

# **Sachwerte und Inflationsschutz- Immobilienmärkte 2011 – Krise oder Chance**

September 2011

# Agenda

**SEB – Vorstellung**

**Positive Entwicklung der globalen Immobilienmärkte**

**Performancetreiber Deutschland**

**Produktpalette SEB**

**Anlegerschutzgesetz – Neue Regeln für Offene Immobilienfonds**

**Ausblick SEB ImmoInvest**

# SEB Asset Management –

Spezialisiertes Investmenthaus in einer nordeuropäischen Finanzgruppe



## SEB Wealth Management

- Multi-Boutique-Investmentansatz mit dezentralen Komponenten
- Breite institutionelle Kundenbasis:
  - Pensionsfonds, Versorgungseinrichtungen, Stiftungen, Kirchen, Unternehmen, Staaten, Länder, Gemeinden
- Umfassendes Angebot an Alternative Investments
  - Führend in den nordischen Ländern
- 630 Mitarbeiter 140 Investmentexperten
- Assets under Management: ~ € 147,0 Mrd.

## SEB Asset Management in Deutschland

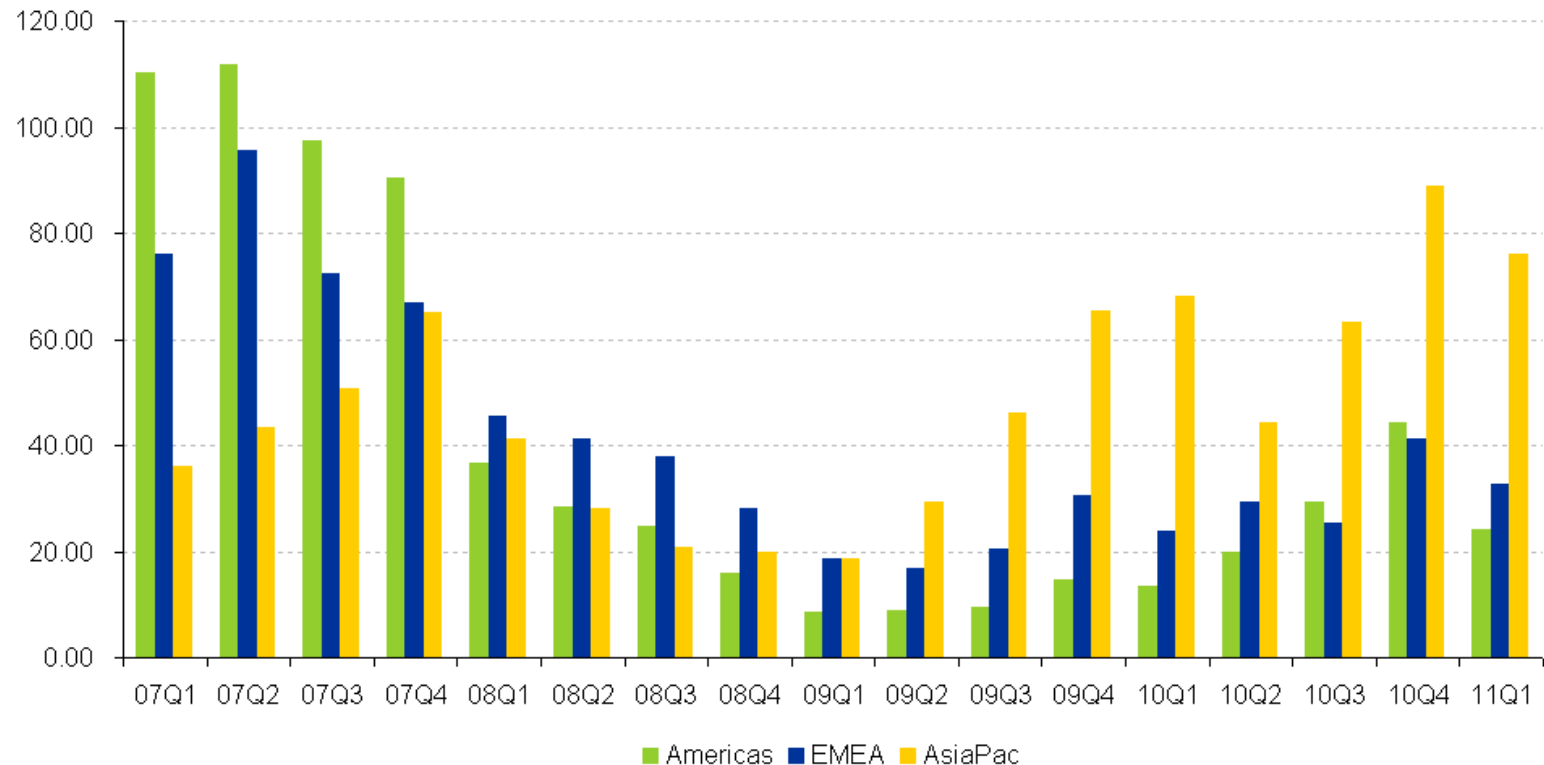
- Kapitalmarkterfahrung seit 1978
- Kernkompetenz in ausgewählten Anlageklassen wie
  - Immobilien Global/Regional bzw. direkt/indirekt
  - Multi Asset inkl. Total Return und Balanced
  - Aktien/ Renten mit Schwerpunkt:  
Euroland / Nordique Franchise
- Assets under Management: ~ € 20,0 Mrd.

# Immobilien-Investmentmärkte

Die Aktivitäten verstärken sich

## Globales Transaktionsvolumen nach Regionen

in Mrd. EUR, einschl. Grundstücke und Entwicklungen

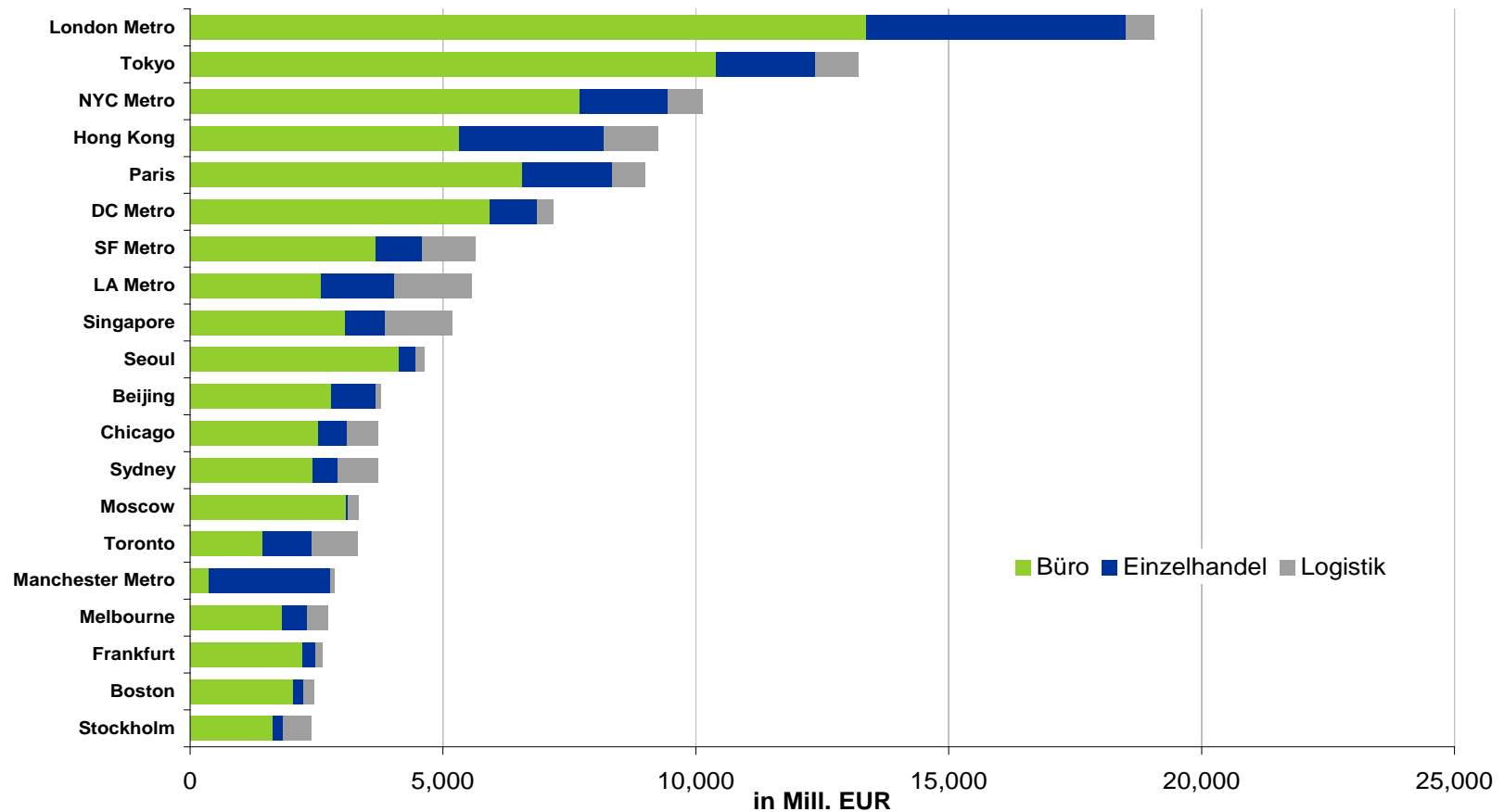


Quelle: Real Capital Analytics

# Immobilien-Investmentmärkte

Investoren bisher auf Prime-Objekte in Kernmärkten fokussiert

12 Monate rollierendes Transaktionsvolumen Quartal 1/2011

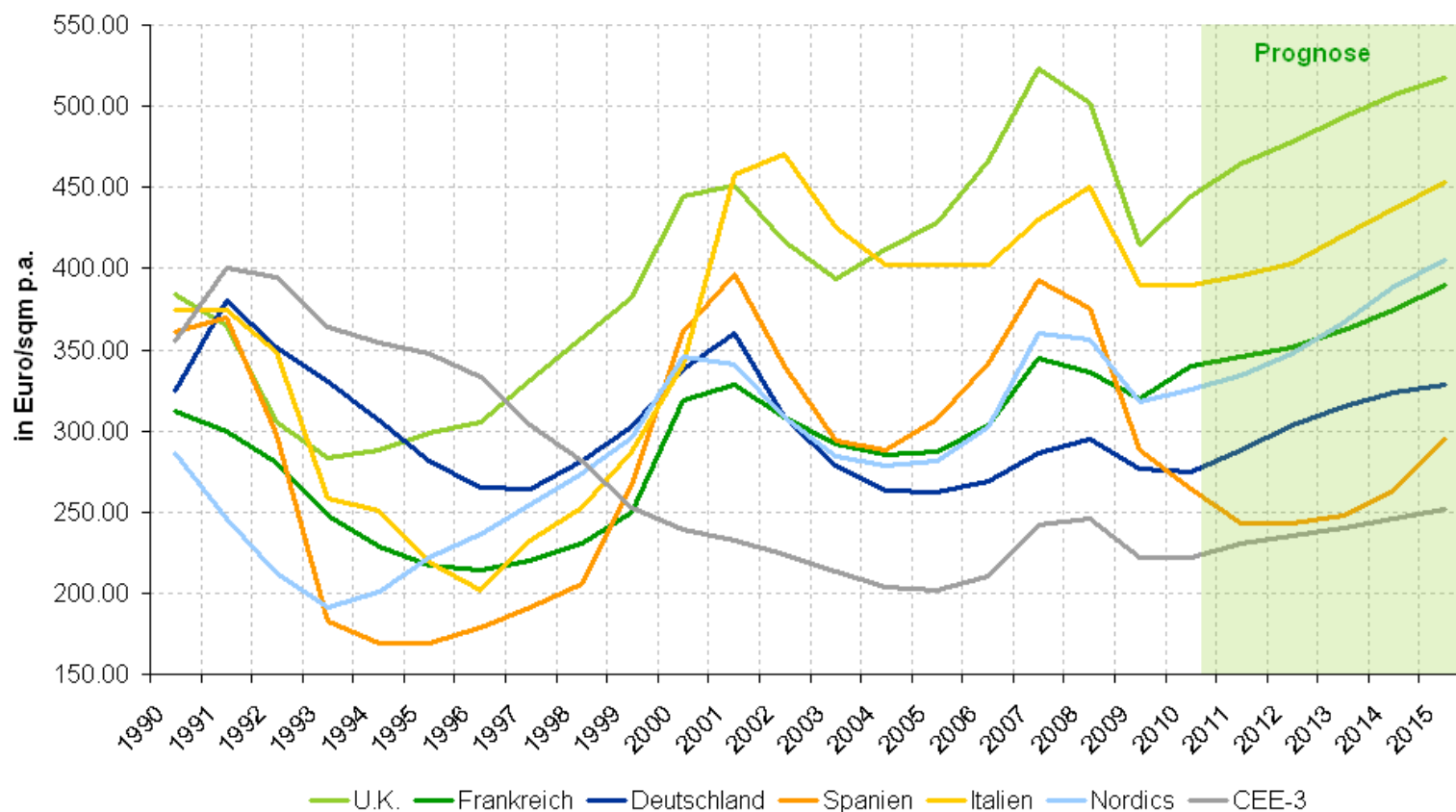


Quelle: Real Capital Analytics

# Immobilienmärkte – Europa

## Mietentwicklung Büromärkte

### Europa - Spitzenmieten Büro



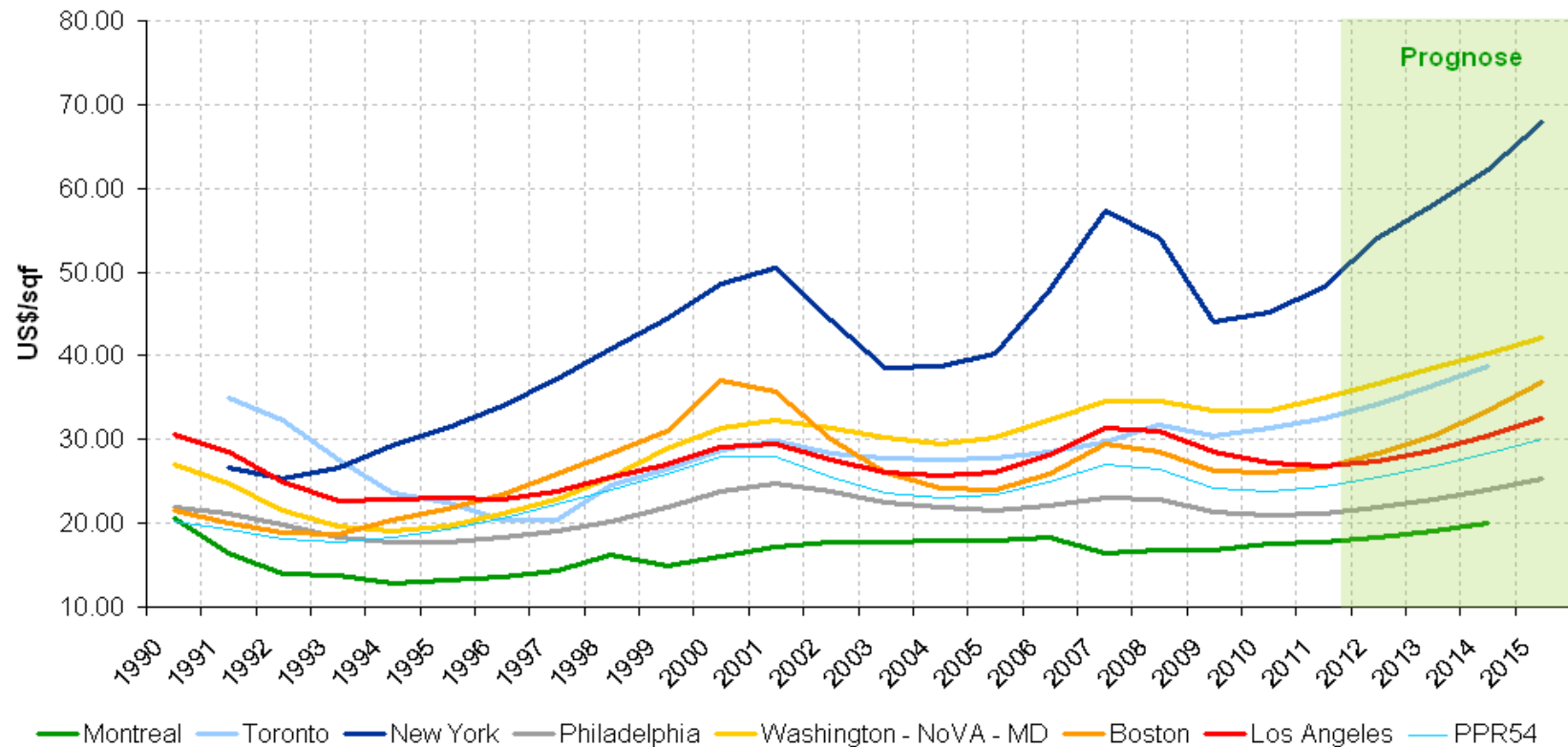
Quelle: Real Capital Analytics

# Immobilienmärkte – Nordamerika

## Mietentwicklung Büromärkte

### Nordamerika - Büromieten

Bruttomieten, Quelle: PPR

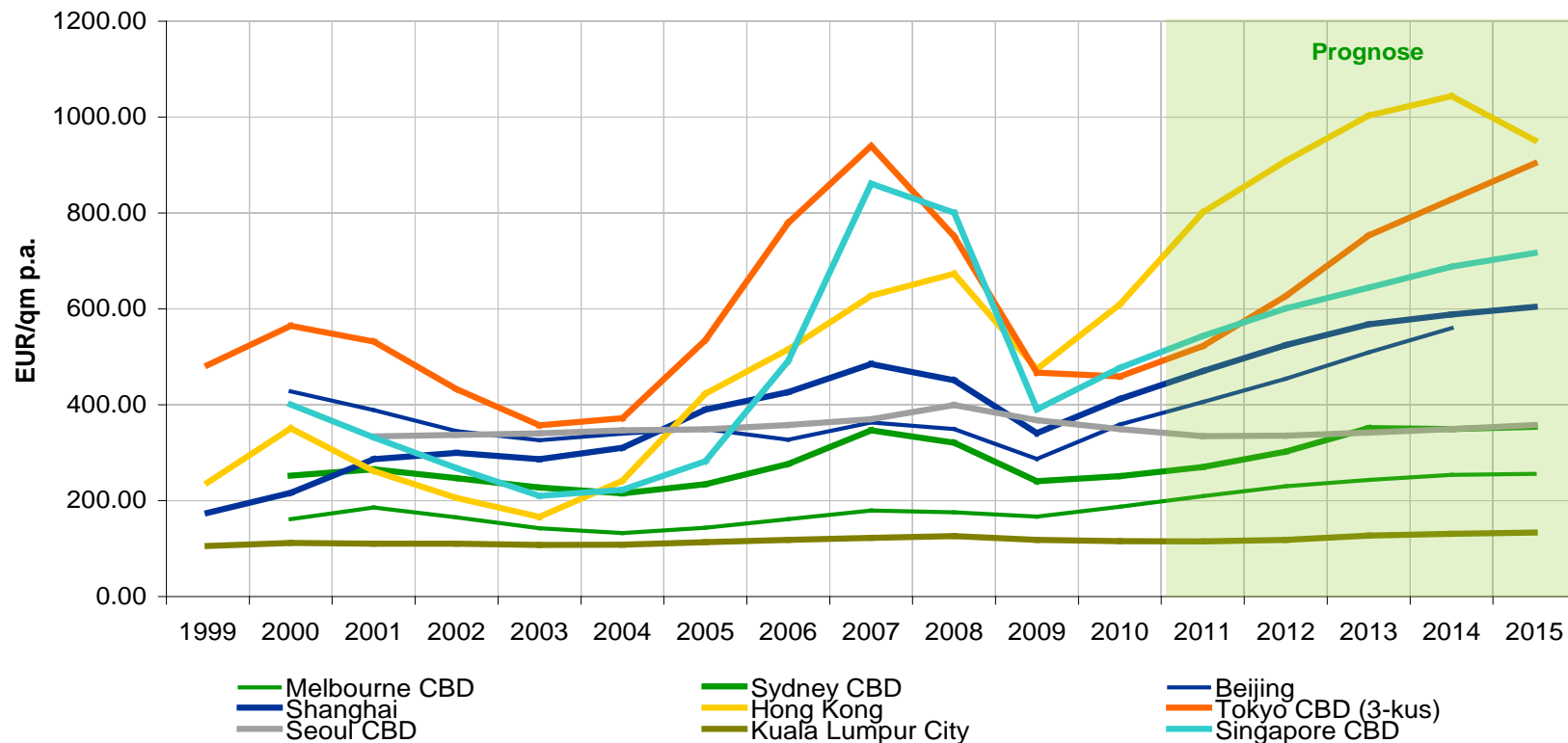


# Immobilienmärkte - Asien-Pazifik

## Mietentwicklung Büromärkte

### Asien - Büromieten

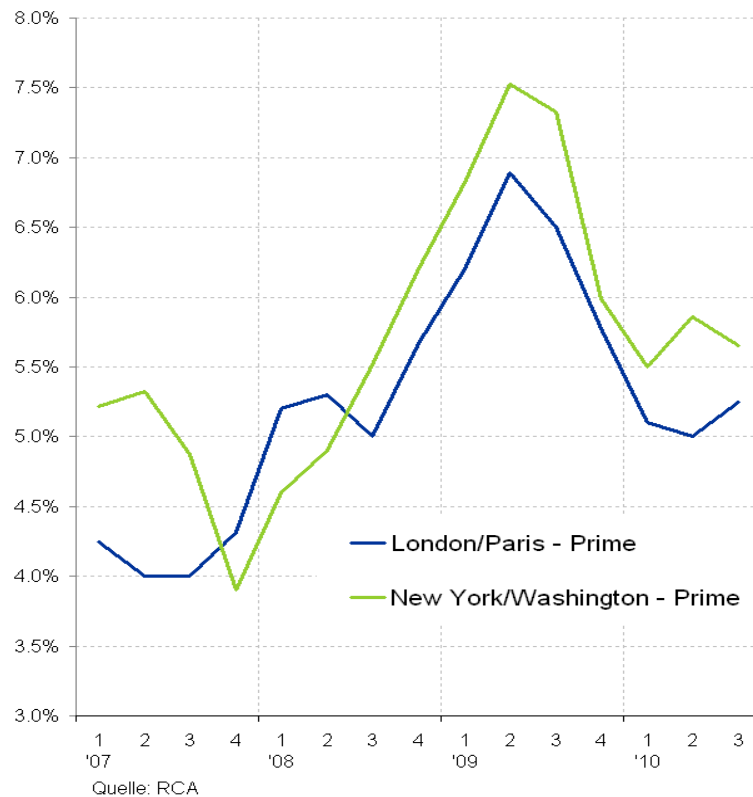
Effektive Nettomieten, Prime/Grade A, Quelle: JLL REIS  
umgerechnet mit Wechselkursen per 31.12.2010



# Globale Investmentmärkte

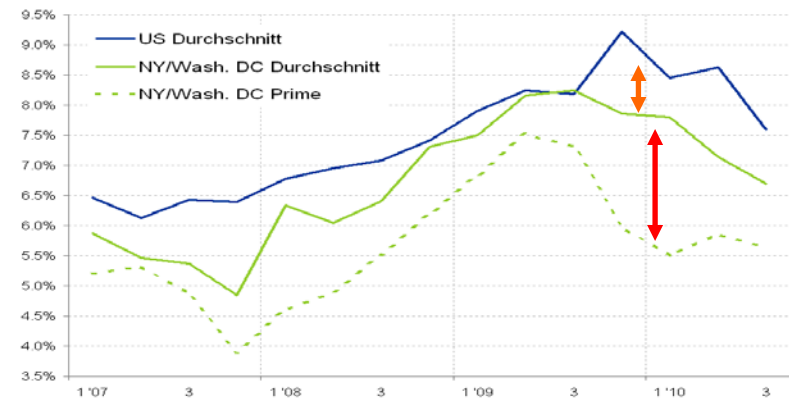
## Grenzüberschreitende Renditekonvergenz in Core Märkten

**Büro Spitzenrenditen**

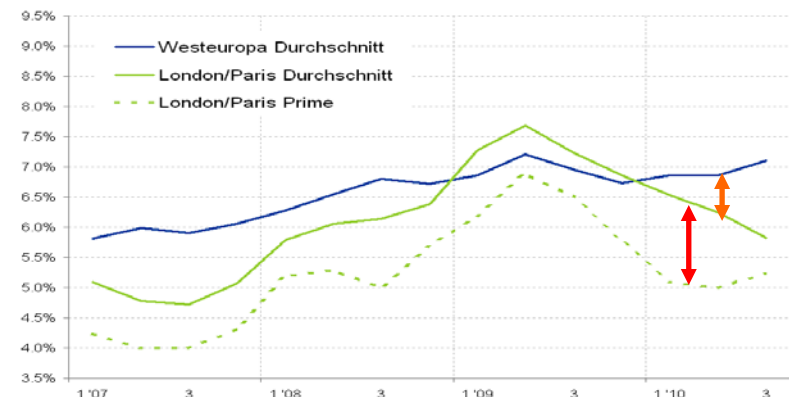


Quelle: Real Capital Analytics

**US Bürorenditen**



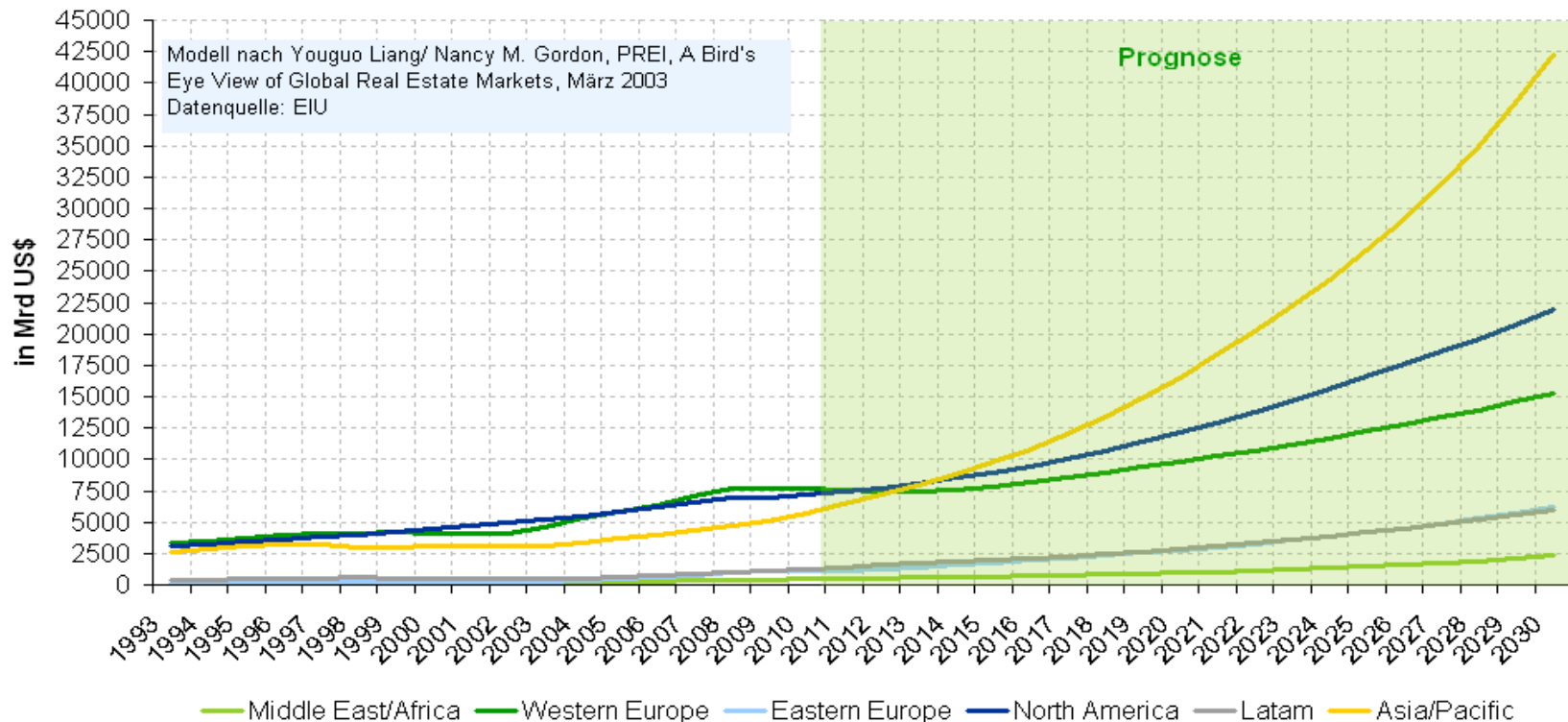
**Westeuropäische Bürorenditen**



# Globale Immobilienmärkte

Asien wird weltweit der größte Immobilienmarkt

## Größenentwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte 1996 - 2030

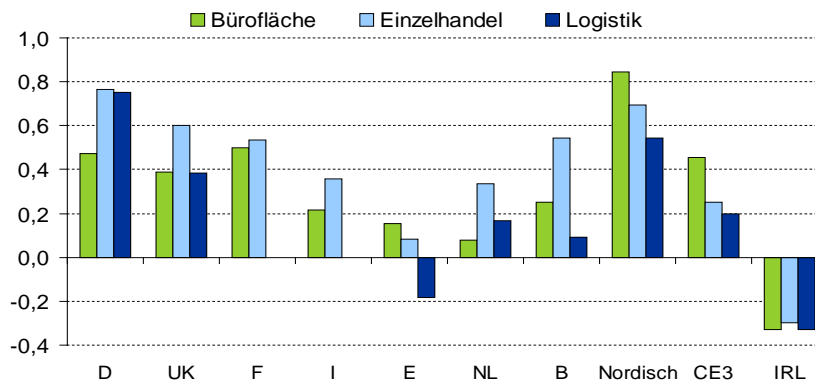


# Standortqualität Deutschland

## Solides Investment

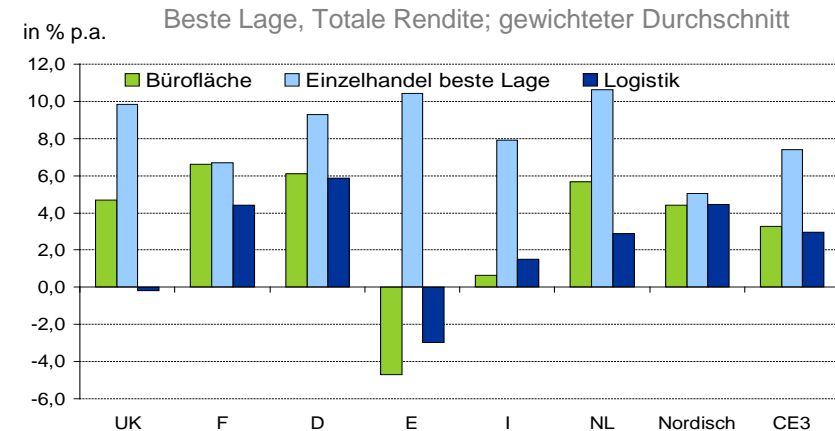
- In 2011 sehen Investoren Deutschland als den attraktivsten Immobilienmarkt Europas an, womit Großbritannien als Nr.1 Zielland für Investitionsgelegenheiten abgelöst wird (CBRE)
- Stabile historische Rendite mit niedriger Volatilität
- Vielversprechender Ausblick für zukünftige Investitionen

Investorenvorhaben verglichen mit den letzten 12 Monaten

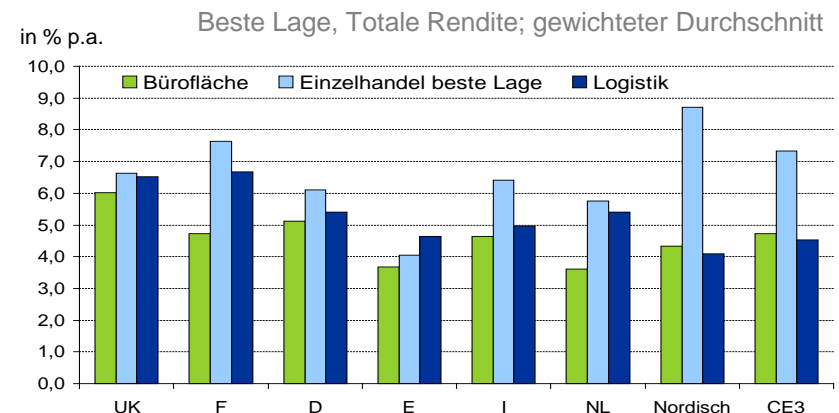


Quelle: PMA

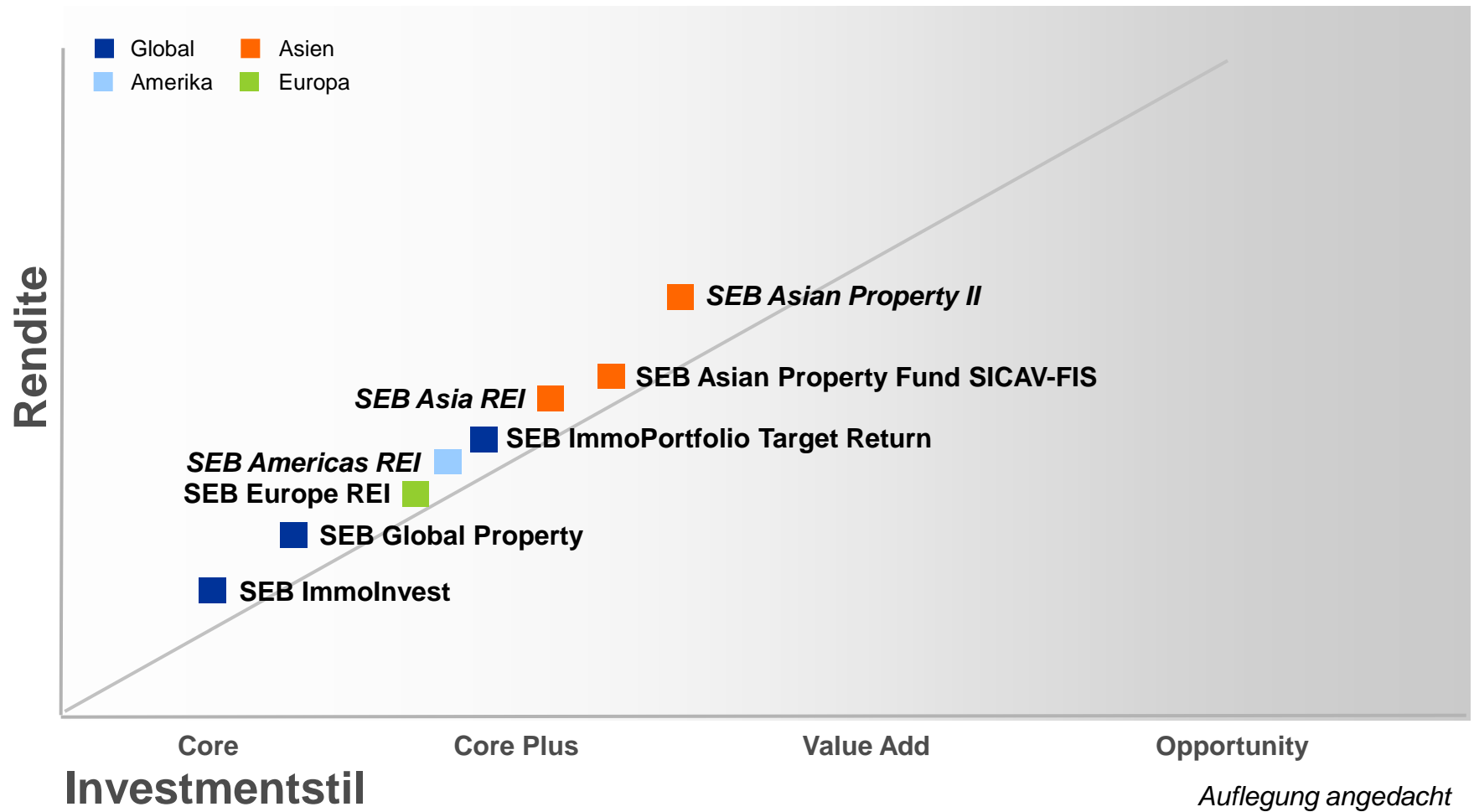
Rendite der letzten 5 Jahre (2005-2010)...



...und in den nächsten 5 Jahren (2010-2015)



# SEB Immobilienprodukte



# Anlegerschutzgesetz

## Neue Regeln stärken das Produkt

### Neue Regeln für die Rückgabe von Fondsanteilen Offener Immobilienfonds

- Freibetrag von 30.000 Euro pro Kalender-Halbjahr, unabhängig von allen Fristen
- 12 Monate Kündigungsfrist für Bestands- und Neuanleger
- 24 Monate Erthaltefrist für Neuanleger

(Umsetzung ab spätestens 01. Januar 2013)

### Neue Regeln für die Bewertung der Immobilien

- Die Bewertungen der Immobilien werden von derzeit 12 Monate auf alle drei Monate geändert

(Umsetzung ab spätestens 01. Januar 2013)

### Begrenzung des erlaubten Leverages

- Reduzierung des erlaubten Leverage-Levels von 50 % auf 30%

(Umsetzung ab spätestens 01. Januar 2015)

# SEB ImmoInvest

Solide. Erfolgreich. Beständig.



# Investmentphilosophie

## “Total Return“ im Sinne des Investors

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



Aufbau von **Inhouse-Kompetenz**  
vor Erschließung neuer Märkte

## Qualitätsfaktoren

Konservative Anlagestrategie

Breite Diversifikation

Aktives Portfoliomanagement

Strategisches Liquiditätsmanagement

Risikoadjustierte Renditeerwartung

Flache Managementstruktur  
Kurze Entscheidungswege

flexibel

zuverlässig

schnell

# Warum OIF auch in Zukunft wichtig sind: **SEB**

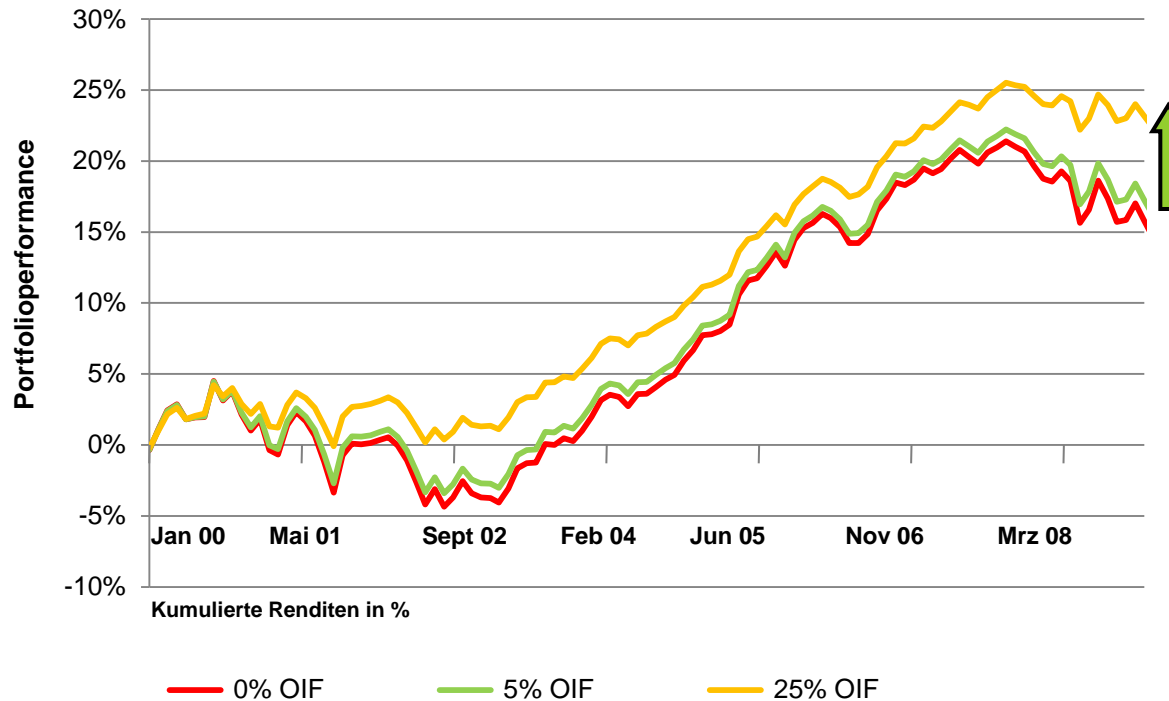
## Offene Immobilienfonds...

- ... **senken das Risiko und erhöhen die Rendite im Portfolio**
- ... bieten Inflationsschutz
- ... bringen Steuervorteile durch steuerfreien Anteil der Ausschüttung
- ... überzeugen mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite
- ... besitzen anerkannte Kompetenz für Immobilien

# Portfoliobetrachtung:

## Beimischung von Offenen Immobilienfonds

Portfolioperformance im Zeitraum von Januar 2000 bis Februar 2009



- Benchmarkportfolio:  
1/3 Aktien  
1/3 Anleihen  
1/3 Geldmarkt
- Sukzessive Beimischung von Offenen Immobilienfonds (erst 5%, dann 25%)  
gleichmäßige Reduktion der anderen Assetklassen

Quelle: „Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation“, Studie von Prof. Dr. Lutz Johanning und Prof. Dr. Bernd Rudolph

Beimischung von Offenen Immobilienfonds erhöht die Gesamtrendite des Portfolios

# Warum OIF auch in Zukunft wichtig sind: **SEB**

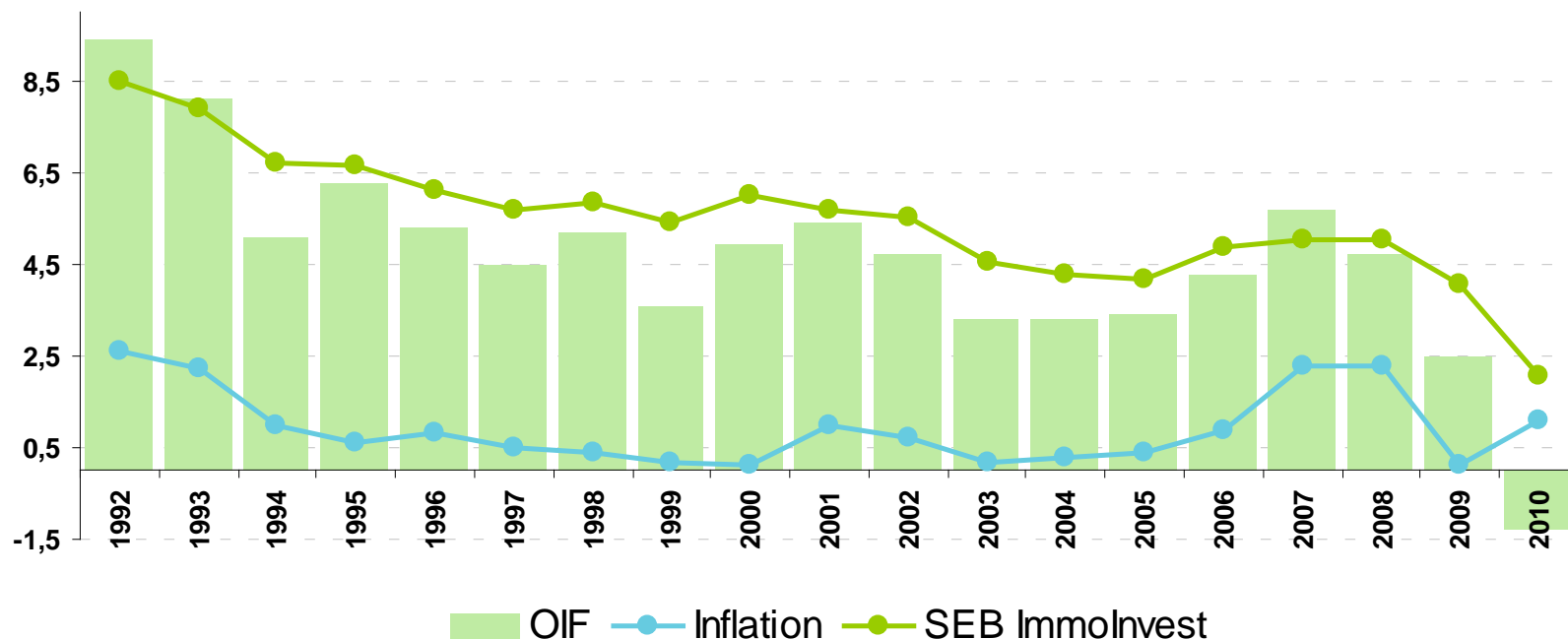
## Offene Immobilienfonds...

- ... senken das Risiko und erhöhen die Rendite im Portfolio
- ... **bieten Inflationsschutz**
- ... bringen Steuervorteile durch steuerfreien Anteil der Ausschüttung
- ... überzeugen mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite
- ... besitzen anerkannte Kompetenz für Immobilien

# Stabile Ergebnisse und Inflationsschutz

## Offene Immobilienfonds bieten stabile Ergebnisse und Inflationsschutz

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



Inflation: Verbraucherpreisindex für Deutschland 2005=100; Stichtag bei Offenen Immobilienfonds: jeweils Jahresende.  
Quelle: OIF = BVI, Inflation = Statistisches Bundesamt, SEB ImmoInvest = SEB Asset Management

# Warum OIF auch in Zukunft wichtig sind: **SEB**

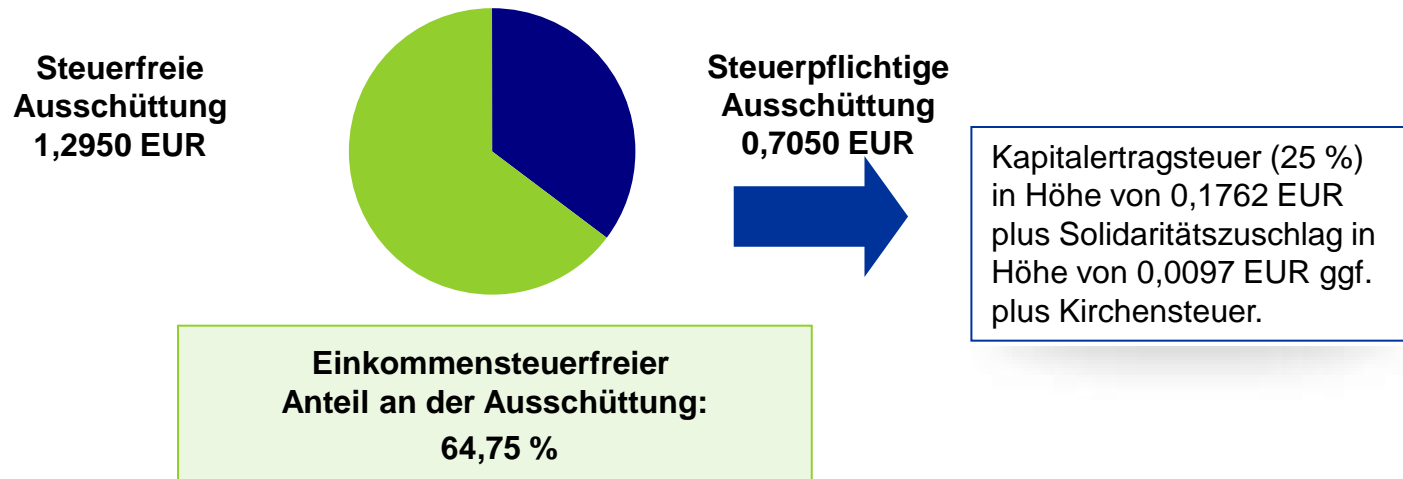
## Offene Immobilienfonds...

- ... senken das Risiko und erhöhen die Rendite im Portfolio
- ... bieten Inflationsschutz
- ... **bringen Steuervorteile durch steuerfreien Anteil der Ausschüttung**
- ... überzeugen mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite
- ... besitzen anerkannte Kompetenz für Immobilien

# SEB ImmoInvest

Kontinuität bei der Ausschüttung im Blick

Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011  
am 01. Juli 2011 beträgt 2,00 EUR



- SEB ImmoInvest stellt auch in einem schwierigen Marktumfeld seine bewährte Qualität als langfristig werthaltiges Investment unter Beweis
- erfolgreich auch im 22. Fondsgeschäftsjahr mit seiner auf Kontinuität ausgerichteten Anlagestrategie
- Anleger, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, profitieren wieder von einer attraktiven Nachsteuerrendite.

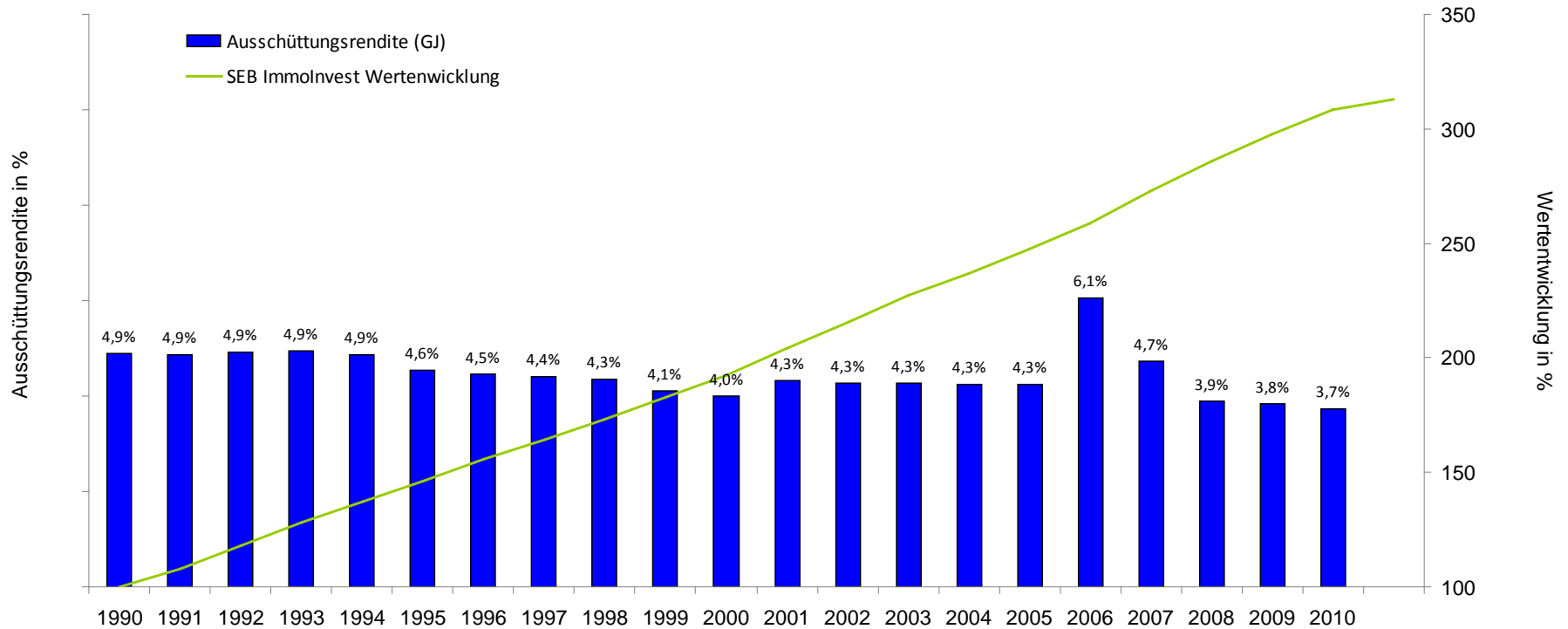
# Warum OIF auch in Zukunft wichtig sind: **SEB**

## Offene Immobilienfonds...

- ... senken das Risiko und erhöhen die Rendite im Portfolio
- ... bieten Inflationsschutz
- ... bringen Steuervorteile durch steuerfreien Anteil der Ausschüttung
- ... **überzeugen mit stabiler Wertentwicklung und nachhaltig positiver Rendite**
- ... **besitzen anerkannte Kompetenz für Immobilien**

# SEB ImmoInvest

## Ausschüttungsrendite vs. Wertentwicklung

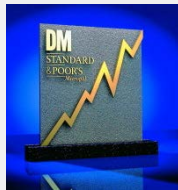
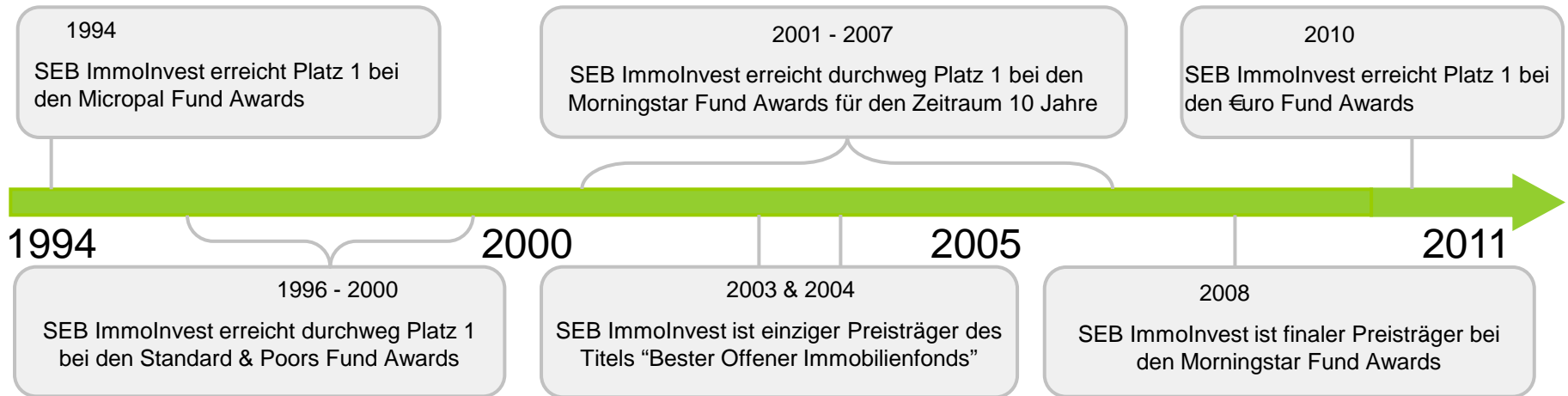


Quelle: Eigene Berechnungen

# SEB ImmoInvest

## Nachhaltige Qualität

Ein Auszug der erhaltenen Auszeichnungen in der Kategorie Offene Immobilienfonds über verschiedene Zeiträume seit 1994:



# Fitch über die Immobilienkompetenz der SEB Asset Management:



Fitch Rating hat 2011 zum wiederholten Male die Immobilienstätigkeiten der SEB Asset Management als Unternehmen mit **M2 – Strong** ausgezeichnet:

- „Hoch-strukturierter Auswahlprozess bei den Immobilien und eine stabile Strategie mit dem Fokus auf Einkommen generierende Immobilien mit bester Qualität.“
- „Erhöhte Marktpräsenz in Asien, vor allem durch ein größeres Büro in Singapur und ein Netzwerk von strategischen Partnern vor Ort.“
- „Die mit einem "A +,-Rating mit stabilem Ausblick bewertet Muttergesellschaft bestätigt Ihre Unterstützung bei der Vermarktung von Immobilienprodukten, besonders für institutionelle Investoren.“
- „Im Rating ist auch die anhaltenden Unsicherheit mit Blick auf die gesamte Branche der Offenen Immobilienfonds (OIFs) in Deutschland als ein Faktor berücksichtigt“

# 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 investimentrechtlichen 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.SEBAssetManagement.de](http://www.SEBAssetManagement.de), Email: [Info@SEBAM.de](mailto:Info@SEBAM.de)