



SEB ImmoInvest

Kein außerordentlicher Wertberichtigungsbedarf – stabile Entwicklung erwartet.

1. Risikoarme Anlagestrategie

SEB ImmoInvest ist ein „klassischer“ Income Fund. Im Fokus steht die Erzielung stetiger Erträge aus Mieteinnahmen. Basis hierfür bilden die solide, sicherheitsorientierte Anlagepolitik sowie der gut diversifizierte Immobilienbestand nach Ländern, Standorten, Mietern und Nutzungsarten mit stabilen Mieterträgen (aktuell 146 Objekte an über 60 Standorten in 18 Ländern und über 1.500 Mieter). Zur Rendite-/Risikooptimierung wurden in den letzten Jahren Umschichtungen des Portfolios von volatilen Märkten wie Großbritannien und Spanien zugunsten traditionell stabiler Märkte vorgenommen. Hierzu gehört vor allem Deutschland, das als Stabilitätsanker im Portfolio mit aktuell 43 Prozent übergewichtet ist.

Ergebnis: seit Auflage des Fonds stets stabile, positive Wertentwicklung bei sehr geringen Wertschwankungen.

2. Werthaltige Immobiliensubstanz und laufende Cashflow-Rendite

Die Bewertungen der Immobilien auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieterträge werden fortlaufend durch einen externen Sachverständigenausschuss angepasst.

Bewertung von 119 der 146 Fondsimmobilien im Zeitraum Oktober 2008 bis Juni 2009:

Aufwertung: 43 Objekte / Abwertung: 62 Objekte / Keine Veränderung: 14 Objekte

Der Wert der rund 89 Prozent (gemessen am Gesamtverkehrswertvolumen des Portfolios) in den letzten drei Quartalen bewerteten Liegenschaften hat sich insbesondere aufgrund positiver Effekte per Saldo erhöht: Im Juni 2009 wurde zum Beispiel durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages über neun Jahre für das Objekt Via Laurentina in Rom ein positiver Sondereffekt realisiert. Die erfolgreiche Vertragsverlängerung umfasst eine Erhöhung der bestehenden Miete auf Marktniveau, eine umfassende Modernisierung des Objekts und weitere Mieterhöhungen nach Abschluss der Maßnahme.

Dieses Ergebnis bestätigt die hohe Qualität des Immobilienportfolios: **keine** Anzeichen für außerordentliche, signifikante Wertberichtigungen gegeben.

Entwicklung der durchschnittlichen Nettomiete für die Geschäftsjahre:

	GJ 2006/2007	GJ 2007/2008	GJ 2008/ 2009
Summe Gesamtmiete (in EUR)	331.733.618,98	397.830.866,79	449.425.968,15
Summe Gesamtfläche (in m ²)	1.676.140,02	1.902.521,45	2.043.497,71
Durchschnittsmiete in EUR/m ² /Jahr	197,92	209,11	219,93
Durchschnittsmiete in EUR/m ² /Monat	16,49	17,43	18,33

3. Zukunftserwartung: Stabilität

SEB ImmoInvest erfüllt alle Kriterien einer nachhaltig profitablen Kapitalanlage. Dies belegt auch die erfolgreiche Wiedereröffnung des Fonds im Juni. Die Chancen für eine stabile Wertentwicklung des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest liegen in dem ausgewogenen und unter Risikogesichtspunkten gut strukturierten Portfolio, das uns in die Lage versetzt, die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Immobilienmärkten und auch die Branchen- und Strukturrisiken auszubalancieren. Die sehr konservative und auf Risikostreuung beziehungsweise -minimierung bedachte Investitionsstrategie des Fonds ermöglicht prognostizierbare positive Erträge im Spitzenfeld der Branche.

Für den langfristig orientierten Anleger ist SEB ImmoInvest aufgrund seiner hohen Wertbeständigkeit ein dauerhaft attraktives Investment.

SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt

Stand: 15. Juli 2009

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 können Sie kostenlos direkt über das Internet, bei einer Geschäftsstelle der SEB AG oder Ihrem Berater/Vermittler erhalten. 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. 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 sogenannte „laufende Vertriebsprovisionen“.

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.

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.