

SEB ImmoInvest

28. April 2011

Barbara A. Knoflach

Agenda

- Aktueller Stand SEB ImmoInvest
- Entwicklungen und Aussichten an den Immobilienmärkten
- Zukunftsmodell Offener Immobilienfonds

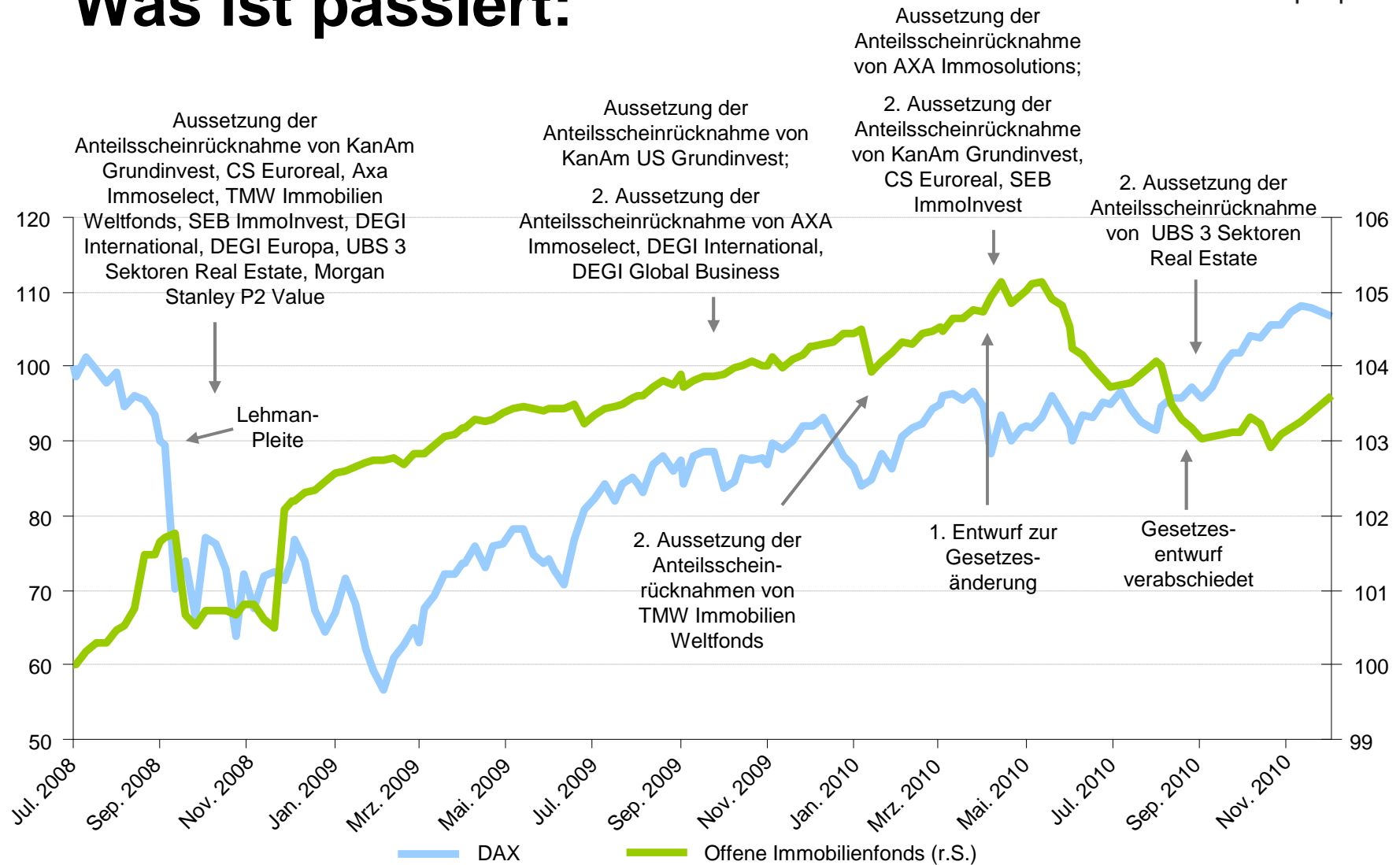
Agenda

- Aktueller Stand SEB ImmoInvest
- Entwicklungen und Aussichten an den Immobilienmärkten
- Zukunftsmodell Offener Immobilienfonds

Kernaspekte






- SEB ImmoInvest wird in 2011 wiedereröffnen
- Aussetzung der Anteilrücknahme wird aktiv genutzt, um die Liquidität nachhaltig zu stärken
- Selektive Verkäufe zu akzeptablen Preisen erhalten die hohe Qualität des Portfolios → oberste Priorität
- Positive Performancetreiber: anziehende Immobilienmärkte, geringere Bewirtschaftungskosten

Was ist passiert:



Quelle: Bloomberg, Morningstar Offene Immobilienfonds = Morningstar GA Immo Fonds
 Stand: 31.12.2010

Erfolgreicher Liquiditätsaufbau seit 2010 **S|E|B**

Objekt	VKW <i>in Eur Mio.</i>	Verkaufs- preis <i>in Eur Mio</i>	% Differenz	Abgang	
20177 Shanghai, "Platinum" Taicang Rd.	186,4*	200,2*	7,4%	01.04.2010	
Mailand Via Dante 15	44,8	47,3	5,7%	18.02.2011	
Esslingen/Stuttgart "Das ES"	66,8	69,0	3,3%	28.03.2011	
Brüssel, 70-74 Rue de la Loi	71,3	78,0	9,4%	21.02.2011	
Salzgitter "City Carrée",	35,0	34,2	-2,4%	01.04.2011	
Gesamt	404,3	428,7			

* Umrechnungskurs zum Stichtag des Verkaufs

Investmentphilosophie

“Total Return“ im Sinne des Investors

Stabiler Cash Flow --- Langfristige (10 Jahre) Investmententscheidungen
Wertsteigerungspotenzial ausschließlich als Add-on --- Investments in A- und B-Standorte



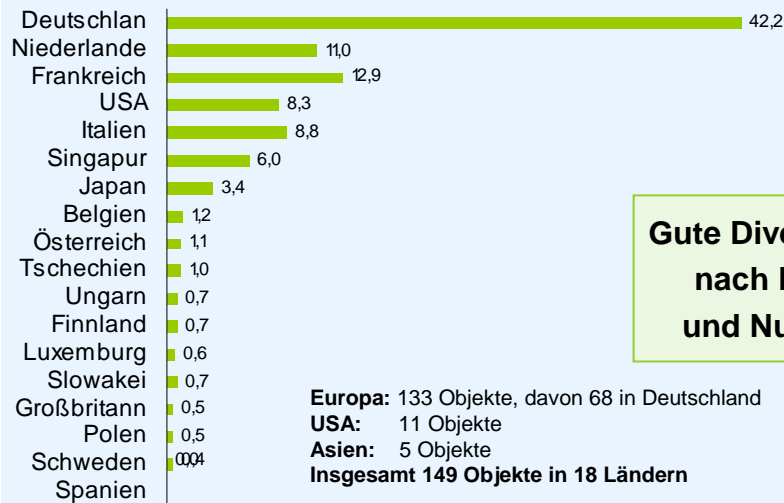
Qualitätsfaktoren

Konservative Anlagestrategie --- Breite Diversifikation --- Aktives Portfoliomanagement
Strategisches Liquiditätsmanagement --- Risikoadjustierte Renditeerwartung

Portfoliostruktur



Geografische Verteilung (in %)

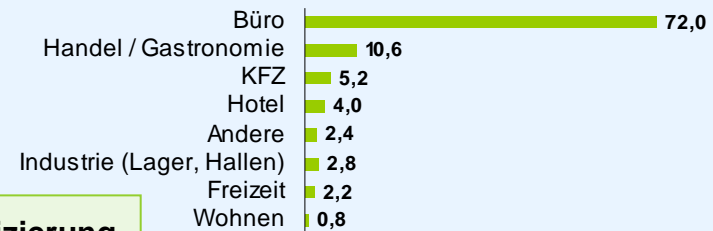


Europa: 133 Objekte, davon 68 in Deutschland
USA: 11 Objekte
Asien: 5 Objekte
Insgesamt 149 Objekte in 18 Ländern

Basis: Verkehrswerte per 31.03.2011

Nach neuem InvG inklusive der
 derzeit im Bau befindlichen Objekte
 (Wayne und Paris)

Nach Nutzungen (in%)



**Gute Diversifizierung
 nach Regionen
 und Nutzungsart**

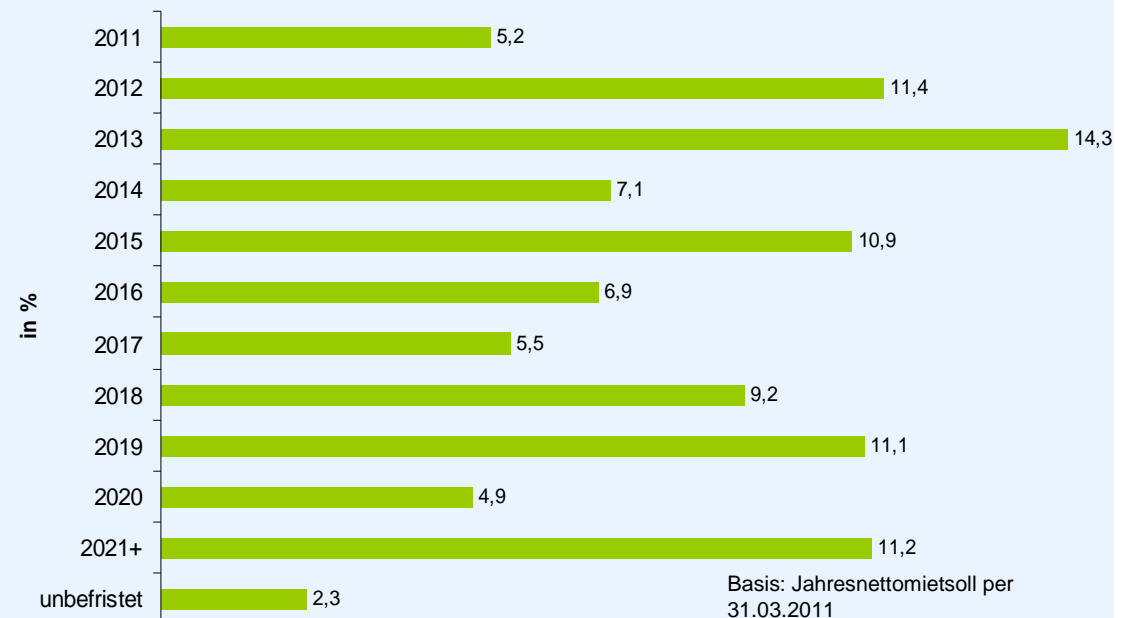
Basis: Jahresnettomietsoll per
 31.03.2011

Portfoliostruktur



Deutliche Verbesserung der Mietvertragsstruktur = Gros der Fälligkeiten steht auf zu erwartendem Höhepunkt des Immobilienzyklus' zur Anschlussvermietung an

Mietlaufzeiten (%)



Managementstrategie 2011

- Stabile Mieteinnahmen aus langfristig vermieteten Objekten
- Aktives Asset Management mit Schwerpunkt auf Vermietung von Leerstand und Nachvermietung
- Weitere Objektverkäufe in zunehmend positiven Marktumfeld
- Akquisitionen in günstigem Einkaufsumfeld

Agenda

- Aktueller Stand SEB ImmoInvest
- Entwicklungen und Aussichten an den Immobilienmärkten
- Zukunftsmodell Offener Immobilienfonds

Kernaspekte

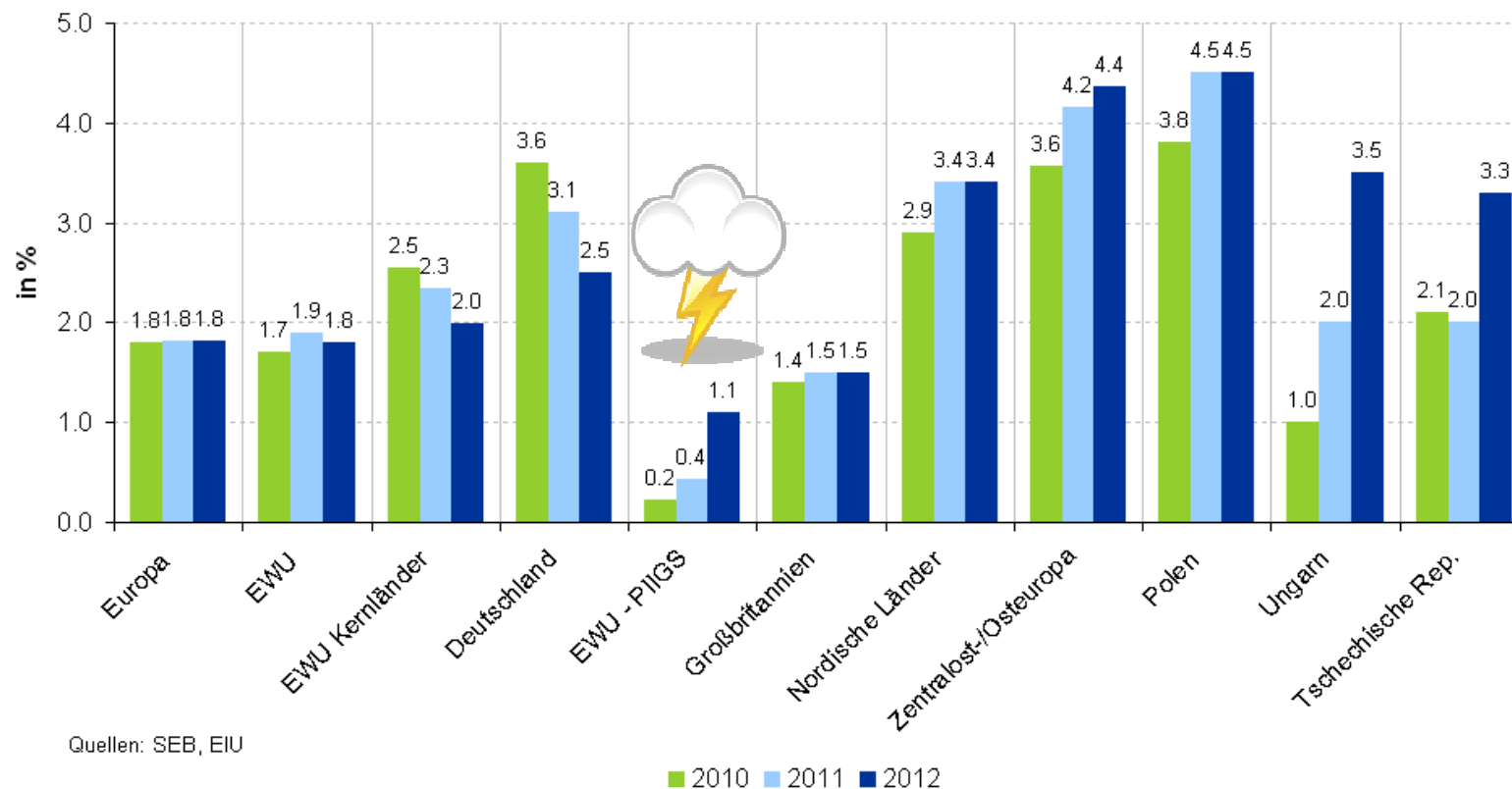
- Immobilienmärkte haben sich erholt, dieser Trend setzt sich fort
- Sowohl Transaktionsvolumen als auch gewerbliche Miet- und Immobilienpreise ziehen mit der guten weltwirtschaftlichen Entwicklung deutlich an
- Spitzenmieten haben zyklisches Tal erreicht bzw. hinter sich
- Bei Neuvermietungen zunehmend geringere Zugeständnisse bei Mieten und/oder Incentives
- Ankaufsrenditen haben ihren Zenit überschritten, weiterer Rückgang in regional unterschiedlichem Ausmaß:
 - Starkes Potenzial in USA, die zyklisch nachlaufen
 - London und Paris bereits stark vorgelaufen

Immobilienmärkte – Europa

Positive Perspektiven trotz Schuldenkrise

Konjunktur in Europa

BIP-Wachstum ggü. Vorjahr

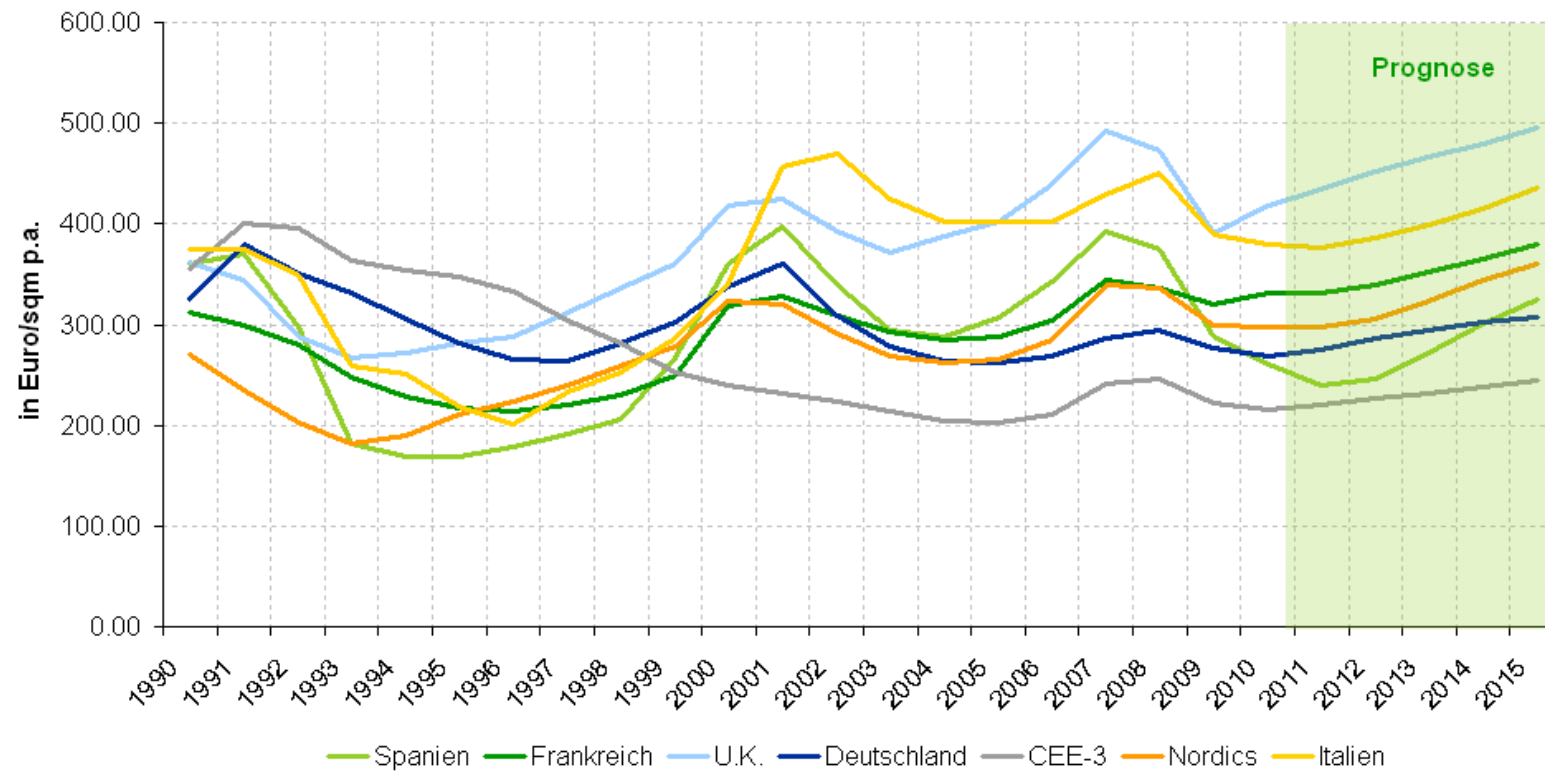


Immobilienmärkte – Europa

Mietentwicklung Büromärkte

Europa - Büromieten

Spitzenmieten , Quelle: PMA Herbst 2010

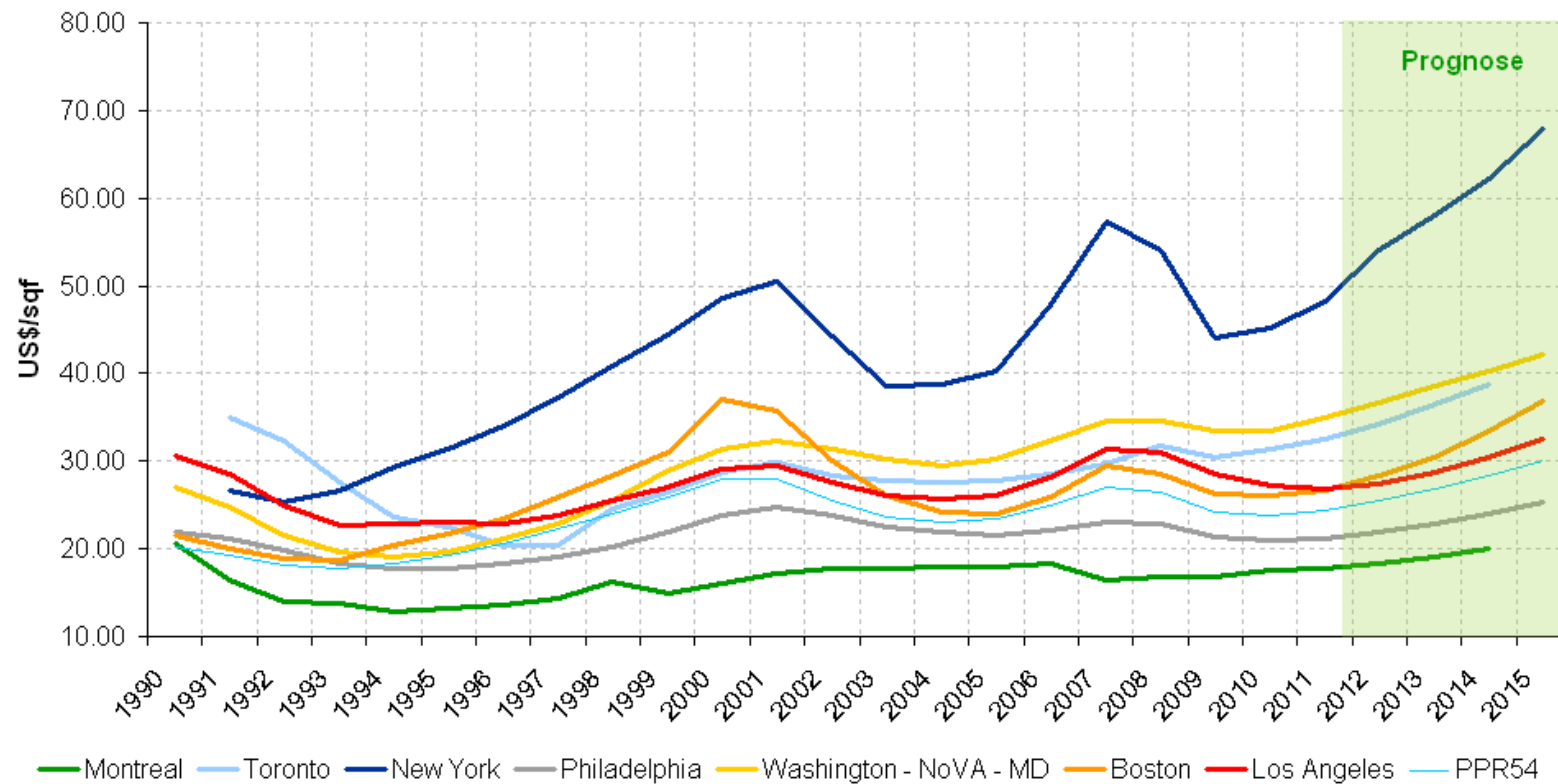


Immobilienmärkte – Nordamerika

Mietentwicklung Büromärkte USA

Nordamerika - Büromieten

Bruttomieten, Quelle: PPR

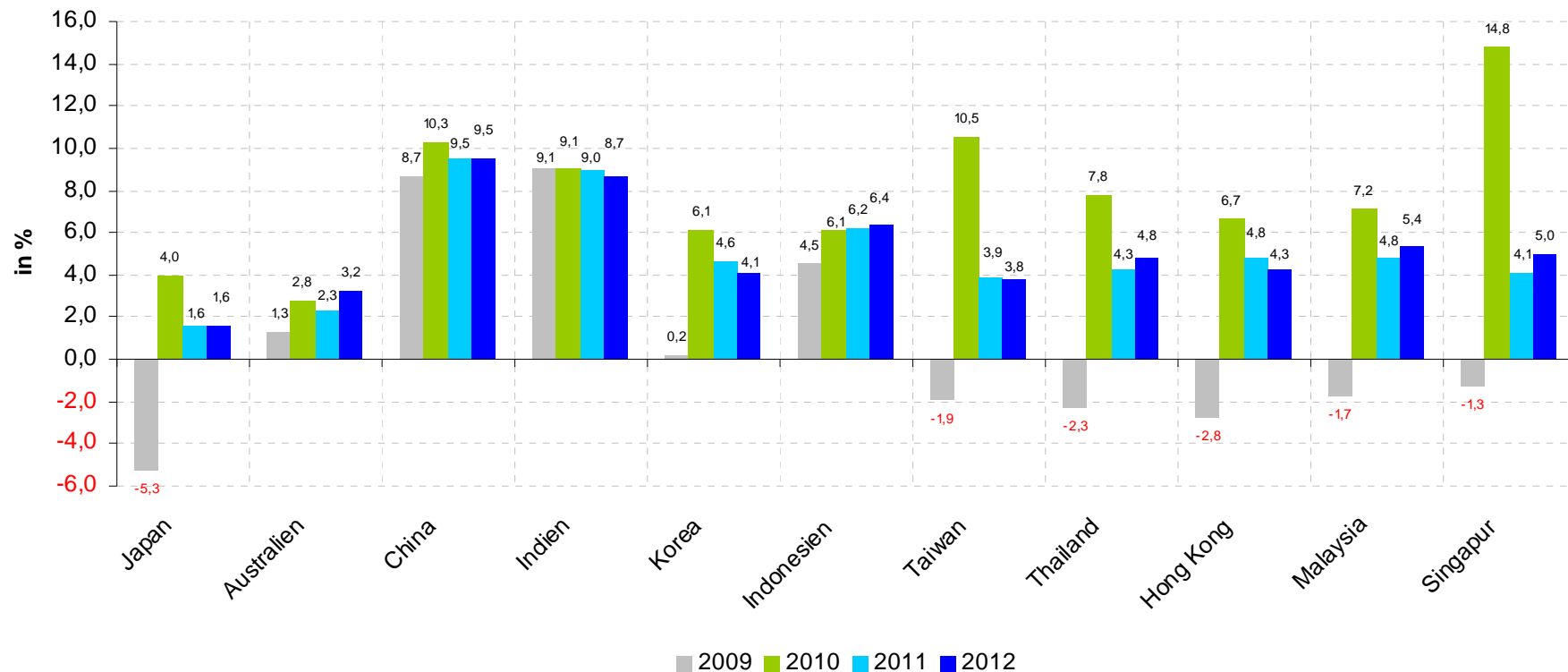


Immobilienmärkte – Asien

Robustes Wachstum – Japan mit Fragezeichen

Konjunktur in Asien

BIP-Wachstum ggü. Vorjahr

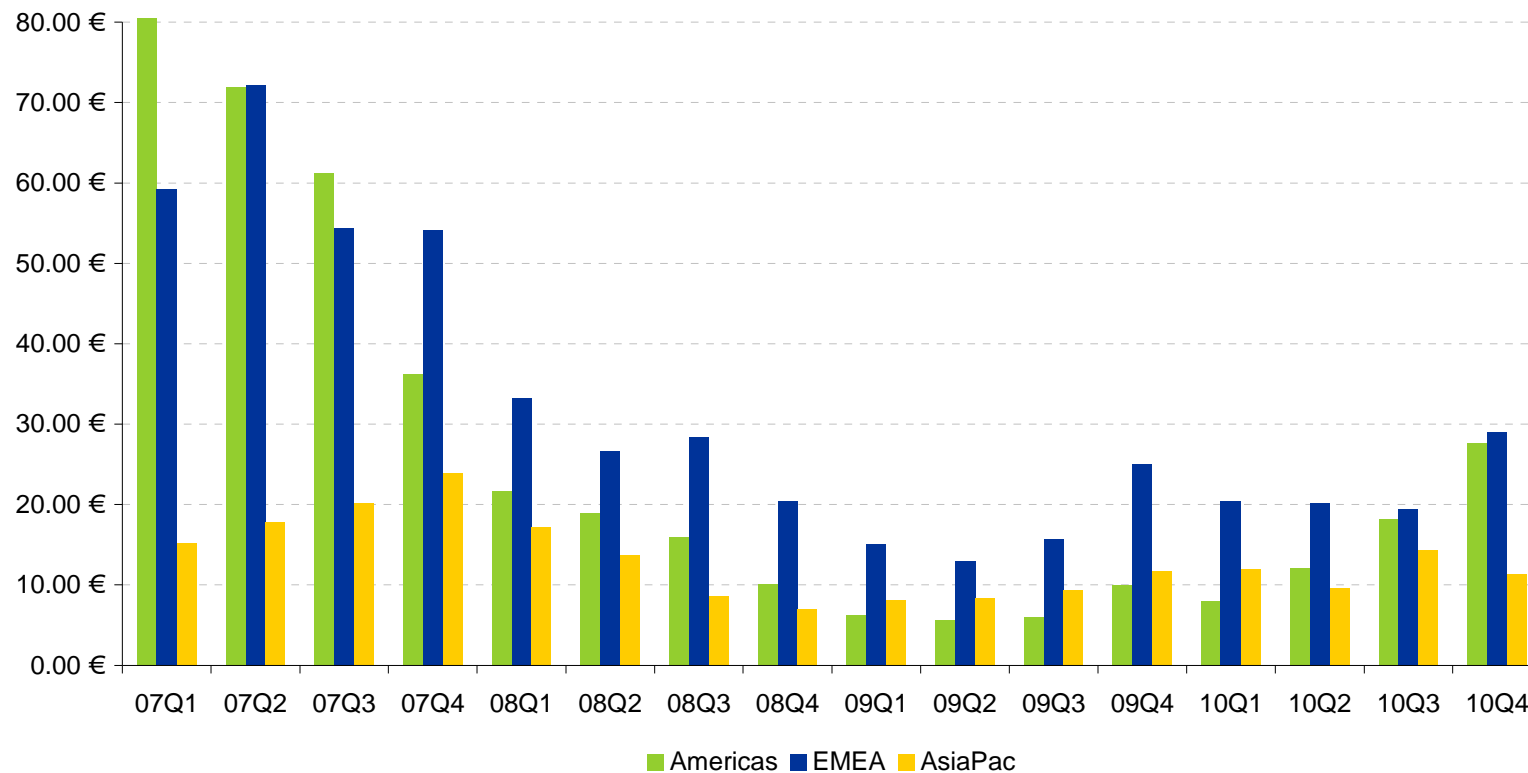


Immobilien-Investmentmärkte

Die Aktivitäten verstärken sich

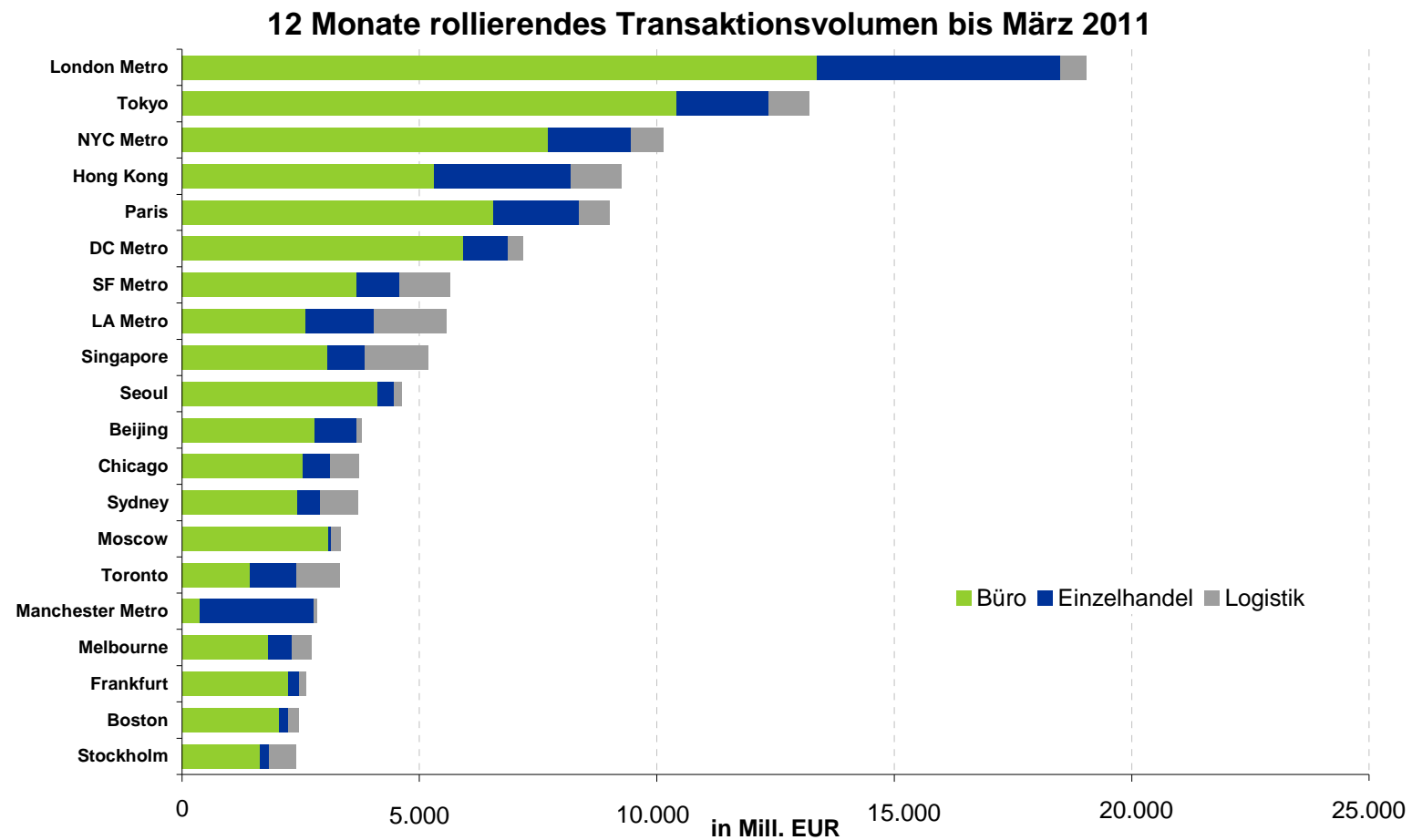
Globales Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien

in Mrd. EUR, Büro, Einzelhandel & Industrie Quelle: RCA



Immobilien-Investmentmärkte

Investoren bisher auf Prime-Objekte in Kernmärkten fokussiert



Agenda

- Aktueller Stand SEB ImmoInvest
- Entwicklungen und Aussichten an den Immobilienmärkten
- Zukunftsmodell Offener Immobilienfonds

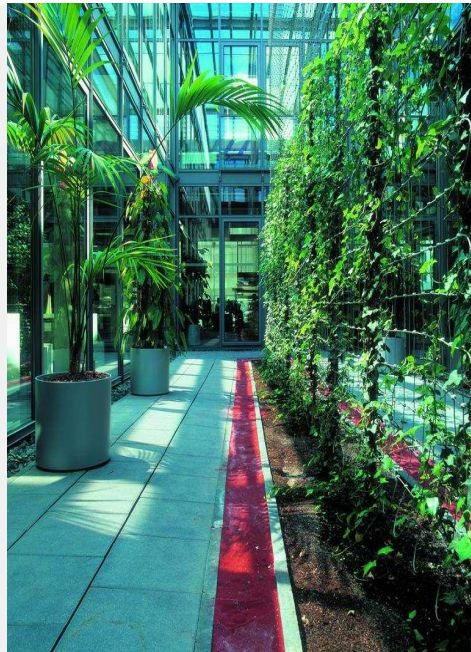
Kernaspekte

- Rückbesinnung auf die Stärken als konservatives Investment mit stabilen, positiven Renditen bei geringem Risiko
- Klare, zukunftsfähige gesetzliche Rahmenbedingungen
- Zugang zu einem globalen Immobilieninvestment für jeden privaten Kleinanleger
- Diversifizierte Anlage über Fonds: nach Ländern und Regionen, Branchen etc.
- Immobilien als Investition in Sachwerte

Neue Normalität

Bisher

- Investitionen in Offene Immobilienfonds häufig als Tagesgeldersatz
- Unkalkulierbare Anteilscheinrückgaben bei Unsicherheit (Schneeballeffekt)
- Liquiditätsdruck vs. –bedarf

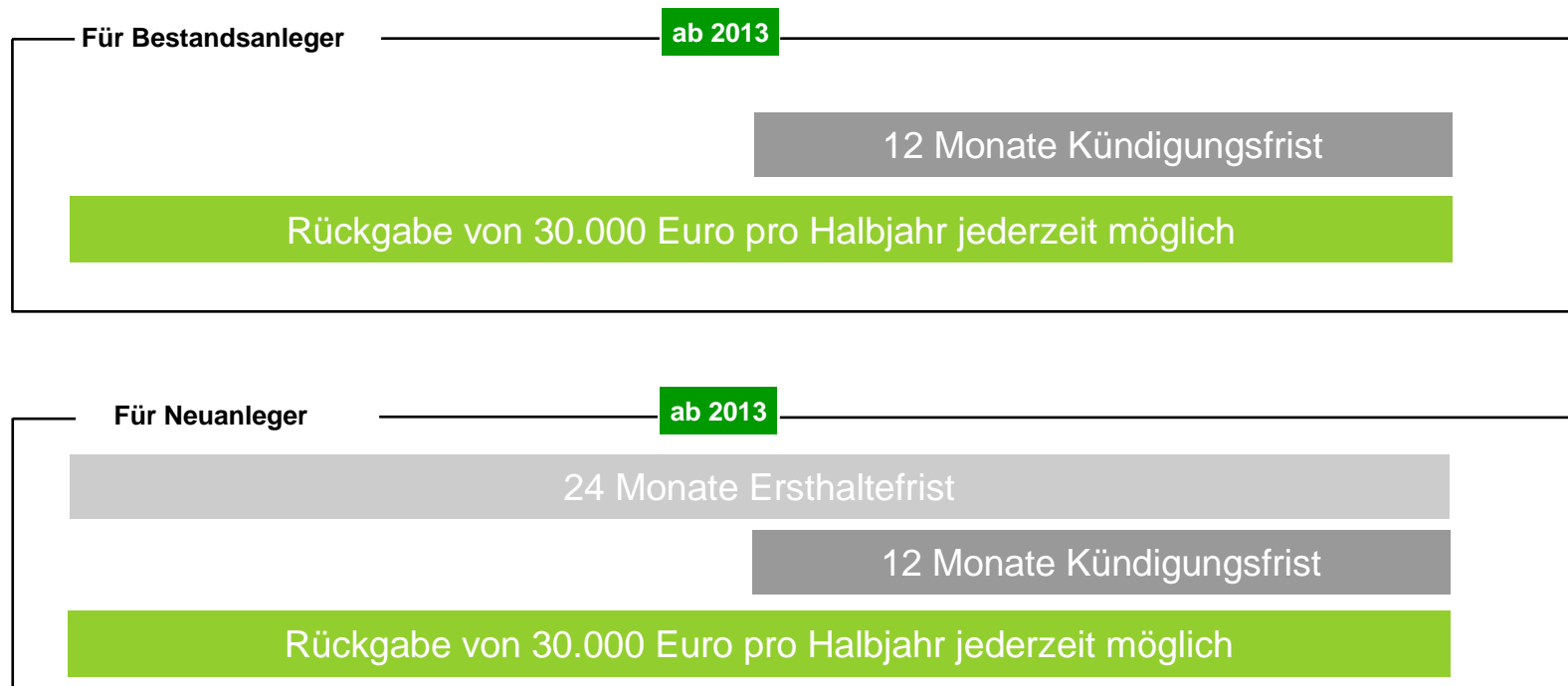


Künftig

- Offene Immobilienfonds als Produkt der Assetklasse Immobilien
- Risikomanagement analog Wertpapierfonds
- Prognostizierbarere Anteilscheinrückgaben

Fazit: Gestärkte Wahrnehmung der Immobilie als langfristiges Investment

Offene Immobilienfonds: Neue Regeln stärken das Produkt



Quelle: BVI

Beispielhafte Anteilscheinrückgaben auf Basis des neuen Anlegerschutzgesetzes **S|E|B**

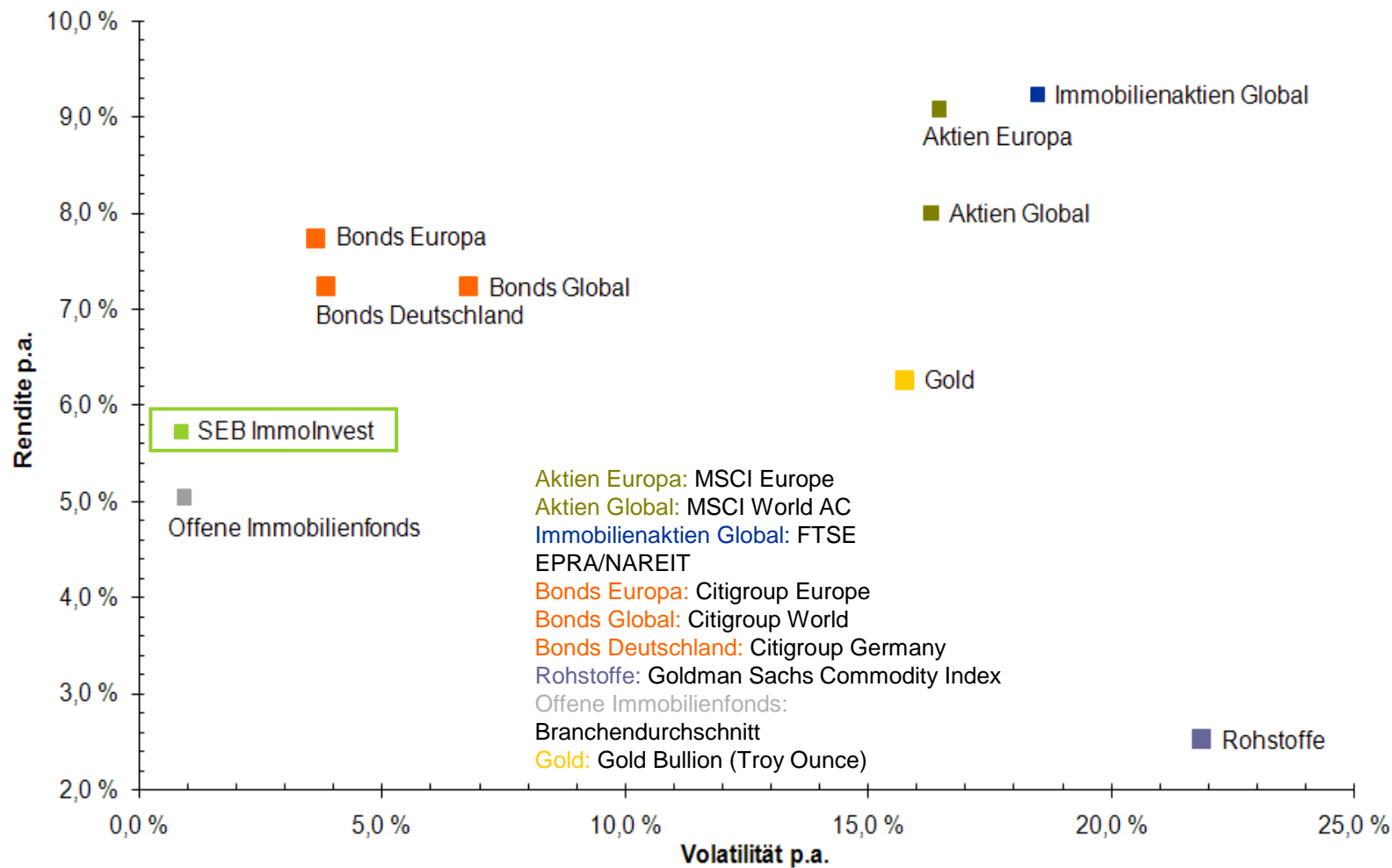
Annahmen:

- Neu-Anleger
- Anlagebetrag EUR 250.000
- Anteilerwerb am 01.01 im Jahr 1
- Rückgabewunsch über Gesamtbetrag am 31.03. im Jahr 1
- 2-jährige Mindesthaltedauer (Kündigung bereits nach 12 Monaten möglich)
- Kündigung von EUR 100.000 am 01.01. des Jahres 2 für den 01.01. des Jahres 3

Rückgabe / Rückfluss	Jahr 1		Jahr 2		Jahr 3
	1. Halbjahr (01.01. – 30.06.)	2. Halbjahr (01.07. – 31.12.)	1. Halbjahr (01.01. – 30.06.)	2. Halbjahr (01.07. – 31.12.)	1. Halbjahr (01.01. – 30.06.)
Je Periode	EUR 30.000 (am 31.03.)	EUR 30.000 (am 01.07.)	EUR 30.000 (am 01.01.)	EUR 30.000 (am 01.07.)	EUR 130.000 (am 01.01.)
Kumuliert	EUR 30.000	EUR 60.000	EUR 90.000	EUR 120.000	EUR 250.000

Warum Offene Immobilienfonds?

Vergleich der wichtigsten Assetklassen über 20 Jahre: 1990 – 2010

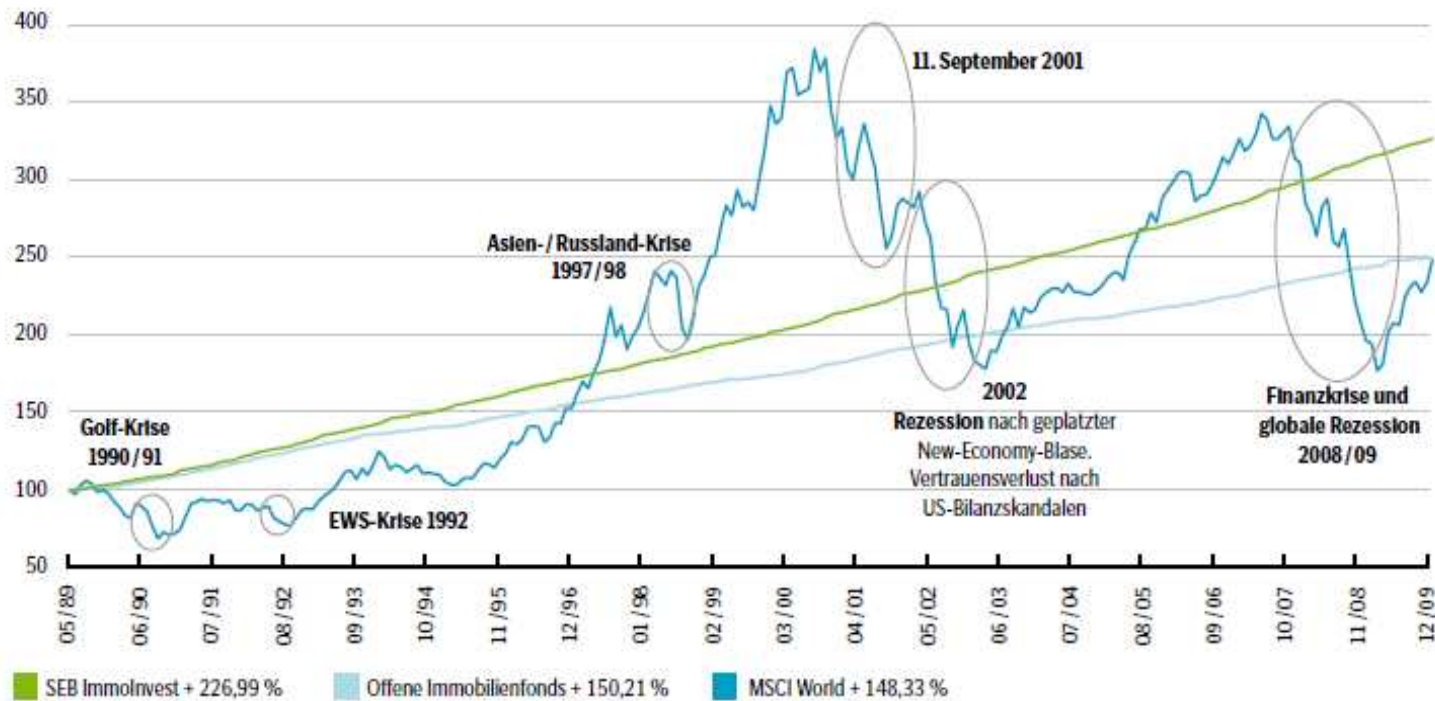


Quelle: Bloomberg, Datastream; in EUR, 30.09.1990 bis 30.09.2010

SEB ImmoInvest... auch in Krisenzeiten stabil

SEB ImmoInvest – auch in Krisenzeiten stabil

Wertentwicklung vom 31.05.1989 bis 31.12.2009 (in % auf 100 indiziert)

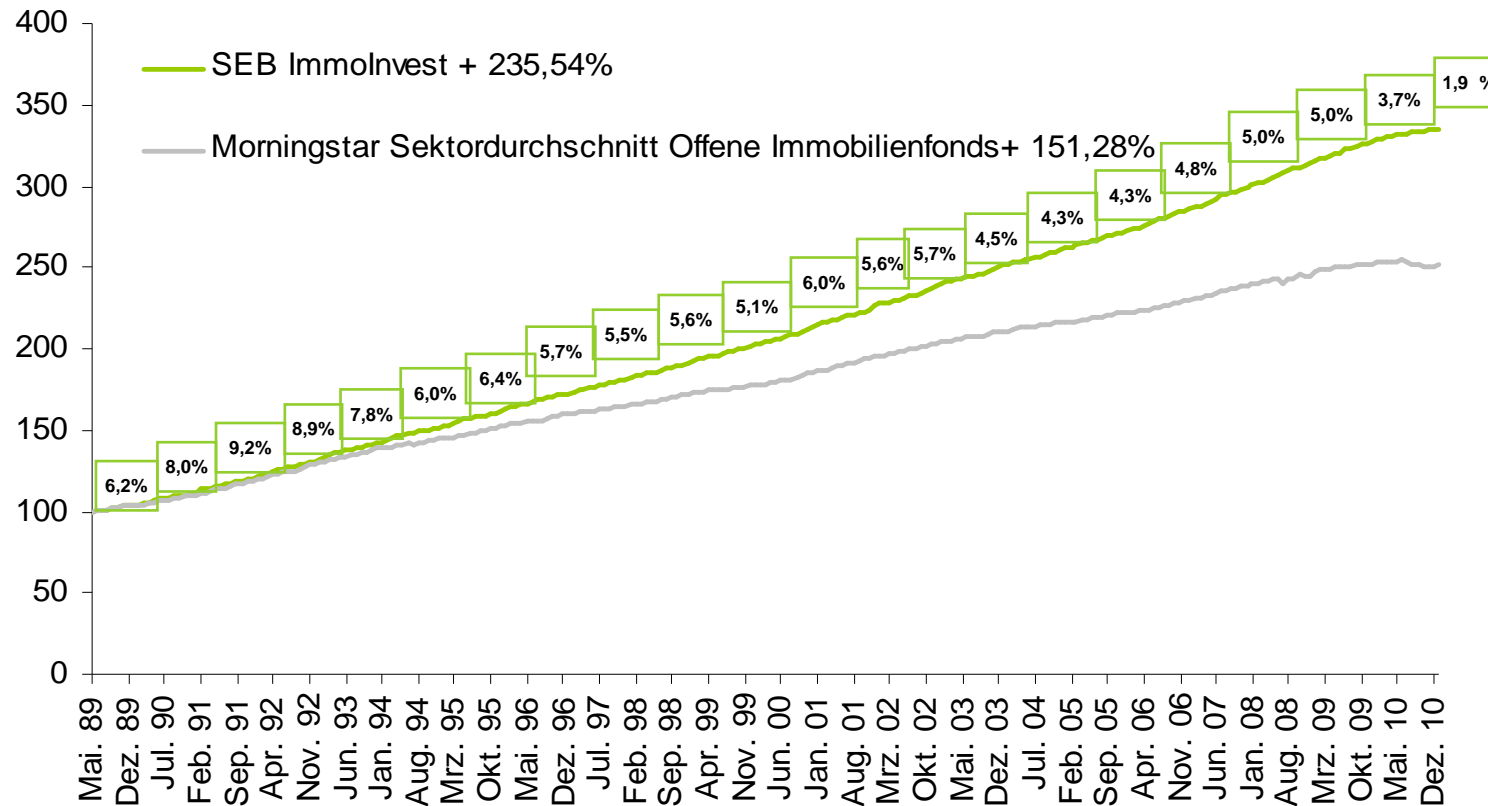


Quelle: FERI InvestBase, Morningstar, SEB Asset Management.

Quelle: Morningstar

Überdurchschnittliche Performance

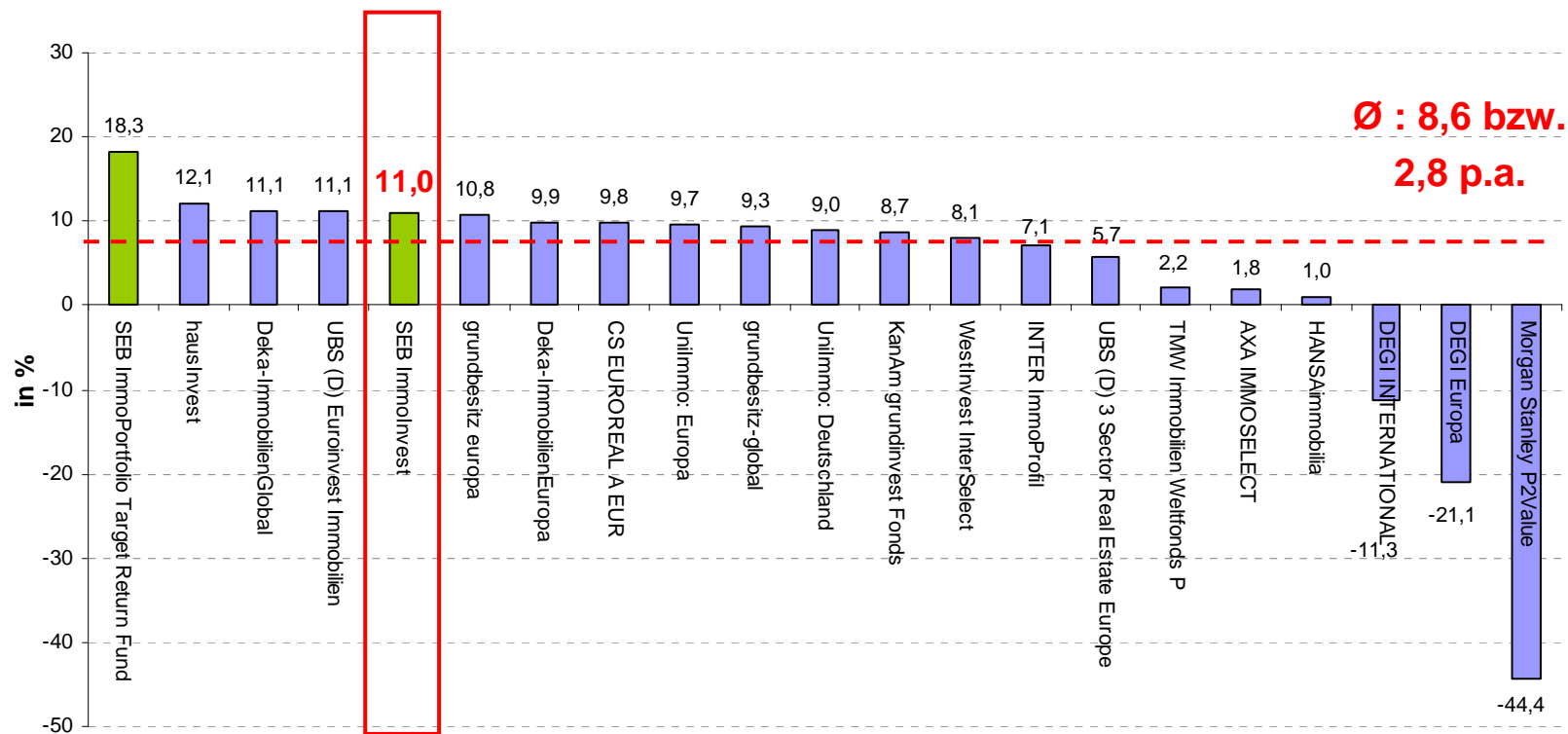
Wertentwicklung vom 02.05.1989 bis 30.12.2010 (in % auf 100 indiziert)



Quelle: Morningstar und IDW, eigene Berechnungen, Fondswährung in EUR

1-Jahres Fondsperformance nach BVI-Methode jeweils per Geschäftsjahresende 31.03.

3-Jahres-Performance* SEB ImmoInvest 11,0% bzw. 3,5% p.a. deutlich über dem Branchendurchschnitt

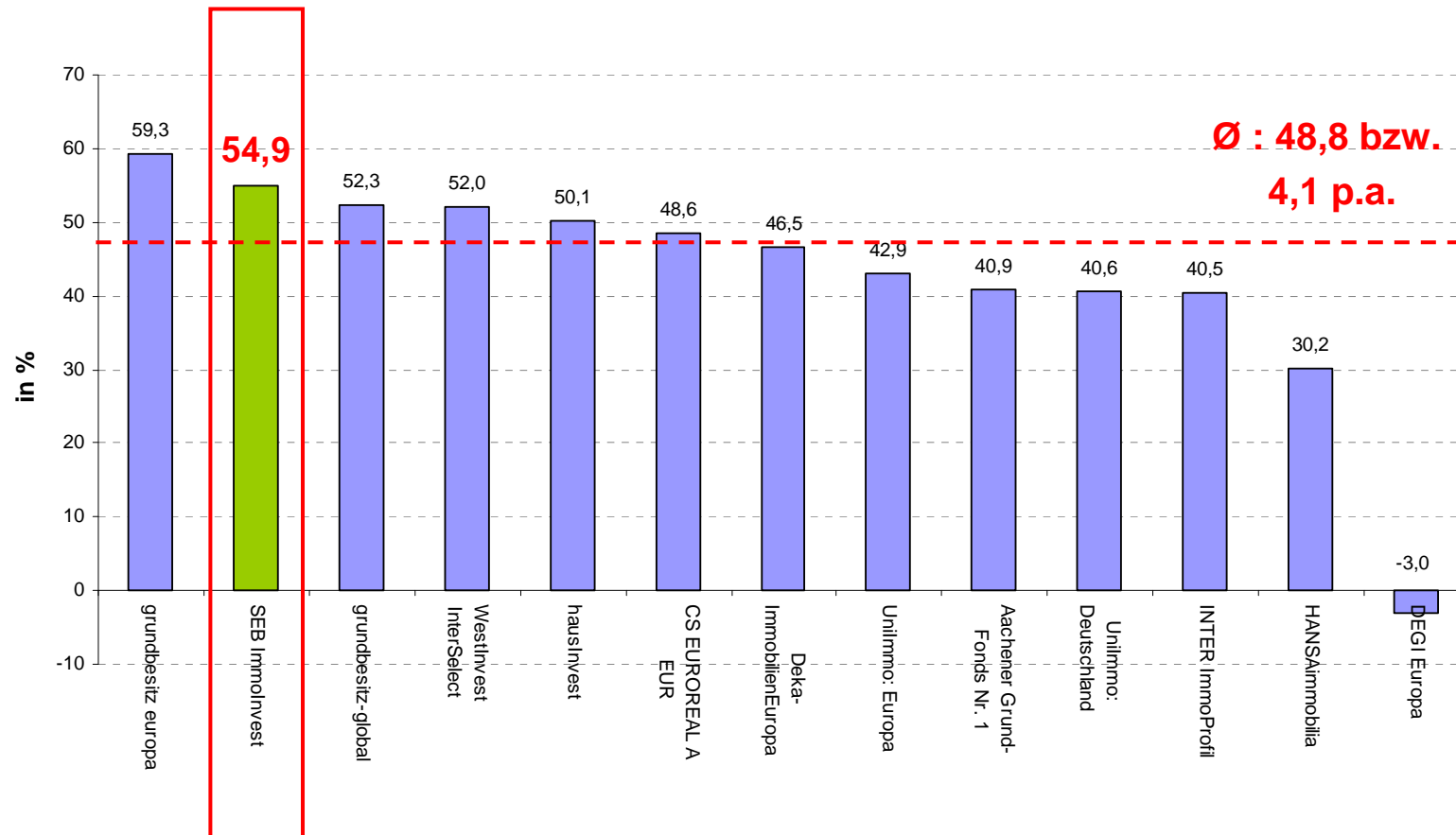


Quelle: BVI

*Zeitraum 31.03.2008-31.03.2011

10-Jahres-Performance* SEB ImmoInvest

Bei den deutschen OIFs unter den Top Performern mit 55% bzw. 4,5% p.a.!

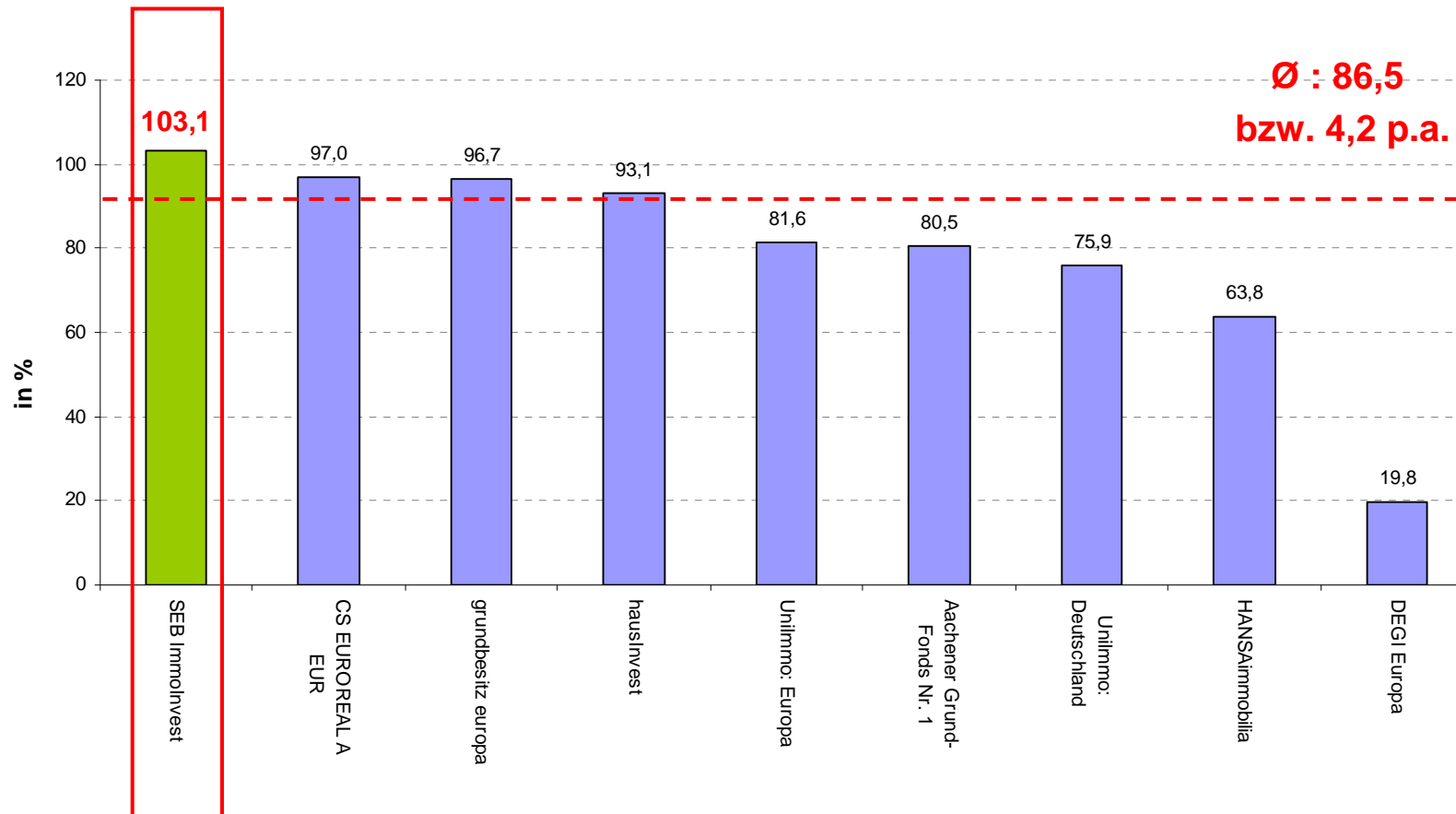


Quelle: BVI

*Zeitraum 31.03.2001-31.03.2011

15-Jahres-Performance* SEB ImmoInvest

Der beste deutsche OIF: 103,1% bzw. 4,8% p.a.!



Quelle: BVI

*Zeitraum 31.03.1996-31.03.2011

Performance/Volatilität

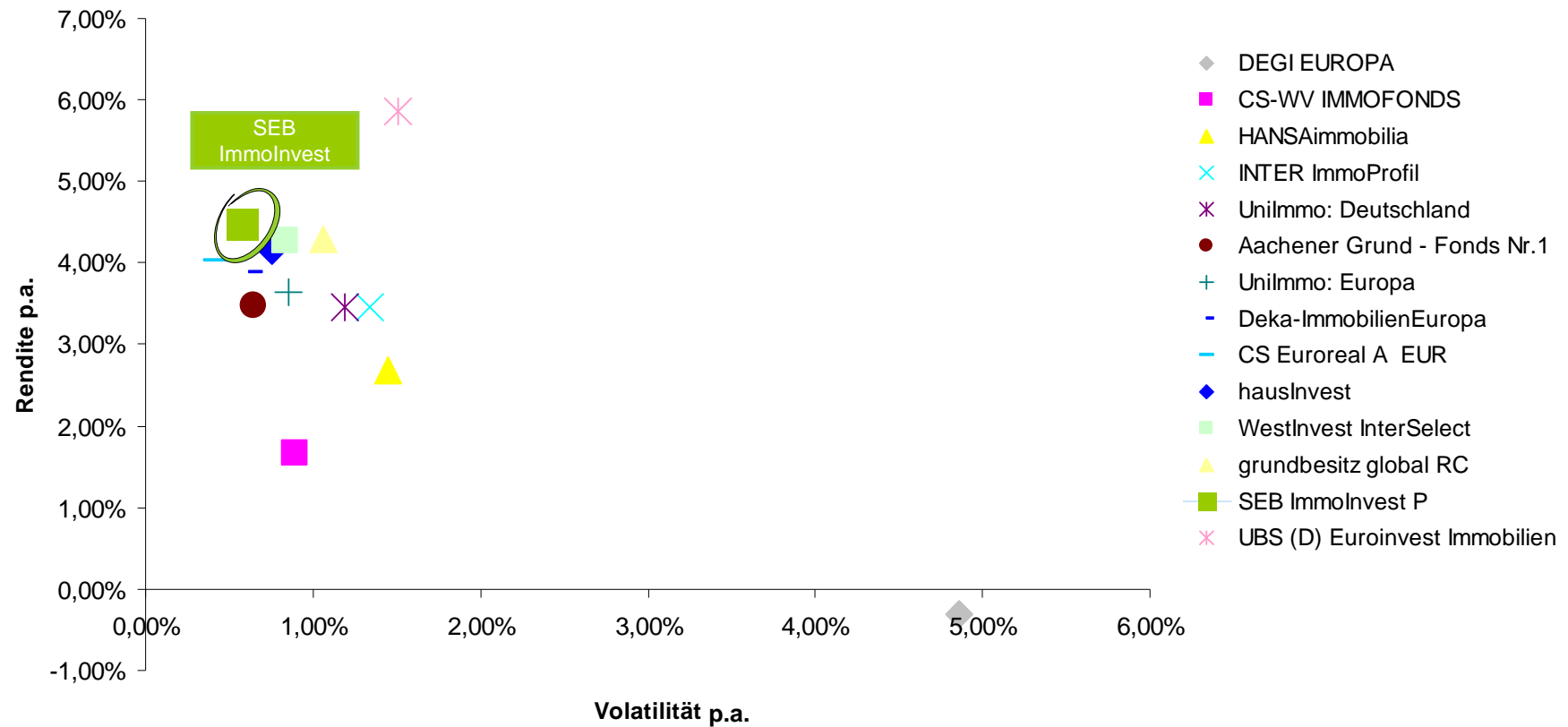
p.a. der Immobilienfonds im 5-Jahreszeitraum



- SEB IMMOINVEST
- ▲ SEB IMMOPORTFOLIO TARGET RET
- ◆ GRUNDBESITZ EUROPA-RC
- UBS D EUROINVEST IMMOBILIEN
- KANAM GRUNDINVEST FONDS
- GRUNDBESITZ GLOBAL-RC
- WESTINVEST IMMOVALUE
- ▲ UNIIMMO: GLOBAL
- HAUSINVEST GLOBAL
- UBS D 3 KONTINENTE IMMOBIL
- AXA IMMOSELECT
- ▲ DEGI INTERNATIONAL
- × CS EUROREAL-AE
- × HAUSINVEST EUROPA
- KANAM US GRUNDINVESTFONDS
- × DEKA-IMMOBILIENEUROPA
- AACHENER GRUND FDS NR1
- UNIIMMO: DEUTSCHLAND
- ◆ UNIIMMO: EUROPA
- HANSAIMMOBILIA
- ▲ DEGI EUROPA
- × INTER IMMOPROFIL
- × IMMO-INVEST: EUROPA
- TMW IMMOBILIEN WELTFONDS
- ◆ MORGAN STANLEY P2 VALUE
- EURO IMMOPROFIL
- ▲ DEKA-IMMOBILIENGLOBAL
- × CS PROPERTY DYNAMIC
- × CREDIT SUISSEVV IMMOFONDS
- DEGI GERMAN BUSINESS
- + DEGI GLOBAL BUSINESS
- AXA IMMO SOLUTIONS

Performance/Volatilität

p.a. der Immobilienfonds im 10-Jahreszeitraum



Database, Stand 30.12.2010

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).



Mehrfach ausgezeichnet mit dem Euro Fund Award

- 2011 – 3. Platz**
Kategorie Offene Immobilienfonds Zeitraum 10 Jahre
- 2010 – 1. Platz**
Kategorie Offene Immobilienfonds Zeitraum 1 Jahr
- 2007 – 2. Platz**
Kategorie Offene Immobilienfonds Zeitraum 5 Jahre
- 2006 – 2. Platz**
Kategorie Offene Immobilienfonds Zeitraum 5 Jahre

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

* In der Kategorie Offene Immobilienfonds gibt es seit 2009 keine Preisverleihung mehr.

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

SEB ImmoInvest: 7 gute Gründe

SEB ImmoInvest ...

- ... senkt das Risiko und erhöht die Rendite im Portfolio
- ... weist eine niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen auf
- ... bietet Inflationsschutz
- ... bewertet nach international anerkannten Verfahren
- ... bringt Steuervorteile durch steuerfreien Anteil der Ausschüttung
- ... überzeugt mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite über Branchendurchschnitt
- ... ist anerkannte Kompetenz für Immobilien

**2011: Deutliche Verbesserung der Performance
im Umfeld weiter anziehender Immobilienmärkte erwartet**

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 können Sie kostenlos direkt über das Internet 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.

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“.

Kapitalanlagegesellschaft ist die SEB Investment GmbH.

SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main, Infoline: (0 18 01) 777 999 (dt. Festnetz 3,9 ct./Minute; Mobilfunkpreise abweichend), www.SEBAAssetManagement.de, Email: Info@SEBAM.de

SEB Asset Management

Rotfeder-Ring 7

60327 Frankfurt am Main

Tel +49 (0) 69 - 27 299 1000

Fax +49 (0) 69 - 27 299 090

www.SEBAAssetManagement.de