



## SEB Asset Management AG

**Adresse:** Rotfeder-Ring 7  
60327 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 (0)69/27 299-1000  
**Fax:** +49 (0)69/27 299-090

**Website:** [www.sebassetmanagement.de](http://www.sebassetmanagement.de)

**Teamgröße:** 8 Mitarbeiter (institutioneller Bereich)

## Ansprechpartner für das institutionelle Geschäft:

**Knoflach, Barbara**  
CEO  
+49 (0)69/27 299-1501, [barbara.knoflach@sebam.de](mailto:barbara.knoflach@sebam.de)

**Cofalka, Siegfried**  
Member of the Executive Board  
+49 (0)69/27 299-1300, [siegfried.cofalka@sebam.de](mailto:siegfried.cofalka@sebam.de)

### Unternehmensüberblick/Kurzbeschreibung:

SEB Asset Management verfügt über mehr als 25 Jahre gewachsene Kapital- und Immobilienerfahrung und gehört heute zu den etablierten Immobilien-Asset-Managern in Europa. Innerhalb des Konzerns repräsentiert SEB Asset Management das globale Immobilienkompetenz-Zentrum. Alle strategischen und operativen Immobilienaktivitäten der SEB Gruppe sind in unserem Haus gebündelt.

Mit über 100 Immobilienspezialisten und regional aufgestellten Teams betreuen wir aktuell ein Gesamtvermögen von mehr als 12 Mrd. Euro, davon managen wir ein Immobilienvermögen von 8,2 Mrd. Euro im Direktbestand.

Dank unserer Kompetenz in den verschiedensten Sektoren und regionalen Märkten in Europa, Nordamerika und dem asiatisch-pazifischen Raum können wir auf eine lange Reihe erfolgreicher An- und Verkäufe blicken. Unser interdisziplinäres Team hat allein in den vergangenen zehn Jahren (Juli 2004 bis Juni 2014) über 300 Transaktionen in 23 Ländern auf vier Kontinenten mit einem Volumen von rund 13,5 Mrd. Euro durchgeführt.

Als ganzheitlicher Asset-Manager begleiten wir alle Stufen der Wertschöpfungskette der Immobilien – vom Ankauf über Vermietung, von Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen bis zum Verkauf.

### Im deutschsprachigen Markt aktiv seit: 1988

(im Immobiliengeschäft)

### Mitgliedschaften in Verbänden:

BVI  BAI  EFAMA  Andere: AFIRE, ANREV, DGNB, GCSC, GRI, INREV, ISCS, ULI, ZIA

### Real Estate Assets under Management in Zahlen (in Mio. Euro):

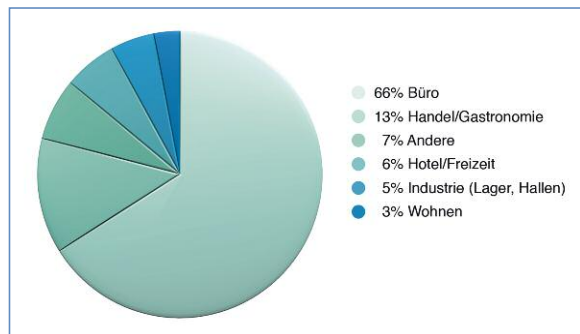
**12.100** AuM weltweit

(Daten zum 30. Juni 2014)

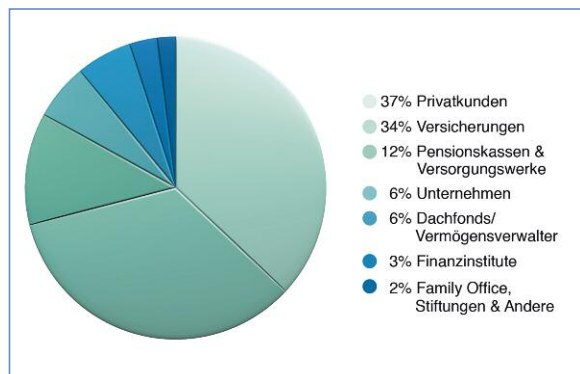
### Angebotene Investmentvehikel:

Spezialfonds/Segmentfonds  
 Publikumsfonds (AIF)  
 Strukturen/Zertifikate  
 Closed-End-Funds  
 Andere: SICAV, FCP, Managed Accounts, Master-Immobilienfonds-Konstruktionen

### Real Estate – Sektorale Aufteilung in %:



### Investorenstruktur in %:



### Services:

Advisory/Sub-Advisory  
 Master-KAG/KVG  
 Depotbank Operations  
 Asset Allocation (SAA/TAA/GTAA)  
 Research  
 KAG/KVG  
 Liability Management  
 Risk Management  
 Andere: Service-KVG

**Angebotene Assetklassen:**

**1. Real Estate**

Anlageform	Risk/Return	Core/ Core+	Value- added	Opportunistic	Andere
Spezialfonds		X	X	-	-
Publikumsfonds (offen)		X	-	-	-
Closed-end-Funds		X	X	-	-
Fund-of-Funds		-	-	-	X
Masterfonds		-	-	-	X

**Erläuterungen zu den angegebenen Produkten:**

SEB Asset Management hat sich auf die Konzeption und das Management von maßgeschneiderten Investmentlösungen mit Core- bis Value-added-Investmentstrategien spezialisiert. Im Dialog mit dem Kunden setzen wir auf eine hohe Lösungskompetenz und suchen nach passgenauen, flexiblen Lösungen. Die konsequente Nutzung von Marktchancen bei limitiertem Risiko ist integraler Bestandteil unseres Investmentmanagements. Unser anspruchsvolles Risikomanagement ist zugleich eine Schlüsselexpertise.

Unser Produkt- und Leistungsspektrum ist so unterschiedlich wie die Wünsche und Erwartungen unserer Kunden und umfasst Publikums- und Spezialfonds mit regionalem und global diversifiziertem Investitionsfokus sowie individuelle Fondslösungen und Masterfonds-Konstruktionen. Neben Anlagelösungen nach deutschem und Luxemburger Recht bietet SEB Asset Management institutionellen Investoren seine Asset-Management-Kompetenz auch im Rahmen von Advisory- und Outsourcing-Mandaten an.

**Erläuterungen zu Research/Investmentprozess:**

Der Immobilien-Investmentprozess basiert auf einem kombinierten Top-down-/Bottom-up-Ansatz. Dabei werden die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken der potenziellen Investitionsstandorte sowie die Marktaussichten der einzelnen Immobilienteilmärkte in die Beurteilung einbezogen (Top-down). Die Investitionsanalyse der Einzelimmobilien umfasst eine detail-

lierte Cashflow-Analyse über den angestrebten Investitionszeitraum. Im Fokus der jeweiligen Investitionsentscheidung steht die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit der Objekte unter Bewertung der Lage und des direkten Umfelds, der Gebäudequalität und -ausstattung, der Mieter und ihrer Bonität (Bottom-up).

Auf Basis der spezifischen Strategien identifiziert das internationale Team passende Investmentangebote für die verschiedenen Immobilienportfolios der SEB Asset Management. Neben hohen laufenden Mieterträgen und dem Wertentwicklungspotenzial der Immobilie spielt auch die Wiederveräußerbarkeit eine entscheidende Rolle. Nach dem Ankauf übernimmt das Asset Management die fortlaufende Betreuung der Immobilien bis zum Verkauf.

Bei der Veräußerung von Immobilien wird der gleiche strukturierte Investmentprozess zugrunde gelegt wie bei der Akquisition. Der Immobilienbestand wird regelmäßig dahingehend analysiert, ob die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken sowie die portfoliospezifischen Rahmenbedingungen für eine Veräußerung sprechen.

Risikomanagement bildet einen integralen Bestandteil von Portfoliomanagement, Investitionsprozess und Immobilien-Lebenszyklus, um Chancen und Risiken eines Portfolios systematisch zu erfassen, zu analysieren und zu steuern. SEB Asset Management wendet ein fortschrittliches, aktives Risikomanagement an, das sich sowohl auf geeignete Kennzahlen als auch auf Szenariorechnungen und fundamentale Bewertungsanalysen stützt.

**Welche Projekte stehen 2015 im Vordergrund:**

Für 2015 sind weitere neue Immobilienfonds im neuen rechtlichen Rahmen mit unterschiedlichen Strategien sowie der Ausbau unseres Angebots maßgeschneiderter Lösungen für Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke und andere institutionelle sowie private Anleger in Vorbereitung.

