



Warum wurde die Aussetzung verlängert?

Die für eine erfolgreiche Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme erforderlichen Voraussetzungen sind aktuell nicht gegeben. Der Offene Immobilienfonds SEB ImmoInvest verlängert die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen um bis zu weitere neun Monate. Mit dieser Entscheidung setzt das Fondsmanagement die auf nachhaltige Stabilität ausgerichtete Strategie im Interesse der mittel- bis langfristig orientierten Anleger fort.

Wie lange wird die Aussetzung maximal fort dauern?

Das Fondsmanagement strebt die Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme so schnell wie möglich und vor Ablauf der gesetzlichen Frist von neun Monaten (beginnend ab dem 06.08.2010) an. Voraussetzungen hierfür sind:

1. Stabile, gesetzliche Rahmenbedingungen
2. Belastbare Aussagen unserer Vertriebspartner zu potenziellen Mittelabflüssen bei Wiedereröffnung
3. Ausreichende Liquiditätsbeschaffung durch Immobilienverkäufe

Mit unseren Vertriebspartnern stehen wir in laufendem Dialog zur bestmöglichen Einschätzung der Mittelzu-/abflüsse und verhandeln neue Vereinbarungen mit unseren großen Anlegergruppen. Den Verkaufsprozess haben wir mit dem Verkauf eines Bürogebäudes in Shanghai, China, gestartet und erwarten nach der Sommerpause weitere erfolgreiche Objektverkäufe.

Seit der Aussetzung sind dem SEB ImmoInvest neue Anlegergelder in Höhe von über 180 Millionen Euro zugeflossen – ein großer Vertrauensbeweis unserer Kunden.

Wie kam es zu dieser Situation?

Das Fondsmanagement hatte die Rücknahme von Anteilscheinen mit Wirkung zum 6. Mai 2010 zunächst für drei Monate ausgesetzt. Bereits in den vorausgegangenen Monaten reagierten Anleger mit deutlicher Verunsicherung sowie erhöhten Rückgabeverlangen auf die im März 2010 bekanntgewordenen Reformeckpunkte, die Anfang Mai 2010 mit dem vorgelegten Diskussionspapier zum Gesetz zur „Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts“ ihren Höhepunkt erreichte. Unter anderem war ein pauschaler Wertabschlag von 10 % vorgesehen, der viele Anleger verunsichert hat. Dieser Vorschlag ist inzwischen nach unseren Informationen vom Tisch, die genaue Ausgestaltung des Gesetzentwurfes aber noch nicht ganz klar. Die vor diesem Hintergrund mit Blick auf die künftig veränderten Rahmenbedingungen wachsende Verunsicherung bei den Anlegern führte zu massiven branchenweiten Rückgaben, so dass infolge dessen sowohl SEB ImmoInvest als auch andere Fonds zum Schutz der Anleger die Anteilrückgabe aussetzen musste.

Was bedeutet die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme für die Anleger?

Die zeitlich befristete Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine schränkt vorübergehend die tägliche Verfügbarkeit der investierten Mittel ein, sichert dafür aber nachhaltig die Ertragskraft und Qualität des Fonds. Sowohl die auf langfristigen Mietverträgen basierenden Mieteinnahmen als auch die Fondsimmobilien selbst bleiben von dieser Maßnahme unberührt.

Welche Auswirkungen hatte die Aussetzung auf die Fondsrendite?

Auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens und die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienvermögens hat diese Maßnahme keine Auswirkungen. SEB ImmoInvest weist nicht nur langfristig das beste Rendite-/Risikoverhältnis aller Offenen Immobilienfonds auf, sondern hat auch für das Jahr 2009 den Euro Fund Award als bester Fonds im Einjahresvergleich gewonnen.

Offene Immobilienfonds als Anlageprodukt zeichnen sich vor allem durch drei Eckpfeiler aus: Sicherheit, Performance und Liquidität. Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme war die Entscheidung des Fondsmanagements, eine Einschränkung der Liquidität vorübergehend in Kauf zu nehmen, um Sicherheit und Performance nachhaltig und langfristig zu sichern.

Welche Auswirkungen hatte die Aussetzung auf die Auszahlpläne?

Auszahlpläne wird die Fondsgesellschaft auch weiterhin bedienen und hierzu eigene Mittel einsetzen. Diese Regelung gilt für alle Auszahlpläne, die am 5. Mai 2010 bereits bestanden haben.

Wir waren und sind der Auffassung, dass die verbindliche Vereinbarung einer monatlichen Auszahlung eines besonderen Schutzes bedarf. Dies gilt insbesondere, da wir wissen, dass die Mehrzahl der Auszahlpläne von Menschen vereinbart wurden, die mit diesen Beträgen ihren Lebensunterhalt bestreiten – zum Beispiel als Zusatzrente. Für uns ist es eine Frage der Integrität, diesem Vertrauen unserer Anleger zu entsprechen.

Welche Auswirkung haben Aussetzungen auf den Anteilpreis?

Eine börsentägliche Ermittlung des Anteilpreises erfolgt stets auch nach der Aussetzung der Rücknahme, sodass auch weiterhin in den Fonds investiert werden kann.

Welche Strategie verfolgt der Fonds in den kommenden Monaten?

Die langfristige Strategie des Fonds, über stabile Mieterträge sicher positive Renditen in sich verändernden Märkten zu liefern, bleibt unverändert. Konservative Offene Immobilienfonds wie der SEB ImmoInvest setzen in jedem Zyklus auf Diversifikation des Risikos. In allen Marktphasen wird risikoadjustiert gekauft und vermietet, damit sichergestellt ist, dass einzelne Marktbewegungen keine großen Auswirkungen auf die Fondsperformance haben. Zudem führt dies dazu, dass sich bessere oder schlechtere Anschlussvermietungen in einem Portfolio über die Jahre ausgleichen können.

In den nächsten Monaten wird der Fokus daher auf folgenden Aspekten liegen:

- Aktives Asset Management mit Schwerpunkt auf Vermietung von Leerstand und Nachvermietung bei starkem Kostenbewusstsein
- Nutzen der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, um Finanzierungskosten bei Bestandskrediten zu reduzieren
- Verkäufe von Bestandsimmobilien

Wie hoch ist die Liquidität des Fonds?

Der Fonds verfügt zum 01.08.2010 über ein Liquiditätsvermögen von EUR 1.093,5 Mio. bzw. 17,4 % des Fondsvermögens. Dieser Bestandteil des Fondsvermögens umfasst fest- und variabel verzinsliche Wertpapiere (8,9 %), Investmentanteile (0,4%) sowie Tages- und Festgelder (8,2%).

SEB ImmoInvest verfügt per Stand 01.08.2010 über rd. EUR 672 Mio. kurzfristig verfügbare Liquidität. Die kurzfristig verfügbare Liquidität speist sich aus verschiedenen Quellen. Sie besteht zu ca. EUR 513 Mio. aus Bankguthaben und zu EUR 159 Mio. aus fest-verzinslichen Wertpapieren und Investmentanteilen. Diese Liquidität ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Portfolios erforderlich.

Welche Bedeutung hat der Börsenhandel von Fondsanteilen?

Der Handel von Fondsanteilen über den Zweitmarkt Börse wird zwischen Investoren ohne Beteiligung der Fondsgesellschaft durchgeführt. Der Transaktionspreis ergibt sich aus Angebot und Nachfrage. Im Gegensatz hierzu ermittelt die Fondsgesellschaft den Anteilwert durch Division der Vermögenswerte durch die Anzahl der umlaufenden Anteile. Dadurch wird sichergestellt, dass der tatsächliche „innere“ Wert gezeigt wird (ein Börsenpreis kann durch das Spiel von Angebot und Nachfrage teilweise extrem schwanken).

Welche Rendite hat SEB ImmoInvest zum 30.06.2010 erwirtschaftet?

SEB ImmoInvest steht für Stabilität. Seit seiner Auflegung 1989 bis Ende Juni 2010 erzielte der Fonds eine durchschnittliche jährliche Rendite von 5,8%. Zum 30.06.2010 war die Performance mit 3,1% p.a. deutlich besser als der Durchschnitt der Offenen Immobilienfonds.

Mit welcher Wertentwicklung (BVI-Methode) ist im laufenden Jahr 2010 zu rechnen?

Auf Grundlage der erneuten Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen – verursacht durch einen missglückten Diskussionsentwurf zur Neuregelung von Offenen Immobilienfonds – sowie den steigenden Vermietungsaktivitäten auf aktuellem Mietniveau ergibt sich eine Anpassung unserer Renditeerwartung. Wir gehen aktuell von einer Rendite von 2% bis 3% zum Jahresende 2010 aus. Die meisten Immobilienmärkte erreichen den zyklischen Tiefstand im laufenden Jahr. Wir gehen daher ab 2011 wieder von einer deutlichen Erholung der Performance aus.

Wie hoch war die Ausschüttung im Juli 2010?

Am 01. Juli 2010 wurden für das Geschäftsjahr 2009/2010 (1. April 2009 bis 31. März 2010) insgesamt 233,2 Millionen Euro an die Anleger ausgeschüttet. Pro Anteil entsprach dies - wie im Vorjahr - 2,10 Euro (davon 67,2 Prozent einkommensteuerfrei), wenn die Anteile im Privatvermögen gehalten werden.

Ist meine Anlage im SEB ImmoInvest sicher?

Ja, die zeitlich befristete Aussetzung der Anteilrücknahme hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens. SEB ImmoInvest weist langfristig das beste Rendite/Risiko-Verhältnis aller Offenen Immobilienfonds auf. Die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienportfolios ist unverändert stark. Aus heutiger Sicht erwarten wir für 2010 im Vergleich zu anderen Offenen Immobilienfonds eine überdurchschnittliche Performance, die unsere langfristig stetige und zuverlässige Ertragsentwicklung bestätigt. Wir gehen aktuell von einer Rendite von 2% bis 3% zum Jahresende 2010 aus.

Das Fondsvermögen ist als Treuhandvermögen kraft Gesetz insolvenzfest. Das bedeutet, dass das Vermögen des Fonds selbst in dem theoretischen Fall einer Insolvenz der Kapitalanlagegesellschaft nicht in die Insolvenzmasse fällt, sondern von dieser unabhängig fortbesteht. Daher ist der Schutz der Einlage in dem Fondsvermögen durch einen Einlagensicherungsfonds nicht erforderlich. Die Aussetzung tangiert nicht die rechtliche Struktur des Fonds.

Müssen Immobilien unter Wert und Zeitdruck verkauft werden?

Nein. Selbstverständlich prüfen wir jedoch jede Form der Liquiditätsbeschaffung und dazu gehört auch die Veräußerung von Bestandsobjekten. Wir beabsichtigen, den Fonds so schnell wie möglich wieder zu eröffnen. Hierzu gehört auch Liquidität durch den Verkauf von Immobilien aufzubauen. Die Realisierung der Verkäufe nimmt einige Zeit in Anspruch, mit ersten Abschlüssen ist nach der Sommerpause zu rechnen. Bei der Verkaufsstrategie achten wir darauf, die hohe Qualität des Bestandsportfolios zur Erzielung stabiler Erträge zu erhalten.

Wie sieht das Immobilienportfolio aktuell aus?

Das Immobilienportfolio mit 149 Objekten (Stand: 30.06.2010) ist über 18 Länder diversifiziert. Seit Auflegung des Fonds wurde konsequent der Ansatz der fundamentalen Diversifikation und des aktiven Portfoliomanagements verfolgt. In den letzten Jahren hat eine weitere internationale Diversifizierung des Portfolios, insbesondere im asiatischen Markt, stattgefunden.

SEB ImmoInvest hat frühzeitig mit der Umschichtung des Immobilienbestandes von volatilen in stabilere Immobilienmärkte begonnen. In den bereits stark von Preiskorrekturen erfassten Märkten Großbritannien und Spanien wurden rechtzeitig Bestandsobjekte veräußert (bis Ende 2006). Die außerordentlich gute Entwicklung des New Yorker Immobilienmarktes wurde zur teilweisen Gewinnrealisierung und Optimierung des US-Portfolios bereits 2005/2006 genutzt.

Durch gezielt verstärkte Immobilienankäufe in Deutschland (dem am wenigsten volatilen Immobilienmarkt der Welt) – und vor allem durch den Erwerb des „Quartier Potsdamer Platz“ in Berlin, steigt der Deutschlandanteil des SEB ImmoInvest deutlich und trägt wesentlich zur Stabilität des Immobilienportfolios bei.

Teil unserer Strategie ist darüber hinaus eine unserer Kernkompetenz entsprechende sektorale Fokussierung auf Büroliegenschaften – neben Einzelhandel und Logistik.

Wie ist die Mieterstruktur nach Branchen?

Branchen	Anteil Basis: Nettosollmiete per 30.06.2010
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	12,5%
Banken und Finanzdienstleistung	11,1%
Unternehmens-, Recht- und Steuerberatung	10,4%
Technologie- und Softwareunternehmen	10,0%
Automobilbranche und Transportunternehmen	7,3%
Versorger und Telekommunikation	6,6%
Hotel-/Gastronomiebranche	6,0%
Behörden/Verbände/Bildungseinrichtungen	5,2%
Maschinenbauindustrie + rohstoffgewinnende/-verarbeitende Industrie	5,2%
Versicherungen	4,2%
Medien/Unterhaltung	4,2%
Bauunternehmen	3,6%
Chemieindustrie und pharmazeutische Industrie	3,1%
Sonstige Branchen	10,6%

Nutzungsarten nach DIX	Anteil Basis: Sollmiete per 30.06.2010
Büro	72,7 %
Handel/Gastronomie	10,7 %
Kfz	5,0 %
Hotel	3,6 %
Industrie	2,6 %
Andere	2,6 %
Freizeit	2,0 %
Wohnen	0,8 %

Restlaufzeit der Mietverträge	Anteil Basis: Sollmiete per 30.06.2010
2010	5,8%
2011	9,7 %
2012	13,0 %
2013	12,8 %
2014	6,6 %
2015	9,5 %
2016	5,0 %
2017	5,1%
2018	8,4 %
2019	9,9
2020 + unbefristet	12,0 % 2,2 %

Sind erhöhte Mietausfälle als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise zu erkennen?

Die Fondsmanager konzentrieren sich auf langfristige Mietverträge, die der nachhaltigen Stabilisierung der Erträge dienen. Mit dem Ziel der Risikodiversifikation wird hierbei großer Wert auf folgende Aspekte gelegt:

- Gleichmäßige Verteilung der Mietausläufe (ca. 10 % p. a.)
- Guter Branchenmix der Mieter zur Vermeidung von Klumpenrisiken
- Gute Mischung größerer und kleinerer Kontrahenten
- Maximalgrenzen für das Mietvolumen mit einer einzelnen Adresse

Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 90,5%, gegenüber 91,0% zum Beginn des Geschäftsjahres. Während der ersten 3 Monate des Geschäftsjahres 2010 wurden 55 Mietverträge neu abgeschlossen und 22 Mietverträge verlängert. Diese Mietverträge über 57.600 m² haben einen Anteil von rund 2,6% an der Sollmiete des Fonds, wobei davon rund 52% im Ausland abgeschlossen wurden. Weitere Vermietungen mit einem Vertragsbeginn in der Zukunft konnten erreicht werden. Diese Vermietungserfolge sind mit Kosten verbunden, die den Fonds kurzfristig belasten, dafür aber die langfristige Ertragsstabilität sichern.

Die Bonität der Mieter ist ein wesentliches Kriterium bei Ankaufs- und Vermietungsentscheidungen. Durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich die Bonitätseinschätzung unseres Mieterbestandes nicht relevant verändert. Bislang zeichnen sich im Zusammenhang mit den aktuellen Marktentwicklungen daher keine über das übliche Maß hinausgehenden Mietausfälle ab.

Wie lauten die Top Mieter des Fonds?

Zu den Hauptmietern gehören der italienische Ölkonzern ENI, die Maritim Hotelgesellschaft, Daimler Financial Services AG, NBC Universal sowie PricewaterhouseCoopers mit einem jeweiligen Mietanteil von 3,0 % bis 1,4 %.

Geografische Verteilung

Angaben in %

Land	Anteil Basis: VKW per 30.06.2010
Deutschland	42,2%
Frankreich	10,9%
Niederlande	10,8%
Italien	9,2%
USA	9,0%
Singapur	6,1%
Japan	3,6%
Belgien	1,1%
Österreich	1,0%
Tschechische Republik	0,7%
Finnland	0,7%
Ungarn	0,6%
Slowakische Republik	0,6%
Luxemburg	0,5%
Großbritannien	0,5%
Polen	0,4%
Spanien	0,1%

Verkehrswertklasse	Anteil Basis: VKW per 30.06.2010
bis EUR 10 Mio.	1,3%
EUR 10 bis 25 Mio.	8,2%
EUR 25 bis 50 Mio.	21,0%
EUR 50 bis 100 Mio.	27,4%
EUR 100 bis 150 Mio.	13,5%
EUR 150 bis 200 Mio.	15,6%
über EUR 200 Mio.	13,0%

Altersklasse	Anteil Basis: VKW per 31.03.2010
bis 5 Jahre	29,0%
5 bis 10 Jahre	21,3%
10 bis 15 Jahre	29,3%
15 bis 20 Jahre	9,3%
mehr als 20 Jahre	11,1%



Die Fundamentaldaten des SEB ImmoInvest Portfolios sollen positiv sein. Womit begründen Sie diese Aussage?

Spekulative Immobilieninvestments sowie die Übernahme von Baurisiken sind nicht Bestandteil der Fondsstrategie. Darüber hinaus werden die Objekte regelmäßig von öffentlich vereidigten, unabhängigen Sachverständigen begutachtet und bewertet.

Die Immobilienrendite setzt sich im Wesentlichen aus dem Cashflow sowie der Wertentwicklung der Immobilien zusammen. Der Cashflow ist sehr stabil, er zählt zu den Säulen der Performance von SEB ImmoInvest. Im Hinblick auf die Verstetigung der Wertentwicklung haben wir frühzeitig mit der Umschichtung des Immobilienbestandes von volatilen in stabilere Immobilienmärkte begonnen. Dazu gehörte auch der Erwerb des „Quartier Potsdamer Platz“ in Berlin, da Deutschland unverändert der am wenigsten volatile Immobilienmarkt der Welt ist. In den bereits stark von Preiskorrekturen erfassten Märkten Großbritannien und Spanien wurden rechtzeitig Bestandsobjekte (bis Ende 2006) veräußert. Die außerordentlich gute Entwicklung des New Yorker Immobilienmarktes wurde zur teilweisen Gewinnrealisierung und Optimierung des US-Portfolios bereits 2005/2006 genutzt.

Durch diese Portfoliogestaltung und die Ertragstärke erwarten wir nur leichte Wertkorrekturen des Immobilienportfolios.

Mussten Wertkorrekturen realisiert werden?

Das Bewertungsergebnis des Portfolios in den letzten 12 Monaten zum Stichtag 30.06.2010 lag bei -1,0%: 65% der Objekte wurden abgewertet, 24% aufgewertet und 11% der Werte blieben unverändert. Zum Bewertungsergebnis wesentlich beigetragen hat die Bewertung des Objektes Robinson Road in Singapur, bei dem sich aufgrund der stark gesunkenen Marktmiete eine signifikante Abwertung ergeben hat. Eine weitere größere Abwertung ergab sich bei der Logistikimmobilie Combs-la-Ville in Frankreich durch die Insolvenz des Hauptmieters. Für die kommenden Monate erwarten wir einen Performancebeitrag der Immobilienbewertung auf diesem Niveau.

Insgesamt verfügt SEB ImmoInvest über ein qualitativ hochwertiges und sehr gut ausbalanciertes Immobilienportfolio. Die aus den laufenden Mietverträgen resultierenden Einnahmen bilden den wichtigsten Ertragsbaustein. Im Hinblick auf die regionale Gewichtung hat das Management frühzeitig Maßnahmen für eine Stabilisierung des Portfolios getroffen.

Wie wirkt sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf Offene Immobilienfonds im Allgemeinen und auf SEB ImmoInvest im Besonderen aus?

Nach der schärfsten Rezession der Nachkriegsgeschichte entwickelte sich die Weltwirtschaft seit dem Frühjahr 2009 besser als erwartet. Die wirtschaftliche Erholung wird sich fortsetzen, jedoch nicht an Schwung gewinnen, insbesondere da die Unterstützung der Wirtschaft durch die Geld- und Fiskalpolitik zurückgefahren wird. In den Industrieländern, die sowohl die Folgen der Rezession als auch der Finanzkrise verarbeiten müssen, ist lediglich ein verhaltener Aufschwung zu erwarten. Langfristig belastet der Zwang zur Konsolidierung der Staatsfinanzen. Dagegen profitieren die Schwellen- und Entwicklungsländer von der Erholung des Welthandels, der Rohstoffmärkte sowie von Kapitalzuflüssen und wachsen überdurchschnittlich.

Nach der Krisenstimmung im Winter 2008/09 hellt sich das Kapitalmarktumfeld zunehmend auf. Der Rückgang der Risikoscheu zeigt sich an gestiegenen Aktienkursen, nicht zuletzt bei Immobilienaktien, und niedrigeren Zinsaufschlägen insbesondere bei Unternehmensanleihen. An den Kreditmärkten korrigierte das Zinsniveau zunächst, tendiert aber seit Mitte 2009 seitwärts. Der Zugang zu Krediten über den Kapitalmarkt und den Bankensektor hat sich im Jahresverlauf verbessert, bestimmte Marktsegmente wie der CMBS-Markt in den USA bleiben jedoch nach wie vor „eingefroren“.

Allen anderslautenden Meldungen zum Trotz sind die meisten gewerblichen Immobilienmärkte bereits wieder klar auf Erholungskurs. Dies gilt insbesondere für die Preisfindung von Immobilien auf den internationalen Kapitalmärkten.

Bei steigenden Transaktionsvolumina sind derzeit gut vermietete Immobilien in etablierten Lagen – sogenannte „Core-Immobilien“ – besonders gefragt. In Märkten wie China und UK liegen die Renditen bereits annähernd wieder auf Vorkrisenniveau.

Auch die Vermietungsseite zeigt sich deutlich aktiver und wird sich schneller erholen als bisher unterstellt. Die Mietnachfrage zieht deutlich an, viele Mieter nutzen das günstige Mietniveau für Anmietungen. Das liegt vor allem daran, dass die Befürchtungen zur Entwicklung der Arbeitslosenquote in der Finanzmarktkrise nicht eingetreten sind und in vielen Ländern die Bautätigkeit stärker zurückging als erwartet. Neuvermietungen sind meist mit Zugeständnissen bei Mieten und/oder Incentives verbunden. Zwar haben sich die Vermietungsaktivitäten belebt, doch bei den Mieten ist bestenfalls eine Bodenbildung erkennbar. Eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Gesundung lässt erwarten, dass der zyklische Tiefstand bei den Mieten früher erreicht wird als bisher erwartet. Längerfristig ist nur eine sanfte Erholung zu erwarten und vielfach dürften die letzten zyklischen Höchststände nicht erreicht werden.

SEB ImmoInvest ist Teil des Immobilienmarktes und kann sich daher der dargestellten Marktentwicklung nicht völlig entziehen. Die Auswirkungen auf die Ertragskraft des Fonds halten sich jedoch aufgrund unserer Investitions- und Asset Management-Entscheidungen in engen Grenzen. Hierbei spielen u.a. die Lage und Qualität der Immobilien, die Bonität der Mieter und der Fokus auf wenig volatile Standorte wie Deutschland eine entscheidende Rolle. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt daher gegenwärtig auf der Sicherung eines stabilen Cashflows durch aktives Vermietungsmanagement.

Weshalb sollten Anleger im SEB ImmoInvest investiert bleiben bzw. neu investieren?

Wie kein anderes Anlageprodukt haben Offene Immobilienfonds sichere und stetige Renditen erzielt. SEB ImmoInvest ist seit vielen Jahren der Offene Immobilienfonds mit dem besten Rendite-Risikoverhältnis. SEB ImmoInvest ist ein grundsätzliches, risikoarmes Investment. Wissenschaftlich nachgewiesen erhöht und stabilisiert ein 25 %iger Anteil von Offenen Immobilienfonds im Gesamtportfolio die Rendite deutlich.

SEB ImmoInvest bündelt alle Vorteile eines Offenen Immobilienfonds:

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
- ... ist anerkannte Kompetenz für Immobilien

7 gute Gründe, heute in den SEB ImmoInvest zu investieren!

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.

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 sogenannte „laufende Vertriebsprovisionen“.

SEB Asset Management AG, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt, Infoline: 0 18 01 777 999 (aus dem deutschen Festnetz EUR 0,039 / Minute, Mobilfunk max. EUR 0,42 / Minute), www.SEBAAssetManagement.de, E-Mail: info@sebam.de