

SEB Investment GmbH • Postfach 111652 • 60051 Frankfurt

An die  
Anlegerinnen und Anleger  
des SEB ImmoInvest

Datum  
26. April 2012

Ansprechpartner  
Infoline  
Telefon 0180 1 777 999  
Infoline@sebam.de

**SEB ImmoInvest (WKN 980230/ISIN DE0009802306 (Anteilklasse P), WKN SEB1AV/ISIN DE000SEB1AV5 (Anteilklasse I))**

### **Aufhebung der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen Änderung der Vertragsbedingungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die SEB Investment GmbH

**beendet die Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des SEB ImmoInvest mit Wirkung  
zum 6. Mai 2012, 0:00 Uhr.**

Anteile, die durch die depotführenden Stellen ab dem 26. April 2012 bei der SEB AG als Depotbank zur Rücknahme vorgelegt werden, werden wieder zurückgenommen. Reichen am 7. Mai 2012 um 13.00 Uhr die liquiden Mittel zur Bedienung sämtlicher Rückgabeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus, wird die SEB Investment GmbH mit Wirkung **vor** der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme die Kündigung des Verwaltungsmandates über das Sondervermögen durch gesonderte Bekanntmachung erklären. **In diesem Falle werden die Rücknahmeverlangen nicht ausgeführt.**

Zugleich erklärt die SEB Investment GmbH, Frankfurt am Main,

**die Änderung der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen des SEB ImmoInvest.**

Die Änderung dient der Anpassung der Vertragsbedingungen des Sondervermögens an das Investmentgesetz in seiner durch das Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung

der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) geänderten Fassung. Die Änderung tritt am 07. Mai 2012, 13:00 Uhr in Kraft und gilt damit für alle Ausgaben und Rücknahmen von Anteilen, die nach dem Orderannahmeschluss am 07. Mai 2012 13:00 Uhr bei der Depotbank, der SEB AG, eingehen. Die Änderung der Vertragsbedingungen steht unter dem Vorbehalt einer Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens, die gegebenenfalls mit Wirkung vor dem Inkrafttreten der geänderten Vertragsbedingungen erklärt wird.

Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die folgenden Punkte:

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen; Anteilsbewertung: Anteile werden einmal jährlich **jeweils zum letzten Bankarbeitstag des Kalendermonats März** am Bankenplatz Frankfurt zurückgenommen bzw. ausgegeben, d.h. erstmals am 29. März 2013. Der Wert des Anteils am Sondervermögen sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis werden weiterhin börsentäglich ermittelt.

Einführung von Halte- und Kündigungsfristen: Anteilrückgaben sind, soweit sie € 30.000 pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und nur dann möglich, wenn die Rückgabe der Anteile zwölf Monate vor dem Rückgabetermin unwiderruflich angekündigt worden ist. Für Anleger, die ihre Anteile vor Änderung der Vertragsbedingungen, also vor dem 07.05.2012, erworben haben, gilt die 24monatige Haltefrist als bereits erfüllt.

Bewertung von Immobilien: Der Bewertungsturnus ist abhängig von der Häufigkeit der Anteilrücknahme. Bei der für den SEB ImmoInvest vorgesehenen jährlichen Rücknahme erfolgt die Bewertung der Immobilien jährlich.

Sachverständige: Sachverständige dürfen nur noch bis zum Ablauf des zweiten, auf ihre erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres für die Kapitalanlagegesellschaft tätig sein. Dieser Zeitraum kann unter den in § 77 Abs. (2) des Investmentgesetzes genannten Voraussetzungen bis zu drei Mal um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Ertragsverwendung: Mindestens 50 Prozent der Erträge des Sondervermögens müssen ausgeschüttet werden, sofern sie nicht für Instandsetzungen einzubehalten sind.

Kreditaufnahme: Die Fremdfinanzierungsquote wird ab 1. Januar 2015 von bisher maximal 50 Prozent auf maximal 30 Prozent des Wertes aller Fondsimmobilen beschränkt. Die gleiche Anpassung gilt in Bezug auf die Belastung von Immobilien zur Besicherung von Finanzierungen.

Aussetzung der Rücknahme von Anteilen, Anlegerbeschlüsse: Die Regeln zur Rücknahme von Anteilen wurden geändert. Reichen 12 beziehungsweise 24 Monate nach Aussetzung der Rücknahme die liquiden Mittel nicht aus, um die Rückgabewünsche der Anleger zu erfüllen, ist eine Veräußerung von Vermögensgegenständen auch dann zulässig, wenn der Veräußerungserlös den vom Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswert um 10 Prozent beziehungsweise 20 Prozent unterschreitet. Reichen auch 30 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die

liquiden Mittel nicht aus, oder setzt eine Kapitalanlagegesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aus, erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, dieses Immobilien-Sondervermögen zu verwalten. Im Fall der Aussetzung der Anteilrücknahme können die Anleger durch Mehrheitsbeschluss in die Veräußerung bestimmter Vermögensgegenstände einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 81 Absatz 1 Satz 3 des Investmentgesetzes erfolgt.

*Kündigung des Verwaltungsrechts:* Hat die Kapitalanlagegesellschaft die Verwaltung eines Immobilien-Sondervermögens gekündigt, so ist sie bis zum Erlöschen des Verwaltungsrechts berechtigt und verpflichtet, in Abstimmung mit der Depotbank, sämtliche Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger zu veräußern. Soweit diese Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Depotbank ein halbjährlicher Abschlag aus auszahlen.

Die vollständigen neuen Vertragsbedingungen des Sondervermögens erhalten Sie auf der Homepage der SEB Investment GmbH unter:

<http://www.sebassetmanagement.de/de/footer-navigation/bekanntmachungen/uebersicht-bekanntmachungen/>

## Hintergrund

Mit der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme werden die Vertragsbedingungen auf die Regelungen des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz umgestellt. Das Gesetz wurde konzipiert, um die Fristeninkongruenz zwischen bewertungstäglicher Rückgabemöglichkeit und der relativ illiquiden Anlage in Immobilien dauerhaft aufzulösen. Der Erreichung dieses Ziels dient insbesondere die Einführung der zweijährigen Haltefrist, die Notwendigkeit der Ankündigung eines Rücknahmeverlangens und die Umstellung der börsentäglichen Rückgabemöglichkeit auf eine einmal jährliche Rückgabemöglichkeit. Diese Maßnahmen unterstreichen den langfristigen Charakter der Fondsanlage. Der Gesetzgeber hat durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz den regulatorischen Rahmen geschaffen, der es uns ermöglicht, die Erfahrungen aus der Aussetzung der Anteilrücknahme angemessen umzusetzen.

Die Neuregelung hinsichtlich der Bewertung der Immobilien, der Bestellung des Sachverständigen, der Ertragsausschüttung, der Aussetzung von Rücknahmen und der Kündigung des Verwaltungsmandats sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben mit der zuvor genannten Änderung ebenfalls umzusetzen.

Die Rückgabe von Anteilen nach den Regelungen der alten Vertragsbedingungen ist bis zum 7. Mai 2012 bis 13:00 Uhr (Zeitpunkt der Vorlage bei der Depotbank durch Ihre depotführende Stelle) möglich. Sollten Sie sich zur Rückgabe Ihrer Anteile am Sondervermögen SEB ImmoInvest entschließen, wenden Sie sich bitte an Ihre depotführende Stelle. Da Ihre depotführende Stelle für Sie die Anteile verwahrt, kann ein Rücknahmeverlangen nur über Ihre depotführende Stelle ausgeführt werden. Die depotführende Stelle leitet Ihr Rücknahmeverlangen an die Depotbank des Sondervermögens, SEB AG, weiter. Die Rücknahmeverlangen werden nicht sofort ausgeführt, sondern zunächst bei der Depotbank des Sondervermögens gesammelt und am 07.05.2012 gemäß § 36 InvG zum Anteilspreis vom 07.05.2012 gegebenenfalls zur Ausführung gebracht. Bitte weisen Sie Ihre depotführende Stelle hierauf hin und informieren Sie uns gegebenenfalls, sollte es von Ihrer depotführenden Stelle nicht entgegen genommen werden.

Wir müssen uns allerdings vorsorglich vorbehalten, die zum 07.05.2012 auszuführenden Rücknahmeverlangen nicht zu bedienen und die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen, wenn die Liquidität des Sondervermögens nicht ausreicht, um alle Rücknahmeverlangen zu bedienen, ohne die für die Bewirtschaftung des Sondervermögens notwendigen Mittel auszukehren. Hierüber werden wir Sie gegebenenfalls gesondert informieren. Können die Rücknahmeverlangen nicht bedient werden, treten die neuen Vertragsbedingungen nicht in Kraft, weil die Möglichkeit zur Anteilrückgabe Voraussetzung für das Inkrafttreten neuer Vertragsbedingungen ist.

Frankfurt am Main, den 25. April 2012

Die Geschäftsführung

Liebe Investoren des SEB ImmoInvest,

die Anteilrücknahme des SEB ImmoInvest ist zu Ihrem und unserem Bedauern seit nunmehr annähernd zwei Jahren ausgesetzt. Wir sind uns der damit für Sie verbundenen Unannehmlichkeiten und der Herausforderungen, vor die Sie bis heute gestellt waren, bewusst. Umso sorgfältiger und zielstrebigter haben wir uns in den vergangenen Monaten auf diese wichtigen Tage, die nun vor uns liegen, vorbereitet. Im Mittelpunkt aller unserer Anstrengungen stand die Absicht, Sie, die Investoren unseres Fonds, über die Zukunft des SEB ImmoInvest selbst entscheiden zu lassen und dafür tragfähige Rahmenbedingungen und eine transparente Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns in Abstimmung mit der Finanzaufsicht (BaFin) entschieden, den SEB ImmoInvest am Montag, den 7. Mai 2012 wiederzueröffnen, de facto allerdings zunächst nur für die Dauer eines Tages. Für den Fall, dass alle Anteilrückgaben bedient werden konnten, werden wir den Fonds am Ende des Handelstages frühzeitig auf das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) umstellen. Angesichts des unkalulierbaren Liquiditätsbedarfes im Umfeld der Marktturbulenzen haben wir uns dazu entschlossen, dabei nicht nur den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, sondern auch die Intervalle möglicher Anteilrückgaben zu verändern. Konnten Sie über Ihre Anteile bisher täglich verfügen, ist Ihnen dieses bis auf Weiteres nur noch jährlich möglich. Wir bitten Sie, diese Maßnahme nicht als Bevormundung oder Einschränkung Ihrer Dispositionsmöglichkeiten zu verstehen, sondern als Chance, die den Weg in die Zukunft dieser Anlageform weist und den langfristigen Charakter der Kapitalanlage in Immobilien unterstreicht. Gleichzeitig verschafft diese Umstellung in der augenblicklichen Situation genau jene Handlungsspielräume, die zu einer erfolgreichen Weiterführung des Fonds im Sinne seiner Anteilinhaber benötigt werden.

Mit anderen Worten: jetzt kommt es auf Sie an! Die Zukunft des Fonds liegt in Ihrer Hand. Denn für den Fall, dass die gesammelten Anteilrückgaben am 7. Mai die verfügbare Liquidität übersteigen, droht eine Auflösung des SEB ImmoInvest mit allen damit verbundenen Konsequenzen. Die Chance zur Weiterentwicklung des Fonds besteht somit einzig und allein in Ihrer Entscheidung, von der Möglichkeit, Ihre Anteile zu verkaufen, keinen Gebrauch zu machen. Zwar ist es uns in den vergangenen Monaten gelungen, im Zuge erfolgreicher Verkäufe eine respektable Kasse in Höhe von mehr als 30 % bis zum 7. Mai 2012 aufzubauen, dessen ungeachtet dürfte jedem bewusst sein, dass diese Mittel begrenzt sind. Da für uns die Gleichbehandlung aller Anleger, ob institutionell oder privat, im Vordergrund steht, werden wir am Ende des Handelstages alle Rückgabewünsche bedienen oder keine.

Derselbe Gleichbehandlungsgrundsatz hat uns für die Zukunft des Fonds auch in der Weise Vorsorge treffen lassen, als dass wir Rückstellungen für latente Steuern gebildet haben und Wertberichtigungen vorgenommen wurden. Letztere spiegeln unsere Erfahrungen wider, die wir im Rahmen der jüngsten Verkaufsverhandlungen zahlreicher Objekte gesammelt haben. Wie Sie sich vorstellen können, haben die Finanzmarktkrise und die daraus resultierende Verunsicherung vieler Investoren erhebliche Spuren im Immobilienmarkt hinterlassen.

Dessen ungeachtet hat die Qualität unseres Portfolios im Zuge der letzten Verkäufe nicht gelitten, was für die von Ihnen zu treffende Entscheidung von großer Bedeutung ist. Daher liegt der Schwerpunkt dieser Informationsbroschüre neben der Beschreibung der Szenarien und Handlungsalternativen insbesondere in der ausführlichen Dokumentation der aktuell im Fonds gehaltenen Objekte. An dieser Stelle ist es mir besonders wichtig, Ihre Aufmerksamkeit auf die in den Medien immer wieder diskutierte und kritisierte Liegenschaft am Potsdamer Platz zu lenken. Hier handelt es sich entgegen der allgemeinen öffentlichen Darstellung nicht um das Klumpenrisiko eines einzigen Objektes, sondern um neunzehn eigenständige Gebäude verschiedener Nutzungsarten, die einzeln vermarktet werden können. Dieser Punkt liegt uns umso mehr am Herzen, als die öffentliche Diskussion über den SEB ImmoInvest in den vergangenen Monaten leider auf diesen Aspekt reduziert worden ist.

Wir, das Management des SEB ImmoInvest, sind uns der Schwere und Reichweite der vor Ihnen liegenden Entscheidung vollumfänglich bewusst. Sie dürfen versichert sein, dass wir den einzig gangbaren Weg gewählt haben, der angesichts der außerordentlichen Marktumstände beschritten werden kann. In den vergangenen Monaten haben wir solide Ausgangsvoraussetzungen geschaffen, die Sie heute in die Lage versetzen, eine Handlungsalternative zu haben. Umso eindringlicher bitten wir Sie, diese abzuwägen und sich durch Ihren Verbleib im Fonds zu seiner Zukunft zu bekennen, die an die 23-jährige Erfolgsgeschichte sehr wohl anknüpfen kann.

Mit freundlichen Grüßen Ihre Mitinvestorin und Fondsmanagerin