



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.

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 57,19
Rücknahmepreis:	EUR 54,34
Ausgabeaufschlag:	5,25 %
Verwaltungsvergütung p.a.:	0,65 %
Total Expense Ratio:	0,70 %
Erträge:	Ausschüttung (01.07.2011) EUR 2,00

Fondsstruktur	in Mio. EUR	in %
Immobilienvermögen:	6.581,9	104,1
Bruttoliquidität:	962,8	15,2
Sonstige Verbindlichkeiten:	- 1.222,3	- 19,3
Fondsvermögen:	6.322,4	100,0

Portfoliostruktur

Fondsobjekte: ¹⁾	148
Anlagestreuung:	18 Länder
Vermietungsquote (Nettomiete):	88,89%
Leverage-Quote:	29,6 %
Immobilieninvestitionsgrad:	105,2 % Ø
Sept. 10 – Aug. 11:	101,6 % Min. – 107,9 % Max.
Monatsstichtag:	104,1 %

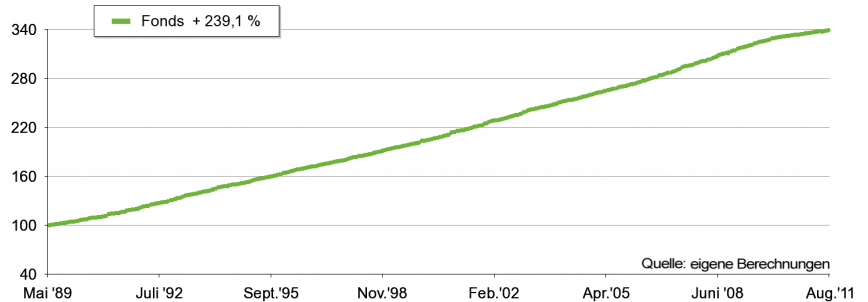
Performance

	kumuliert	p.a.
lfd. Jahr	+ 1,1 %	
1 Jahr	+ 1,7 %	
3 Jahre	+ 9,1 %	+ 3,0 %
5 Jahre	+ 20,5 %	+ 3,8 %
10 Jahre	+ 52,8 %	+ 4,3 %
15 Jahre	+ 99,9 %	+ 4,7 %
seit Auflegung	+ 239,1 %	+ 5,6 %

Volatilität

1 Jahr	0,2 %
3 Jahre	0,5 %
5 Jahre	0,6 %
10 Jahre	0,6 %
15 Jahre	0,6 %
seit Auflegung	1,4 %

Wertentwicklung / Indexiert (02.05.1989 – 31.08.2011)



Nutzungsarten²⁾

Nutzungsarten ²⁾	(Basis: Jahresnettomietsoll)
Büro	72,3 %
Handel/Gastronomie	10,2 %
Kfz	5,2 %
Hotel	4,0 %
Industrie	2,8 %
Andere	2,5 %
Freizeit	2,2 %
Wohnen	0,8 %

Mietlaufzeiten²⁾

Mietlaufzeiten ²⁾	(Basis: Jahresnettomietsoll)
bis Ende 2011	4,0 %
bis Ende 2012	11,7 %
bis Ende 2013	12,6 %
bis Ende 2014	7,1 %
bis Ende 2015	10,8 %
bis Ende 2016	8,1 %
bis Ende 2017	5,4 %
bis Ende 2018	9,1 %
bis Ende 2019	12,3 %
bis Ende 2020	5,2 %
ab 2021	11,4 %
unbefristet	2,3 %

Größenklassen²⁾

Größenklassen ²⁾	(Basis: Verkehrswert)
bis EUR 10 Mio.	1,4 %
EUR 10 – 25 Mio.	9,9 %
EUR 25 – 50 Mio.	19,4 %
EUR 50 – 100 Mio.	25,9 %
EUR 100 – 150 Mio.	18,3 %
EUR 150 – 200 Mio.	14,3 %
über EUR 200 Mio.	10,8 %

Altersstruktur²⁾

Altersstruktur ²⁾	(Basis: Verkehrswert)
bis 5 Jahre	14,7 %
5 – 10 Jahre	26,8 %
10 – 15 Jahre	36,5 %
15 – 20 Jahre	6,6 %
mehr als 20 Jahre	15,4 %

Top Immobilien²⁾

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

Top Länder¹⁾²⁾

Top Länder ¹⁾²⁾	(Basis: Verkehrswert)
Deutschland	41,6 %
Frankreich	13,9 %
Niederlande	10,5 %
Italien	8,9 %
USA	8,1 %
Singapur	6,1 %
Japan	3,5 %
Belgien	1,2 %
Österreich	1,1 %
Tschechische Republik	1,0 %
Finnland	0,7 %
Ungarn	0,7 %
Slowakische Republik	0,7 %
Luxemburg	0,6 %
Polen	0,5 %

Die SEB Investment GmbH hat in ihrer Funktion als Kapitalanlagegesellschaft des SEB ImmoInvest zum Schutz und zur Gleichbehandlung aller Anleger beschlossen, die Anteilrücknahme gemäß § 81 InvG i.V.m. § 12 Nr. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen einzustellen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist über diese Maßnahme unterrichtet.

Stand 31.08.2011

1) inkl. der im Bau befindlichen Immobilien; 2) Angaben per 30.06.2011

Zum 1. Dezember 2009 wurde die Anteilklasse SEB ImmoInvest I (ISIN: DE000SEB1AV5, WKN: SEB1AV) eingeführt.

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. Dieses Produkt kann nicht von US-Personen erworben werden. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentanteilen ist der jeweils gültige Verkaufsprospekt in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahres- und/oder Halbjahresbericht des Fonds beziehungsweise die wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie kostenlos in deutscher Sprache direkt über das Internet erhalten. Die Informationen, die in dieser Präsentation enthalten sind, stellen keine Anlageberatung dar. 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. Alle steuerlichen Angaben beziehen sich nur auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt, Infoline: 0180 1 777 999 (dt. Festnetz 0,039 EUR/Minute; Mobilfunk max. 0,42 EUR/Minute), www.sebassetmanagement.de, E-Mail: info@sebam.de





SEB ImmoInvest

Manager: Barbara Knoflach

Mehrfach ausgezeichnet!



Bester Offener Immobilienfonds über 1 Jahr



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: 12/10

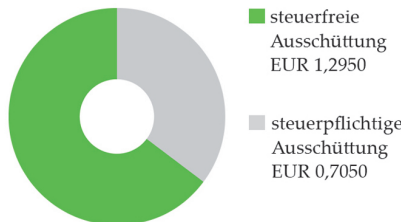
Das Fitch Asset Manager Rating beurteilt die Fondsgesellschaft qualitativ anhand einer ausführlichen Analyse. Fünf unterschiedlich gewichtete Hauptkriterien gehen in die Gesamtnote ein: investment selection (25 %), risk management and controls (20 %), company and staffing (20 %), portfolio

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 01.04.2010 bis 31.03.2011 eine Jahresrendite von 1,9 %. Die Ausschüttung betrug EUR 2,00.

Davon waren 64,75 % oder EUR 1,2950 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	4,00 %	3,63 %
andere Anlageform	4,00 %	2,95 %

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

Ergebniskomponenten der Fondsrendite (Zeitraum: April 2010 – März 2011)

Bruttoertrag ³⁾	7,3 %
Bewirtschaftungsaufwand ³⁾	- 2,8 %
Nettoertrag ³⁾	4,5 %
Wertänderungen ³⁾	- 0,8 %
Ausländische Ertragsteuern ³⁾	- 0,3 %
Ausländische latente Steuern ³⁾	- 0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³⁾	3,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand ⁴⁾	2,9 %
Währungsänderung ⁴⁾	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung ⁴⁾	2,9 %
Liquidität ⁵⁾	0,8 %
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁶⁾	2,6 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	1,9 %

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

Stand 31.08.2011

3) bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen; 4) bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen; 5) bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen; 6) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

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. Dieses Produkt kann nicht von US-Personen erworben werden. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentanteilen ist der jeweils gültige Verkaufsprospekt in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahres- und/oder Halbjahresbericht des Fonds beziehungsweise die wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie kostenlos in deutscher Sprache direkt über das Internet erhalten. Die Informationen, die in dieser Präsentation enthalten sind, stellen keine Anlageberatung dar. 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. Alle steuerlichen Angaben beziehen sich nur auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt, Infoline: 0180 1 777 999 (dt. Festnetz 0,039 EUR/Minute; Mobilfunk max. 0,42 EUR/Minute), www.sebassetmanagement.de, E-Mail: info@sebam.de

