



# SEB ImmoInvest



Manager: Barbara Knoflach

## 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 / DE000SEB1AV5	
WKN:	980230 / SEB1AV	
Fondstyp:	Offener Immobilienfonds	
Fondswährung:	EUR	
KAG:	SEB Investment GmbH	
Auflage:	02.05.1989	
Geschäftsjahr:	01.04. – 31.03.	
Mindestanlage AK P:	regelmäßig EUR 50,00	
Mindestanlage AK I:	einmalig EUR 5.000.000,00	
Ausgabepreis:	EUR 59,67	
Rücknahmepreis:	EUR 56,69	
Ausgabeaufschlag:	5,25 %	
Verwaltungsvergütung p.a.:	0,50 %	
Total Expense Ratio:*	0,60 %	
Erträge:*	Ausschüttung (19.06.2009) EUR 2,10	

## Fondsstruktur

	in Mio. EUR	in %
Immobilienvermögen:	6.902,6	110,8
Bruttoliquidität:	1.049,1	16,8
Sonstige Verbindlichkeiten:	- 1.720,9	- 27,6
Fondsvermögen:	6.230,8	100,0

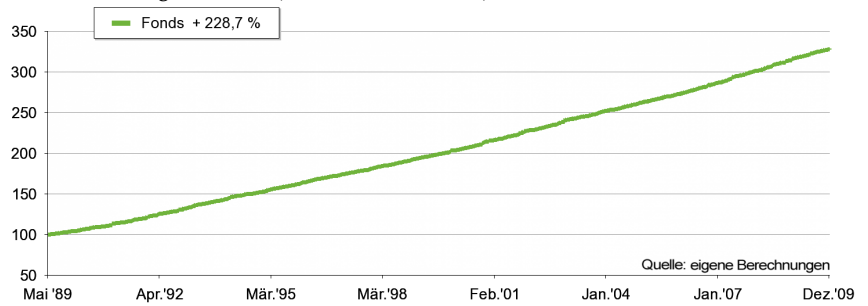
## Portfoliostruktur

Fondsobjekte:	150
Anlagestreuung:	19 Länder
Vermietungsquote (Nettomiete):	91,40 %
Leverage-Quote:	28,5 %
Immobilieninvestitionsgrad:	104,7 % Ø
Jan. 09 – Dez. 09:	97,7 % Min. – 110,8 % Max.
Monatsstichtag:	110,8 %

## Performance\*

	kumuliert	p.a.	Volatilität*
2009	+ 4,1 %		1 Jahr 0,3 %
3 Jahre	+ 14,8 %	+ 4,7 %	3 Jahre 0,6 %
5 Jahre	+ 25,5 %	+ 4,6 %	5 Jahre 0,5 %
10 Jahre	+ 61,7 %	+ 4,9 %	10 Jahre 0,6 %
15 Jahre	+ 115,8 %	+ 5,3 %	15 Jahre 0,6 %
seit Auflegung	+ 228,7 %	+ 5,9 %	seit Auflegung 0,9 %

## Wertentwicklung / Indexiert (02.05.1989 – 30.12.2009)



## Nutzungsarten<sup>1)</sup>

(Basis: Jahresnettomietsoll)	
Büro	72,9 %
Handel/Gastronomie	10,6 %
Kfz	4,9 %
Hotel	3,8 %
Andere	2,6 %
Industrie	2,6 %
Freizeit	1,9 %
Wohnen	0,7 %

## Größenklassen<sup>1)</sup>

(Basis: Verkehrswert)	
bis EUR 10 Mio.	1,2 %
EUR 10 – 25 Mio.	8,4 %
EUR 25 – 50 Mio.	22,1 %
EUR 50 – 100 Mio.	25,8 %
EUR 100 – 150 Mio.	19,0 %
EUR 150 – 200 Mio.	11,3 %
über EUR 200 Mio.	12,2 %

## Altersstruktur<sup>1)</sup>

(Basis: Verkehrswert)	
bis 5 Jahre	28,9 %
5 – 10 Jahre	21,5 %
10 – 15 Jahre	29,3 %
15 – 20 Jahre	9,4 %
mehr als 20 Jahre	10,9 %

## Top Immobilien<sup>1)</sup>

(Basis: Verkehrswert)	
1. Singapur, 77 Robinson Road	
2. Rom, Via Laurentina 449, Via del Serafico 49-61	
3. Berlin, Marlene-Dietrich-Platz 5	
4. Berlin, Potsdamer Platz 1	
5. Issy-les-Moulineau, 65 Rue de Camille Desmoulins	

## Mietlaufzeiten<sup>1)</sup>

(Basis: Jahresnettomietsoll)	
bis Ende 2010	10,6 %
bis Ende 2011	11,1 %
bis Ende 2012	12,6 %
bis Ende 2013	13,0 %
bis Ende 2014	6,6 %
bis Ende 2015	7,5 %
bis Ende 2016	3,8 %
bis Ende 2017	4,6 %
bis Ende 2018	8,2 %
bis Ende 2019	9,5 %
ab 2020	10,4 %
unbefristet	2,1 %

## Top Länder<sup>1)</sup>

(Basis: Verkehrswert)	
Deutschland	42,6 %
Frankreich	10,9 %
Niederlande	10,9 %
Italien	8,8 %
USA	7,9 %
Singapur	5,4 %
Japan	3,1 %
China	2,3 %
Belgien	2,1 %
Österreich	1,1 %
Tschechische Republik	1,0 %
Finnland	0,7 %
Ungarn	0,7 %
Luxemburg	0,6 %
Slowakische Republik	0,5 %

Stand 30.12.2009

1) Angaben per 31.12.2009

Die Anteilklasse (AK) SEB ImmoInvest I (WKN: SEB1AV) wurde zum 01.12.2009 eingeführt. Alle Angaben gelten - soweit keine Kennzeichnung (\*) bzw. anderen abweichenden Angaben vorliegen - für die AK P (WKN: 980230) und AK I (WKN: SEB1AV). Angabe der TER sowie der Erträge/Ausschüttung erfolgt nach Abschluss des Fondsgeschäftsjahres.

Dieses Fondsportrait 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, Rottfeder-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, E-Mail: info@sebam.de





# SEB ImmoInvest

Manager: Barbara Knoflach

## Mehrfach ausgezeichnet!



SEB ImmoInvest gehört seit Jahren zu den erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Das hat u.a. die internationale Ratingagentur Morningstar® 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

## Fitch Asset Manager Rating



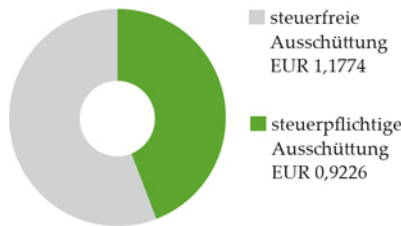
Stand: 11/09

Das Fitch 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 %). 'M2' – Strong: Die Aktivitäten des Asset Manager weisen eine geringe Anfälligkeit für Störungen in operationellen Abläufen und Fehlentwicklungen im Investment-Management auf.

## Ertrag und Steuern

SEB ImmoInvest erzielte im Geschäftsjahr 01.04.2008 bis 31.03.2009 eine Jahresrendite von 5 %. Die Ausschüttung betrug EUR 2,10. Davon waren 56,07 % oder EUR 1,1774 einkommensteuerfrei.



## Steuer-Vergleichsrechnung

Offene Immobilienfonds sind die einzige Wertpapieranlage, deren Ausschüttungen zu einem erheblichen Teil steuerfrei sind. Hauptgrund sind die im Ausland erzielten Ertragsbestandteile, wie ausländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne, die nach Doppelbesteuerungsabkommen nicht in Deutschland besteuert werden dürfen. Sie sind vom Einbehalt der Abgeltungsteuer ausgenommen. Dies ergibt einen sehr attraktiven Nachsteuer-Anlageerfolg des SEB ImmoInvest im Vergleich zu anderen Anlageformen, wie z. B. Spareinlagen, festverzinslichen Wertpapieren oder Aktien.

Beispielhafter Steuervergleich	Vorsteuer-Anlageerfolg	Nachsteuer-Anlageerfolg
SEB ImmoInvest	5,00 %	4,42 %
andere Anlageform	5,00 %	3,68 %

Prämissen: Privatvermögen, Abgeltungssteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag 26,375 %, Freistellungsbetrag ausgeschöpft.

## Ergebniskomponenten der Fondsrendite (Zeitraum: November 2008 – Oktober 2009)

Bruttoertrag <sup>2)</sup>	7,1 %
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2)</sup>	- 2,0 %
Nettoertrag <sup>2)</sup>	5,1 %
Wertänderungen <sup>2)</sup>	0,3 %
Ausländische Ertragsteuern <sup>2)</sup>	- 0,3 %
Ausländische latente Steuern <sup>2)</sup>	- 0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2)</sup>	4,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand <sup>3)</sup>	5,0 %
Währungsänderung <sup>3)</sup>	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>3)</sup>	5,0 %
Liquidität <sup>4)</sup>	2,5 %
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>5)</sup>	4,6 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	4,3 %

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

Stand 30.12.2009

2) bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen; 3) bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen; 4) bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen; 5) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Dieses Fondsportrait 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, E-Mail: info@sebam.de

