

**SEB Investment GmbH
Frankfurt am Main**

**Wichtige Mitteilung an unsere Anlegerinnen und Anleger des Fonds mit der Bezeichnung
SEB ImmoInvest**

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

**Beendigung der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des SEB ImmoInvest mit Wirkung
zum 7. 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 Bewertungssturnus 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 auszuführen.

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

Nachfolgend sind die vollständigen AVB und BVB des SEB ImmoInvest abgedruckt, die ab dem 07. Mai 2012, 13:00 Uhr gültig sind.

Allgemeine Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen
den Anlegern und
der SEB Investment GmbH, (Frankfurt),
(nachstehend "Gesellschaft" genannt)
für die von der Gesellschaft verwalteten
Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung
mit den für das jeweilige Sondervermögen
aufgestellten "Besonderen Vertragsbedingungen"
gelten.

§ 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
2. Die Kapitalanlagegesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen Vertragsbedingungen und dem InvG.

§ 2 Depotbank

1. Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

§ 3 Sachverständige

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.
2. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm / ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihres Beststellungszeitraumes und ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.
3. Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:
 - a) sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts anderes vorsehen, einmal vierteljährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
 - b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.
4. Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem

Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde.

6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InvG).

Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 7 bleiben hiervon unberührt.

4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. Die Gesellschaft bestimmt in den "Besonderen Vertragsbedingungen",

a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;

b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;

c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;

d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.

2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.

2. Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Absatz 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:

a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;

b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;

c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den

Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;

e) Wertpapiere, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich

f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den "Besonderen Vertragsbedingungen" festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden

- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
- von Einlagen bei dieser Einrichtung,
- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

7. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

8. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen; die Anlage in Geldmarktinstrumenten in der Währung des Guthabens kann auch im Wege des Pensionsgeschäfts gemäß § 57 InvG erfolgen. Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den "Besonderen Vertragsbedingungen" genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektingeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Absatz 3 Satz 2 InvG nicht überschritten wird; ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30%. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.
2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 50% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten; ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30%. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

§ 10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe des § 2 Abs. 25 InvG
 - a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;
 - b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.
3. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder

- a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder
 - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
4. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 40 bis 40h InvG.

§ 11 Anteilscheine

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den "Besonderen Vertragsbedingungen" festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den "Besonderen Vertragsbedingungen".

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
3. Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten möglich. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts anderes vorsehen, hat der Anleger durch eine Bestätigung in Textform seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht.
4. Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung der depotführenden Stelle gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft zu erklären. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts anders vorsehen, sind die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
5. Unbeschadet der Absätze 3 und 4 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keine abweichende Regelung vorsehen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.
6. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 37 Abs. 2 InvG).
7. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 81 InvG). Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, so hat die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von sechs Monaten zu verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die

Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft hat die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen, längstens bis zu zwölf Monaten nach der Aussetzung der Rücknahme zu verweigern. Reichen auch nach Ablauf dieser Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so ist die Rücknahme weiterhin zu verweigern und es sind weiterhin Immobilien des Sondervermögens zu veräußern, wobei der Veräußerungserlös den Verkehrswert um bis zu 10% unterschreiten kann. Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die liquiden Mittel für die Rücknahme weiterhin nicht aus, so ist die Rücknahme weiterhin zu verweigern und es sind weiterhin Immobilien des Sondervermögens zu veräußern, wobei der Veräußerungserlös den Verkehrswert um bis zu 20% unterschreiten kann. Reichen auch 30 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Verwaltungsrecht erlischt auch, wenn die Gesellschaft für das Sondervermögen zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme aussetzt. Aussetzungen, bei denen die Kapitalanlagegesellschaft vor dem 1. Januar 2013 die Anteilrücknahme wieder aufnimmt, gelten für die Zwecke des vorausgehenden Satzes nicht als Aussetzungen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

8. Die Kapitalanlagegesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 6 und Absatz 7 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten.

9. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 81b Abs. 2 InvG in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Absatz 5 genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) genannt sind.

2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die "Besonderen Vertragsbedingungen" vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den "Besonderen Vertragsbedingungen" ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den "Besonderen Vertragsbedingungen" festgelegt.

4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag. Soweit die Haltefrist gemäß § 12 Abs. 3 und die Kündigungsfrist gemäß § 12 Abs. 4 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.

5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Depotbank an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

§ 14 Kosten

In den "Besonderen Vertragsbedingungen" werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den "Besonderen Vertragsbedingungen" darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

1. Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.
4. Wird ein Sondervermögen abgewickelt, hat die Depotbank jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Depotbank zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 8 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse 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 halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen Euro unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.

4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern, wenn diese nach der Änderung der Vertragsbedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Vertragsbedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die Vertragsbedingungen ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder

a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von derselben Kapitalanlagegesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird oder

b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurücknimmt.

2. Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den "Besonderen Vertragsbedingungen" bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.

3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-treten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG, Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 43 Abs. 3 InvG oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Vertragsbedingungen und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 43 Abs. 3 InvG in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 43 Abs. 5 InvG zu übermitteln.

4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von drei Monaten nach der entsprechenden Bekanntmachung.

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

2. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

Besondere Vertragsbedingungen
zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen
den Anlegern und
der SEB Investment GmbH, (Frankfurt am Main),
(nachstehend "Gesellschaft" genannt)
für das von der Gesellschaft verwaltete
Immobilien-Sondervermögen

SEB ImmoInvest.

Diese "Besonderen Vertragsbedingungen" gelten nur in Verbindung mit den
für Immobilien-Sondervermögen
von der Gesellschaft aufgestellten
"Allgemeinen Vertragsbedingungen".

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1

Immobilien, Bewertung

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und Abs. 2 InvG) erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
 - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
 - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens;
 - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser "Besonderen Vertragsbedingungen" ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
4. Bei der Auswahl der Liegenschaften soll die Gesellschaft für das Sondervermögen eine angemessene Streuung nach Größenordnung, örtlicher Belegenheit und Mietern (Branchen) anstreben.
5. Abweichend von § 3 Absatz 3 a) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ hat der Sachverständigenausschuss die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien mindestens einmal jährlich zu bewerten.

§ 2

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen" gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass

- a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
- b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
- c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
- d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
- e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens der Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 3

Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 1 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

§ 4

Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen" gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
 - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
 - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
 - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.
2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 5

Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§ 6

Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die

gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems - in jegliche Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („Risikobetrag“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 7

Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen" sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

ANTEILKLASSEN

§ 8

Anteilklassen

1. Für das Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gebildet werden, die sich hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, der Währung des Anteilwertes einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.
2. Der Abschluss von Währungskurssicherungsgeschäften ausschließlich zugunsten einer einzigen Währungsanteilkasse ist zulässig. Für Währungsanteilklassen mit einer Währungsabsicherung zugunsten der Währung dieser Anteilklasse (Referenzwährung) darf die Gesellschaft auch unabhängig von § 6 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ Derivate im Sinne des § 51 Abs. 1 InvG auf Wechselkurse oder Währungen mit dem Ziel einsetzen, Anteilwertverluste durch Wechselkursverluste von nicht auf die Referenzwährung der Anteilklasse lautenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens zu vermeiden.
3. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, die Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung und die Ergebnisse aus Währungskurssicherungsgeschäften, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
4. Die bestehenden Anteilklassen werden sowohl im ausführlichen Verkaufsprospekt als auch im Jahres- und Halbjahresbericht einzeln aufgezählt. Die Anteilklassen kennzeichnenden Ausgestaltungsmerkmale (Ertragsverwendung, Währung des Anteilwertes, Verwaltungsvergütung, Ausgabeaufschlag, die Mindestanlagesumme oder Kombination dieser Merkmale) werden im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.

ANTEILSCHEINE, AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 9

Anteilscheine

Soweit die Rechte der Anleger in Anteilscheinen verbrieft sind, die auf den Namen „BfG ImmoInvest“ oder „SEB ImmoInvest“ lauten, behalten diese Anteilscheine ihre Gültigkeit.

§ 10

Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabeaufschlag beträgt bei jeder Anteilklasse 5,5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, für eine oder mehrere Anteilklassen niedrigere Ausgabeaufschläge zu berechnen oder von der Berechnung eines Ausgabeaufschlages abzusehen.

§ 11

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Abweichend von § 12 Absatz 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ können die Anleger von der Gesellschaft nur einmal jährlich jeweils zum jährlich jeweils zum letzten Bankarbeitstag am Bankenplatz Frankfurt des Kalendermonats März die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt abweichend von § 12 Absatz 1 Satz 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ nur zu den in Satz 1 genannten Terminen.

§ 12

Kosten

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im ausführlichen Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung an. Die Verwaltungsvergütung beträgt bei jeder Anteilklasse jährlich bis zu 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am

Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Es steht der Gesellschaft frei, für eine oder mehrere Anteilklassen eine niedrigere Verwaltungsvergütung zu berechnen oder von der Berechnung einer Verwaltungsvergütung abzusehen.

2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.

3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine vierteljährliche Vergütung in Höhe von 0,005% des Wertes des Sondervermögens zum Schluss eines jeden Quartals.

4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

a) im Zusammenhang mit Grundstückserwerbs- und -veräußerungsaktivitäten, dem Erwerb sowie der Veräußerung, der Bebauung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);

b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);

c) im Zusammenhang mit den Erwerbs- und Veräußerungsaktivitäten, dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;

d) bankübliche Depotgebühren;

e) Kosten des Sachverständigenausschusses und anderer Sachverständiger ;

f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;

g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Vertragsbedingungen sowie der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;

h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

i) Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;

j) Kosten für die Ertragsschein-Bogenerneuerung;

k) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.

5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 13

Ausschüttung

1. Für die ausschüttenden Anteilklassen schüttet die Gesellschaft grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung

verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus.

2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

3. Veräußerungsgewinne - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.

4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

§ 14 Thesaurierung

Für die thesaurierenden Anteilklassen legt die Gesellschaft die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – sowie die Veräußerungsgewinne der thesaurierenden Anteilklassen im Sondervermögen anteilig wieder an.

§ 15

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 01.04. und endet am 31.03. des Folgejahres.

ANHANG

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Abs. 2 "Besondere Vertragsbedingungen" in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen SEB ImmoInvest erworben werden dürfen.

Der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in dem jeweiligen Staat höchstens angelegt werden darf, beträgt in folgenden Staaten:

Australien, China mit Hongkong, Japan, Vereinigte Staaten von Amerika:

bis zu 66% des Wertes des Sondervermögens.

Brasilien, Indien, Indonesien, Kanada, Malaysia, Mexiko, Neuseeland, Russische Föderation, Schweiz, Singapur, Südkorea, Taiwan

bis zu 45% des Wertes des Sondervermögens.

Ägypten, Argentinien, Bolivien, Chile, Costa Rica, Dominikanische Republik, Israel, Kolumbien, Kroatien, Marokko, Monaco, Paraguay, Peru, Saudi-Arabien, Südafrika, Thailand, , Tunesien, Türkei, Ukraine,

Venezuela, Vereinigte Arabische Emirate

bis zu 30% des Wertes des Sondervermögens.