



SEB ImmoInvest steht für Stabilität

SEB ImmoInvest (DE0009802306) ist ein „klassischer“ Income Fund mit einer **risikoarmen** sogenannten **Core-Immobilienstrategie**. 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. **Stabilität und Ausgewogenheit sind Hauptmerkmale von SEB ImmoInvest.**

Aktuelle Themen

1. Aussetzung der Anteilscheinrücknahme:

Der Entwurf für das „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts“ wurde Ende September im Kabinett beschlossen, geht nun in die parlamentarische Beratung und wird voraussichtlich Anfang 2011 als Gesetz in Kraft treten. Die wirklich kritischen Punkte (pauschale Wertabschläge, Ende der täglichen Verfügbarkeit) sind vom Tisch. Wir erhoffen uns einige Nachbesserungen im Rahmen der parlamentarischen Beratung (vollständiger Bestandsschutz für Altanleger, unterschiedliche Behandlung von privaten und institutionellen Anlegern). Die Details des vorliegenden Gesetzentwurfs stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Wir haben drei Voraussetzungen genannt, um die Rücknahme von SEB ImmoInvest-Anteilen wieder aufnehmen zu können:

- a) Stabile, gesetzliche Rahmenbedingungen
- b) Belastbare Aussagen unserer Vertriebspartner zu potenziellen Mittelabflüssen bei Wiedereröffnung
- c) Ausreichende Liquiditätsbeschaffung durch Immobilienverkäufe

Mit Beschluss des Gesetzentwurfs ist Voraussetzung a) soweit erfüllt, dass wir eine gute Basis für konkrete Gespräche mit unseren Vertriebspartnern und großen Anlegergruppen haben und diese bereits intensiv führen. Eine solide Einschätzung der Mittelzu-/abflüsse ist zwingende Voraussetzung für eine erfolgreiche Wiedereröffnung. Wir streben die Öffnung des SEB ImmoInvest so schnell wie möglich an und passen daher die ausreichende Liquiditätsbeschaffung den Ergebnissen unserer Analyse der potenziellen Mittelabflüsse laufend an. Es handelt sich um einen iterativen Prozess, dem wir genug Zeit einräumen müssen, um belastbare Ergebnisse zu erzielen.

2. Medienberichterstattung zu Offenen Immobilienfonds (OIF)

Offener Immobilienfonds ist nicht gleich Offener Immobilienfonds

Der Umstand, dass für drei OIF die gesetzlich mögliche Schließung von zwei Jahren per Ende dieses Monats endet und dass einer der drei – der KanAm US Grundinvest – die Abwicklung bereits verkündet hat, führt derzeit zu einer ausführlichen, überwiegend nicht positiven Berichterstattung in den Medien.

Fondskommentar

SEB ImmoInvest

SEB Asset Management



Ende des Monats, wenn die Entscheidungen für die beiden anderen Fonds – Degi Europa von Aberdeen und P2 Value von Morgan Stanley – fallen, ist mit einer weiteren „Welle“ in den Medien zu rechnen.

Leider werden hierbei immer wieder die Umstände und Ergebnisse einzelner OIF auf die gesamte Branche übertragen. Insbesondere für die nächsten Wochen gilt es, konsequent auf die inzwischen deutlichen Unterschiede der einzelnen Fonds hinzuweisen.

Der KanAm US Grundinvest ist der erste und einzige auf US-Dollar Basis gemanagte Fonds und war durch seinen Investmentfokus auf nordamerikanische Immobilienmärkte von der schwierigen Lage an den US-Immobilienmärkten besonders betroffen. Dem Degi Europa ist mit dem Eigentümerwechsel von der Dresdner Bank zu Aberdeen der gesamte Vertrieb weggebrochen. Der junge P2 Value hat von Anfang an eine – wie der Name schon sagt – „Value“ Strategie verfolgt, also auf Wertsteigerungen gesetzt, bewies jedoch im Timing des Einkaufs keine glückliche Hand.

Im Gegensatz dazu ist der SEB ImmoInvest seit über zwei Jahrzehnten ein konservativ investierender „Core“-Immobilienfonds, der seinen Fokus auf die Erzielung stetiger Erträge aus Mieteinnahmen richtet.

3. Börsenkurs SEB ImmoInvest

Es gibt keine fundamentalen Gründe für die aktuellen Veränderungen des Börsenkurses des SEB ImmoInvest.

Folgende Faktoren können eine Rolle spielen:

1. Ohne Market-Maker beeinflussen wenige Akteure die Kurse signifikant.
2. Die ausführliche negative Presseberichterstattung führt zu nicht rational basierten Verkaufsaktivitäten.
3. Der bisher gesetzlich noch geplante Rückgabeabschlag – auch für Bestandsanleger – von 10 % im ersten Jahr nach Ablauf der Haltefristen wird an der Börse vorweggenommen.

Wir arbeiten daran, einen vollständigen Bestandsschutz für Bestandsanleger zu erreichen. Derzeit bieten die Fondsbörsen eine sehr günstige Möglichkeit, SEB ImmoInvest Fondsanteile zu erwerben. Wir hoffen, dass die Käufer langfristige Investitionsabsichten haben.

Aktuelles Geschäftsjahr – alles im Plan

SEB ImmoInvest steht für Stabilität. Seit seiner Auflegung 1989 bis Ende September 2010 erzielte der Fonds eine durchschnittliche jährliche Rendite von 5,8 %. Zum 30. September 2010 war die Performance mit 2,6 % p.a. deutlich besser als der Durchschnitt der Offenen Immobilienfonds¹ und liegt in der für 2010 prognostizierten Spanne von 2 % bis 3 %.

Seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme bis zum 30. September 2010 konnte ein Nettomittelzufluss von 238 Mio. EUR verzeichnet werden. Am 30. September 2010 lag das Fondsvermögen bei 6.320,9 Mio. EUR.

¹ Siehe auch IPD Performance Studie 2010, in der SEB ImmoInvest seine überlegene Stellung erneut beweist: <http://www.sebassetmanagement.de/de/presse/pressebereich/publikationen/pressepublikationen/studien/>

Fondskommentar

SEB ImmoInvest

SEB Asset Management



Auf Jahresbasis erwirtschafteten die Immobilien per 30. September 2010 einen Bruttoertrag von 7,3 % (Vorjahr: 6,9 %). Der Nettoertrag liegt bei 4,9 % (Vorjahr: 4,5 %) und entspricht in etwa dem Ergebnis zum Stichtag 31. März 2010. Die Wertänderungen haben erwartungsgemäß einen negativen Beitrag von – 1,1 % geleistet. Die Liquidität hat mit einer Jahresrendite von 1,0 % marktbedingt die Fondsperformance geschwächt.

Ein Teil der in diesem Jahr anstehenden Neuvermietungen erfolgt auf niedrigerem Niveau und/oder mit Verzögerungen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der betroffenen Immobilien aus und resultiert in dem insgesamt negativen Beitrag der Wertänderungen. Die Höhe des Effekts liegt vollständig im Rahmen unserer Erwartungen. An zwei Tagen führten konkrete Bewertungen sogar zu einem Anteilpreisrückgang des Fonds. Wir werten es als positiv, dass ein Rückgang des Anteilpreises bei SEB ImmoInvest immer noch so ungewöhnlich ist, dass er gesonderten Erklärungsbedarf auslöst.

SEB ImmoInvest verfolgt grundsätzlich die Strategie, dass etwa 10 % der Mietverträge in jedem Jahr auslaufen dürfen. Auf diese Weise trifft ein „schwieriges“ Vermietungsjahr den Bestand des Fonds nur in einem kleinen Teilbereich, und die kommenden Jahre eröffnen Chancen auf höhere Mieterträge.

Unverändert gehen wir von einer Rendite von 2 % bis 3 % zum Jahresende aus.

Die Talsohle der Immobilienmärkte ist durchschritten. Bereits nächstes Jahr erwarten wir ein annähernd ausgeglichenes Bewertungsergebnis, das sich im Vergleich zum laufenden Jahr deutlich positiv auf die Fondsperformance auswirken wird.



Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.10.2009 bis 30.09.2010

	Gesamt
I. Immobilien	
Bruttoertrag ¹⁾	7.3
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	- 2.4
Nettoertrag ¹⁾	4.9
Wertänderungen ¹⁾	- 1.1
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	- 0.3
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0.3
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	3.8
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	3.5
Währungsänderungen ²⁾³⁾	0.1
Gesamtergebnis in Fondswährung²⁾⁴⁾	3.6
II. Liquidität⁵⁾⁶⁾	1.0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁷⁾	3.2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2.6

1) in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

2) in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

3) Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.

4) Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 84,2 % erwirtschaftet.

5) bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

6) Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 15,8 % des Fondsvermögens.

7) in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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. 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. 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. 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. Der Inhalt dieses Dokuments stammt aus öffentlich zugänglichen Quellen, die als verlässlich angesehen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen kann jedoch keine Gewähr übernommen 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". Dieses Fondsporträt stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt kein individuelles Beratungsgespräch. Allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen sind der vereinfachte und der ausführliche Verkaufsprospekt, der ausführliche Risikohinweise enthält, sowie der entsprechende Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Informationen erhalten Sie kostenlos bei der SEB oder Ihrem Berater/Vermittler. Fondsdaten und Grafiken errechnet nach BVI-Methode. Vergangenheitswerte sind keine Garantie für künftige Wertentwicklungen. Die Ausführungen gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Abweichungen durch Rundungsdifferenzen sind möglich. Alle Angaben ohne Gewähr.