 %	12	-0,70	12
grundbesitz-europa	44,06 %	12	0,8	7	-1,66 %	11	3,61 %	7	0,13	5
DEGI EUROPA	21,35 %	6	0,1	11	-1,00 %	8	3,26 %	11	-0,36	11
HANSAimmobilia	23,33 %	9	0,7	8	-0,78 %	7	3,55 %	8	-0,07	9
HAUS-INVEST europa	22,01 %	7	1,4	4	-0,16 %	4	3,93 %	4	0,23	3
SEB ImmoInvest	11,91 %	1	3,2	1	0,99 %	1	4,88 %	1	0,45	1
Unilmmo: Deutschland	30,90 %	10	0,6	9	-1,17 %	10	3,50 %	9	-0,03	7
Unilmmo: Europa	21,14 %	5	1,1	5	-0,41 %	5	3,77 %	5	0,06	6
WestInvest 1	19,16 %	3	1,0	6	-0,45 %	6	3,70 %	6	-0,05	8

Der **Variationskoeffizient** misst das Risiko pro Renditeeinheit. Er entspricht der Umkehrung des Risiko-Rendite-Verhältnisses. Ein niedriger Wert ist positiv zu interpretieren, da der Anleger in diesem Fall für die erwirtschaftete Rendite weniger Risiko in Kauf nehmen musste. Die **Sharpe-Ratio** misst die Überschussrendite eines Fonds über den risikolosen Zins je eingegangener Risikoeinheit. Das Risiko wird dabei wie beim Variationskoeffizienten als Gesamtrisiko mithilfe der Standardabweichung bestimmt. Als risikolose Geldanlage wurde in der IPD-Studie der FIBOR / EURIBOR als Einmonatsgeld zugrunde gelegt. Mit der **Differenzrendite** wird ergänzend zur Sharpe-Ratio die Differenz zwischen einem zu bewertenden Fonds und einem Vergleichsportfolio mit gleichem Investmentrisiko beschrieben. Als Vergleichsportfolio dient in diesem Fall ein fiktives Portfolio, welches die Benchmark-Rendite bei fondsidentischem Risiko nachbildet. Die **Risk-Adjusted Performance (RAP)** misst die Rendite des jeweiligen Fonds bei marktidentischem Risiko. Die **Information-Ratio** misst die durchschnittliche Überrendite eines Fonds pro Einheit, die relative risikoadjustierte Performance gibt an, mit wie viel Outperformance das Abweichen von der Benchmark belohnt wurde.

Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH, Performance-Studie 2008.



SEB ImmoInvest ... setzt auf Diversifikation

Beim SEB ImmoInvest wird das Risiko-Rendite-Profil durch eine strategisch strukturierte Diversifizierung des Portfolios, insbesondere in Bezug auf Märkte, Standort- und Mietermix sowie Objektgrößen, kontinuierlich optimiert. Hierzu nutzt die SEB Investment GmbH gezielt zyklische Markttrends aus. So können Investitionen in heute durch Rezession geschwächte Büromärkte überdurchschnittliche Wachstumspotenziale für die Zukunft bieten, wenn der jeweilige Markt mit entsprechend positivem Entwicklungspotenzial verbunden ist. Gleichzeitig mischt die Fondsgesellschaft dem Portfolio Objekte in etablierten und stabilen Märkten mit hoher Liquidität bei und realisiert so die Ausgewogenheit von Renditewachstum und Risikominimierung. Insbesondere der deutsche Immobilienmarkt bietet hohe Stabilität, da er im internationalen Vergleich eine niedrige Volatilität der Renditen aufweist. Damit sind deutsche Objekte ein wichtiger Bestandteil in einem diversifizierten Portfolio.

Die regionale Diversifizierung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung der volkswirtschaftlichen Entwicklung von Standorten mit guten Wachstumschancen oder nachhaltig stabiler Wirtschaftskraft (Top-down-Ansatz). Diese Analysen bilden auch die Basis für die Entscheidung, neue Standorte zu erschließen. Die Nutzungsarten umfassen im Wesentlichen die Segmente Büro, Handel und Logistik. Die Qualität der einzelnen Objekte ist ein wichtiges Entscheidungskriterium für alle Ankäufe, denn sie beeinflusst die Ertragssicherheit und Stabilität der Verkehrswerte nachhaltig. Daher wird im Vorfeld die Vermietungssituation und -prognose des einzelnen Objekts ebenso detailliert überprüft wie der Beitrag der Immobilie zur Streuung der Mietausläufe und Mieterdiversifizierung auf Portfolioebene (Bottom-up-Ansatz).

Zur Risikostreuung nimmt SEB ImmoInvest seit 1995 Marktchancen außerhalb Deutschlands wahr. Den Anlageschwerpunkt bilden Länder des europäischen Wirtschaftsraumes sowie Nordamerika. Seit 2006 investiert SEB ImmoInvest darüber hinaus in ausgesuchte Märkte im asiatisch-pazifischen Raum. Im Mittelpunkt der jeweiligen Investitionsentscheidung stehen die nachhaltige Ertragskraft der Objekte sowie eine vielfältige und finanziell gesunde Mieterstruktur. Die regionale Diversifizierung, die Vielfalt an bonitätsstarken Mietern und Mietvertragslaufzeiten sowie die ausgewogene Altersstruktur der Objekte ergeben ein unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten optimiertes Immobilienvermögen. Zum 30. April 2009 war SEB ImmoInvest mit seinen 144 direkt gehaltenen Liegenschaften und Beteiligungen über 18 Länder diversifiziert. Gemessen am Verkehrswert lag der regionale Schwerpunkt auf Deutschland (43,3 %). Tatsächlich verspricht der deutsche Immobilienmarkt gerade in schwierigen Marktphasen attraktive Renditen – ein wesentlicher Baustein der Wertbeständigkeit, für die SEB ImmoInvest steht.

Diversifizierung in Bezug auf Märkte, Standorte, Mieter und Objektgrößen – die Erfolgsformel von SEB ImmoInvest.

Regionale Diversifikation



Chicago

150 North Michigan Avenue

Erwerb: Mai 1999

Gesamtnutzfläche: rd. 58.440 m²



Den Haag

Verheeskade 25

Erwerb: November 1996

Gesamtnutzfläche: rd. 12.460 m²



San Francisco

225 Bush Street

Erwerb: April 2005

Gesamtnutzfläche: rd. 52.160 m²



Harrison

100 Manhattanville Road

Erwerb: März 2000

Gesamtnutzfläche: rd. 25.980 m²



Paris

32 / 33 Place Ronde, Village 1 und 2

Erwerb: Oktober 2004

Gesamtnutzfläche: rd. 18.200 m²

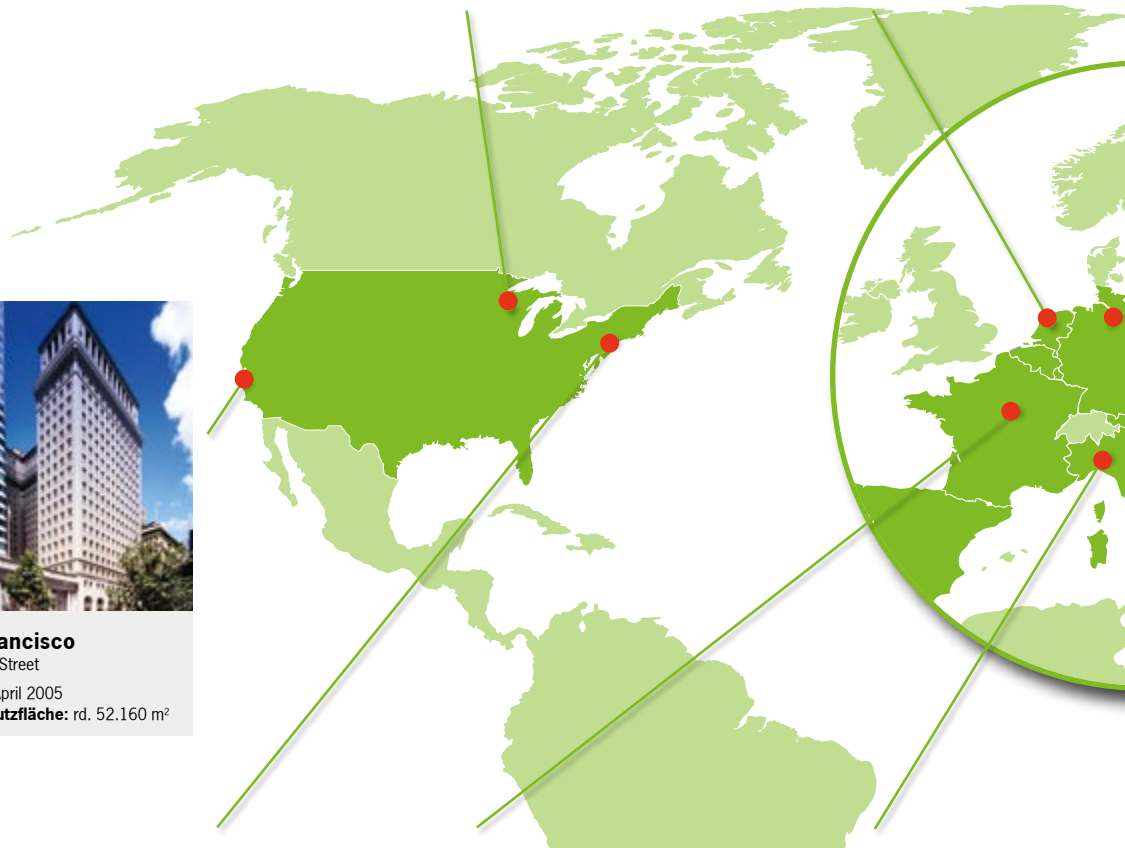


Mailand

Via Ercole Marelli 303

Erwerb: Dezember 1998

Gesamtnutzfläche: rd. 5.730 m²





Göteborg

Lindholmsspiren 9

Erwerb: Juni 2004

Gesamtnutzfläche: rd. 11.350 m²



Hamburg

ABC-Straße 19

Erwerb: April 2000

Gesamtnutzfläche: rd. 14.590 m²

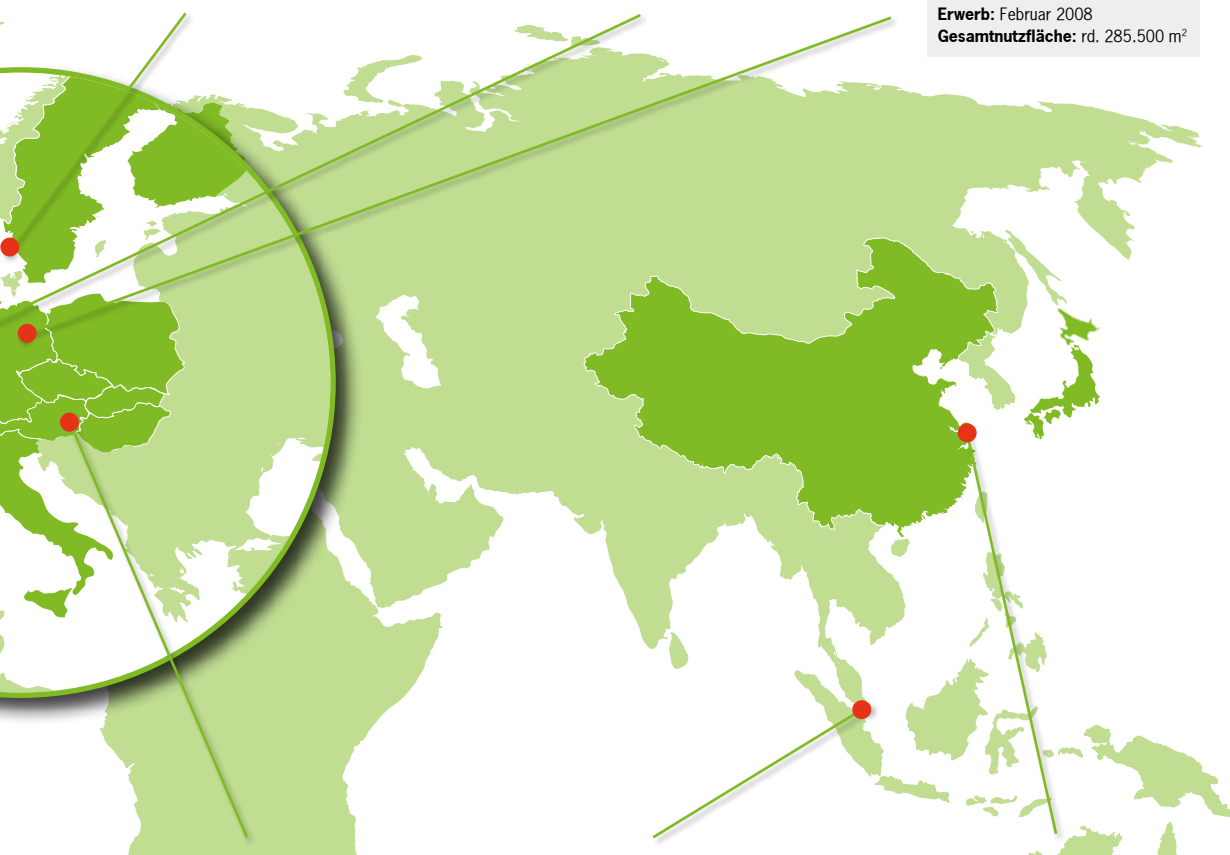


Berlin

„Quartier Potsdamer Platz“, diversifiziertes Prime-Portfolio aus Büro, Handel, Wohnungen, Hotel, Entertainment

Erwerb: Februar 2008

Gesamtnutzfläche: rd. 285.500 m²

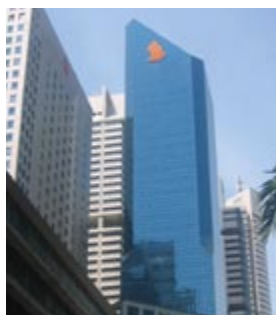


Wien

Rennweg 46–50

Erwerb: Juni 1997

Gesamtnutzfläche: rd. 17.250 m²



Singapur

77 Robinson Road

Erwerb: Mai 2007

Gesamtnutzfläche: rd. 27.820 m²



Shanghai

233 Taicang Road

Erwerb: November 2006

Gesamtnutzfläche: rd. 34.000 m²

■ Länder mit Investment

Quelle: SEB Asset Management. Stand: April 2009.



SEB ImmoInvest ... bietet Flexibilität mit grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit

Offene Immobilienfonds sind im Vergleich zum Direktinvestment in Immobilien die wesentlich liquider Anlage. Investoren können Publikumsfonds in der Regel börsentäglich zum Rücknahmepreis an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Das erfordert eine anspruchsvolle Liquiditätssteuerung durch den Fondsmanager. Die gesetzlich verankerte Liquiditätsquote für Offene Immobilienfonds liegt zwischen 5 und 49 %.

Die aktuelle Finanzkrise, beschleunigt durch die Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers im September 2008, hatte zur Folge, dass vor allem größere Anleger und Vermögensverwalter massiv Kapital umgeschichtet haben. Durch diese Mittelabflüsse – im Oktober 2008 wurden laut BVI-Statistik 46,3 Mrd. EUR aus Publikumsfonds abgezogen, wobei 5,1 Mrd. EUR auf Offene Immobilienfonds entfielen – war die Liquidität der Offenen Immobilienfonds so stark gesunken, dass insgesamt elf Fonds die Rücknahme der Anteilscheine vorübergehend aussetzen mussten, um die laufende Bewirtschaftung der Fonds nicht zu gefährden. Diese Maßnahme ist vom Gesetzgeber zum Schutz der Anleger vorgesehen. Sie ist zeitlich befristet: zunächst für drei, dann für weitere neun und im äußersten Fall für insgesamt 24 Monate.

Auch SEB ImmoInvest sah sich am 28. Oktober 2008 gezwungen, die Rücknahme von Anteilscheinen vorübergehend auszusetzen. Es war das erste Mal in der 20-jährigen Fondsgeschichte, dass weitere Mittelabflüsse zum Schutz der Anleger und der nachhaltigen Ertragskraft des Fonds verhindert werden mussten. Mit Erfolg: Bis zum 30. April 2009 hatte sich die Bruttoliquidität auf rund 1,3 Mrd. EUR (rund 20 %) erholt. Im Bedarfsfall stehen dem Fonds kurzfristig liquide Mittel in Höhe von rund 1,1 Mrd. EUR zur Verfügung, davon rund 250 Mio. EUR aus Bankguthaben, 227 Mio. EUR aus festverzinslichen Wertpapieren und Investmentanteilen sowie rund 630 Mio. EUR aus Kreditzusagen auf Immobilien. Darüber hinaus fließen kontinuierlich neue Gelder zu: Seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Oktober verzeichnete SEB ImmoInvest Zuflüsse von mehr als 140 Mio. EUR. Insgesamt verfügt der Fonds über ein komfortables Liquiditätspolster und ist selbst unter konservativen Annahmen für die Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme im zweiten Quartal 2009 gut vorbereitet.

Im Vergleich zur Direktinvestition in Immobilien ist
SEB ImmoInvest die wesentlich liquider Anlage.



SEB ImmoInvest ... bietet Inflationsschutz

Inflation bezeichnet den anhaltenden Anstieg des Preisniveaus. Weil Güter damit teurer werden, ist unter Inflation im Umkehrschluss auch Geldentwertung zu verstehen. Auch wenn zurzeit eher befürchtet wird, Preise könnten fallen (Deflation): In der aktuell von hoher öffentlicher Verschuldung geprägten Zeit müssen die Anleger mit erhöhtem Inflationsrisiko rechnen. Das hat auch Auswirkungen auf Kapitalanlagen.

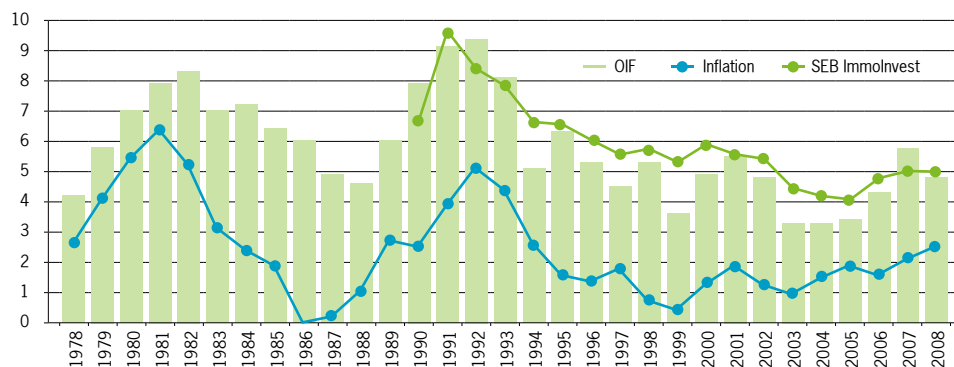
Gerade bei dem derzeit sehr niedrigen Zinsniveau an den Geld- und Anleihemärkten ist die Gefahr gegeben, dass Anlagen in Nominalwerte unattraktiv werden. Denn: Unabhängig davon, welcher Emittent eine Anleihe begibt, zurückgezahlt wird immer nur der vereinbarte Nominalbetrag. Bei steigender Inflation kann dieser schnell entwertet sein.

Mit Investitionen in reale Werte wie Immobilien ist für den Anleger ein wirksamer Inflationsschutz gegeben. Offene Immobilienfonds vollziehen die Inflationssteigerung in ihrer Wertentwicklung mit, weil in der Regel Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen garantieren, dass die Mietentwicklung an den Lebenshaltungskosten ausgerichtet ist. Steigt die Inflation, dann steigen auch die Mieten.

Für SEB ImmoInvest gilt: Durch den Abschluss langfristiger, indexierter Mietverträge bietet der Fonds Inflationsschutz. Anleger sind also gegen die Geldentwertung abgesichert. 2008 wurde für Deutschland eine Inflationsrate von 2,6 % ermittelt. Dagegen liegt die Rendite von SEB ImmoInvest seit seiner Auflage deutlich über der Inflationsrate. 2008 erzielte der Fonds ein Plus von 5,03 %.

Offene Immobilienfonds bieten stabile Ergebnisse und Inflationsschutz

(durchschnittliche jährliche Wertentwicklung Offener Immobilienfonds versus jährliche Veränderung des Verbraucherpreises in %)



Inflation: Jahresdurchschnittswerte; bis 1990: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte des früheren Bundesgebietes; 1991 aufgrund der Wiedervereinigung als Mittelwert von 1990 und 1992 gebildet; seit 1992: Verbraucherpreisindex für gesamtes Bundesgebiet; Stichtag bei Offenen Immobilienfonds: jeweils Jahresende. SEB ImmoInvest: Wertentwicklung seit Auflegung 1989.

Quellen: BVI, Statistisches Bundesamt, SEB Asset Management.

SEB ImmoInvest liegt in der Wertentwicklung seit Jahren deutlich über der Inflationsrate; indexierte Mietverträge gewährleisten Inflationsschutz.

SEB ImmoInvest ...

bringt Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung

Offene Immobilienfonds wie SEB ImmoInvest bieten steuerliche Vorteile: Ein Großteil der im Ausland erwirtschafteten Ertragsbestandteile – vor allem Mieterträge – wird im Inland steuerfrei gestellt. Grund dafür ist die Begünstigung im jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen. Veräußerungsgewinne aus Inlandsimmobilien, die länger als zehn Jahre im Bestand waren, sowie der Ansatz der steuerlichen Gebäudeabschreibung können den steuerfreien Anteil an der Ausschüttung zusätzlich erhöhen.

Somit unterliegen der Abgeltungsteuer von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) im Wesentlichen nur Zinserträge, Inlands-Mieterträge, Dividenden aus Grundstücksgesellschaften und Veräußerungsgewinne nach einer Haltedauer von weniger als zehn Jahren. Die Differenzierung übernimmt die depotführende Stelle mit den von der Fondsgesellschaft übermittelten Daten. Der Anleger kommt automatisch in den Genuss eines reduzierten Steuerabzugs auf die Ausschüttung.

Darüber hinaus bieten Offene Immobilienfonds seit Einführung der Abgeltungsteuer gegenüber einer Direktanlage in deutschen Immobilien den Vorteil, dass Mieteinnahmen aus der Direktanlage als „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ dem persönlichen Steuersatz des Anlegers unterliegen. Dieser liegt oftmals über dem Satz der Abgeltungsteuer.

Offene Immobilienfonds verknüpfen die steuerlichen Vorteile der pauschalen Abgeltungsteuer auf Kapitaleinkünfte mit denen einer steuer-effizienten Immobilien-Direktinvestition, da sämtliche steuerlichen Immobilien-Vergünstigungen genutzt und an die Anleger weitergegeben werden können („Transparenzprinzip“).

Der steuerfreie Anteil schwankt je nach Länderzusammensetzung des Fonds und Verkaufsaktivitäten. Einen Überblick für den SEB ImmoInvest liefert folgende Tabelle:

Jahr	Stichtag	Anteilwert (EUR)	Anteilwert zum Ausschüttungszeitpunkt (EUR)	Ausschüttung (EUR)	steuerfreier Anteil (%)
1989	31.12.1989	42,57			
1990	31.12.1990	43,55	42,29	1,84	19,40
1991	31.12.1991	45,64	43,55	2,05	41,50
1992	31.12.1992	47,30	45,48	2,12	43,10
1993	31.12.1993	48,75	47,16	2,22	26,00
1994	31.12.1994	49,66	48,33	2,30	28,00
1995	31.12.1995	50,60	49,18	2,30	30,00
1996	31.12.1996	51,45	50,23	2,20	21,60
1997	31.12.1997	52,10	50,73	2,20	33,00
1998	31.12.1998	52,88	51,17	2,20	67,20
1999	31.12.1999	53,47	51,82	2,20	31,40
2000	31.12.2000	54,50	52,49	2,10	47,00
2001	31.12.2001	55,42	53,69	2,10	50,00
2002	31.12.2002	56,10	54,28	2,30	37,40
2003	31.12.2003	56,30	54,93	2,30	31,30
2004	31.12.2004	56,36	54,93	2,30	50,40
2005	31.12.2005	56,37	55,15	2,30	41,70
2006	31.12.2006	56,77	55,41	2,30	54,85
2007	31.12.2007	56,27	55,11	3,30	62,50
2008	31.12.2008	56,54	55,25	2,50	33,96

Anteil steuerfreier Ausschüttung SEB ImmoInvest seit Auflegung.
Quelle: SEB Asset Management.

Hierzu ein Beispiel für eine Anlagesumme von 10.000 EUR mit einem unterstellten Ertrag vor Steuern von 600 EUR (= 6,0 %):

SEB ImmoInvest	voll steuerpflichtige Anlage
Anlageerfolg 6,0 % p.a.	Verzinsung 6,0 % p.a.
steuerpflichtig 51,3 % (Durchschnitt der letzten 5 Jahre)	steuerpflichtig 100 % (Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag)
steuerfrei 48,7 % (Durchschnitt der letzten 5 Jahre)	steuerfrei 0 %
Ertrag nach Steuern 518 EUR (= 5,18 % p.a.)	Ertrag nach Steuern 442 EUR (= 4,42 % p.a.)

Fazit: Eine voll steuerpflichtige Vergleichsanlage müsste vor Steuern ein Ergebnis von **7,03 %** erwirtschaften, um nach Steuern das gleiche Ergebnis zu erzielen wie SEB ImmoInvest bei einem unterstellten Vorsteuer-Ertrag von **6,0 %**.

Internationale Diversifizierung bietet steuerliche Vorteile für den Anleger: Ein Großteil der im Ausland erwirtschafteten Ertragsbestandteile ist im Inland steuerfrei.



SEB ImmoInvest ... bewertet nach international anerkanntem Verfahren

Im Allgemeinen setzt sich die Rendite eines Offenen Immobilienfonds aus den laufenden Mieteinnahmen, den Instandhaltungskosten und den Wertsteigerungen oder -minderungen zusammen. Wertschwankungen sind ein grundlegendes Phänomen des Immobilienzyklus. Weil Immobilien selten gehandelt werden – also kein täglicher Preis aufgrund von Angebot und Nachfrage wie beispielsweise an der Börse festgestellt wird – und weil die Vergleichbarkeit von Immobilien aufgrund ihrer Individualität nicht gegeben ist, kann ihr Marktwert nur regelmäßig über Bewertungen ermittelt werden.

Für Offene Immobilienfonds ist diese Bewertung im Investmentgesetz (InvG) vorgeschrieben – sowohl bei Erwerb als auch in regelmäßigen Abständen nach dem Erwerb. So heißt es in § 67 (5) InvG: „Ein Vermögensgegenstand darf nur erworben werden, wenn der Sachverständigenausschuss ihn zuvor bewertet hat und die aus dem Sondervermögen (= Immobilienvermögen) zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.“

Die Gutachter sind wirtschaftlich und persönlich unabhängig. Ihre Bestellung ist der BaFin anzuzeigen und muss von dieser geprüft werden. Da jedes Objekt von mindestens drei Sachverständigen bewertet wird, minimieren sich die jeder Immobilienbewertung innewohnenden unterschiedlichen Einschätzungen einzelner Kriterien durch verschiedene Bewerter zusätzlich.

Das Ziel der Wertermittlung ist die Bestimmung des Markt-/Verkehrswertes. Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer Veräußerung nicht im Wege stehen und zur Veräußerung des Objektes eine angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.

Der Verkehrswert wird nach dem in Deutschland üblichen Ertragswertverfahren (§§ 15-20 Wertermittlungsverordnung) ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Mieterträge



an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertenden Immobilien unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen Faktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen, kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Damit reflektiert der Verkehrswert die tatsächliche Marktlage sowie die wirtschaftlichen Umstände der Immobilie zum effektiven Bewertungsstichtag.

Das System der Markt-/Verkehrswertermittlung entspricht internationalen Standards und folgt dem Fair-Value-Ansatz. Durch dieses Verfahren wird sichergestellt, dass ausnahmebezogene Spitzenmieten nach oben oder unten nicht als nachhaltige Mieten in die Bewertung einfließen. Das Bewertungsverfahren geht klar von einer langfristigen

Immobilieninvestition aus, deren primäres Ziel ein stetiger Cashflow – sprich die dauerhafte laufende Ertragserzielung – ist. Das Ertragswertverfahren ist als konservativ einzustufen, da es auf nachhaltige und sichere Daten abstellt und auch das Marktgeschehen bei der Wertfindung widerspiegelt.

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

*Quelle: International Valuation Standards Committee,
European Group of Valuers Associations.*

Das Bewertungsverfahren geht von einer langfristigen Immobilieninvestition aus, deren primäres Ziel ein stetiger Cashflow – sprich die dauerhafte Ertragserzielung – ist. Somit ist die laufende Ertragsrendite bzw. die Netto-Mietrendite auch die wichtigste Ertragskomponente für Offene Immobilienfonds.



SEB ImmoInvest ... ist anerkannte Kompetenz für Immobilien

Wer in den SEB ImmoInvest investiert, sichert sich das Know-how von erfahrenen Immobilienfachleuten, die sich um Kauf und Verkauf, Vermietung und Modernisierung der Gebäude kümmern. Unsere Experten greifen auf ein dicht geknüpftes weltweites Netz von Informationen und lokalen Partnern zurück. Deshalb sind sie bei interessanten und zukunftsorientierten Investitionschancen sofort zur Stelle.

Der Erfolg von SEB ImmoInvest hat zwei Gründe: seine Stabilität und seine überdurchschnittliche Wertentwicklung. Die ausgezeichnete Leistungsbilanz wird immer wieder von unabhängigen internationalen Ratingagenturen bestätigt.

1. Platz Morningstar Fund Award 2008



Als bester Immobilienfonds seiner Klasse wurde der SEB ImmoInvest mit dem Morningstar Fund Award 2008 ausgezeichnet.

Die SEB Asset Management knüpft damit nahtlos an die Siegesserie der vergangenen Jahre an und verteidigt ihren Titel als beste Fondsgesellschaft in der Kategorie Immobilienfonds. Seit 1995 gehört sie ununterbrochen zu den Preisträgern.

Real Estate Portfolio Score (REP)

Mit dem Real Estate Portfolio Score hat FitchRatings eine Methode zur Bewertung von Immobilienfonds entwickelt. Der Score spiegelt die Belastbarkeit eines Immobilienfonds in Bezug auf Gesamtrendite und Immobilienrendite innerhalb eines Stressszenarios wider. Er ist eine gewichtete Beurteilung von zwei Drittel Immobilien- und ein Drittel Gesamtrendite. SEB ImmoInvest wurde mit der Note REP3+ bewertet. Diese Note wird vergeben, wenn der Fonds die Fähigkeit aufweist, Verluste der Immobilien- und Gesamtrendite auf ein relativ niedriges Niveau begrenzt zu halten, d. h., diesem Fonds wird eine gute Belastbarkeit attestiert.

Real Estate Manager Rating (REM)

Das Fitch Real Estate 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. SEB Asset Management wurde mit der Note REM2 /strong bewertet und platziert sich damit in der Liste international anerkannter Asset Manager oberhalb der Industriestandards des institutionellen Investmentmanagements.



Fact Sheet

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.

Risikobarometer



Fondsinformationen

ISIN:	DE0009802306
WKN:	980230
Fondstyp:	Offener Immobilienfonds
Fondswährung:	EUR
KAG:	SEB Investment GmbH
Auflage:	02.05.1989
Geschäftsjahr:	01.04. – 31.03.
Mindestanlage:	regelmäßig EUR 50,00
Ausgabepreis:	EUR 60,25
Rücknahmepreis:	EUR 57,24
Ausgabeaufschlag:	5,25 %
Verwaltungsvergütung p.a.:	0,50 %
Total Expense Ratio:	0,60 %
Erträge:	Ausschüttung (01.07.2008) EUR 2,50

Fondsstruktur	in Mio. EUR	in %
Immobilienvermögen:	6.469,1	99,5
Bruttoliquidität:	1.295,8	19,9
Sonstige Verbindlichkeiten:	- 1.264,3	- 19,4
Fondsvermögen:	6.500,6	100,0

Portfoliostruktur

Fondsobjekte:	144
Anlagestreuung:	18 Länder
Vermietungsquote (Nettomiete):	92,37 %
Leverage-Quote:	21,6 %
Immobilieninvestitionsgrad:	94,7 % Ø
Mai 08 – April 09:	82,7 % Min. – 101,7 % Max.
Monatsstichtag:	99,5 %

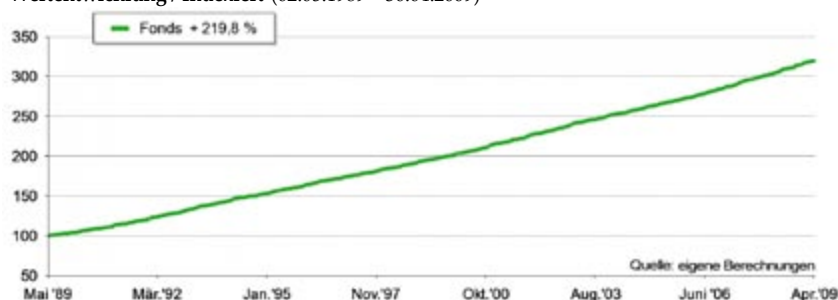
Performance

	kumuliert	p.a.
lfd. Jahr	+ 1,2 %	
1 Jahr	+ 4,8 %	
3 Jahre	+ 15,4 %	+ 4,9 %
5 Jahre	+ 25,8 %	+ 4,7 %
10 Jahre	+ 63,4 %	+ 5,0 %
15 Jahre	+ 116,9 %	+ 5,3 %
seit Auflegung	+ 219,8 %	+ 6,0 %

Volatilität

1 Jahr	0,7 %
3 Jahre	0,6 %
5 Jahre	0,5 %
10 Jahre	0,6 %
15 Jahre	0,7 %
seit Auflegung	0,9 %

Wertentwicklung / Indexiert (02.05.1989 – 30.04.2009)



Nutzungsarten¹⁾

(Basis: Jahresnettomietsoll)	
Büro	72,4 %
Handel/Gastronomie	10,9 %
Kfz	4,7 %
Hotel	4,0 %
Industrie	2,8 %
Andere	2,4 %
Freizeit	2,0 %
Wohnen	0,8 %

Größenklassen¹⁾

(Basis: Verkehrswert)	
bis EUR 10 Mio.	1,3 %
EUR 10 – 25 Mio.	8,9 %
EUR 25 – 50 Mio.	20,8 %
EUR 50 – 100 Mio.	27,9 %
EUR 100 – 150 Mio.	14,6 %
EUR 150 – 200 Mio.	16,4 %
über EUR 200 Mio.	10,1 %

Altersstruktur¹⁾

(Basis: Verkehrswert)	
bis 5 Jahre	28,2 %
5 – 10 Jahre	29,7 %
10 – 15 Jahre	22,8 %
15 – 20 Jahre	9,0 %
mehr als 20 Jahre	10,3 %

Top 5 Immobilien¹⁾

- (Basis: Verkehrswert)
1. Singapur, 77 Robinson Road
 2. Berlin, Marlene-Dietrich-Platz 5
 3. Berlin, Potsdamer Platz 1
 4. Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins
 5. Shanghai, Taicang Road 233

Mietlaufzeiten¹⁾

(Basis: Jahresnettomietsoll)	
bis Ende 2009	7,5 %
bis Ende 2010	11,9 %
bis Ende 2011	10,2 %
bis Ende 2012	11,6 %
bis Ende 2013	13,1 %
bis Ende 2014	5,6 %
bis Ende 2015	6,9 %
bis Ende 2016	3,9 %
bis Ende 2017	5,5 %
bis Ende 2018	7,3 %
ab 2019	10,0 %
unbefristet	6,5 %

Länderstreuung¹⁾

(Basis: Verkehrswert)	
Deutschland	43,3 %
Frankreich	11,5 %
USA	9,1 %
Italien	8,4 %
Niederlande	8,1 %
Singapur	5,6 %
Japan	3,3 %
China	2,6 %
Belgien	2,2 %
Österreich	1,2 %
Tschechische Republik	1,0 %
Finnland	0,7 %
Ungarn	0,7 %
Slowakische Republik	0,7 %
Polen	0,6 %
Luxemburg	0,6 %
Schweden	0,4 %

Stand: 30. April 2009.

Impressum

Herausgeber:

SEB Asset Management AG
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
Telefon (069) 2 72 99-10 00
Telefax (069) 2 72 99-0 90
Sitz: Frankfurt am Main
HRB 75345
info@sebam.de
www.sebassetmanagement.de

Bildnachweis:

Die hier abgebildeten Objekte gehören zum Bestand von SEB ImmoInvest. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Immobilien:

Marlene-Dietrich-Platz, Berlin, Deutschland (Titel, S. 6 / 7, S. 13)
Rotfeder-Ring, Frankfurt am Main, Deutschland (S. 2 / 3, S. 14 / 15)
Wesselenyi Utca, Budapest, Ungarn (S. 4 / 5)
Potsdamer Platz, Berlin, Deutschland (S. 8)
Verheeskade, Den Haag, Niederlande (S. 9)
Bush Street, San Francisco, USA (S. 11)
Lindholmspiren, Göteborg, Schweden (S. 18, 19)
Friedrich-Ebert-Platz, Hagen, Deutschland (S. 21)
Chicago (Panorama) sowie North Michigan Avenue, USA (S. 22 / 23, 27)
Place Ronde, Paris, Frankreich (S. 24)

Disclaimer:

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 erhalten Sie kostenlos über das Internet oder bei einer Geschäftsstelle der SEB AG oder Ihrem Berater / Vermittler. 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 investmentrechtlichen 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 so genannte „laufende Vertriebsprovisionen“.



