

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.



SEB ImmoInvest I

Anteilklasse I des SEB ImmoInvest

WKN / ISIN: SEB1AV / DE000SEB1AV5

Dieser Fonds wird von der SEB Investment GmbH verwaltet. Die SEB Investment GmbH gehört zur SEB-Gruppe.

Ziele und Anlagepolitik

Als Anlageziel werden im **SEB ImmoInvest I** regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

Der SEB ImmoInvest I ist ein international anlegender Offener Immobilienfonds. Ein wesentlicher Teil des Sondervermögens kann außerhalb der Staaten, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmen, angelegt werden.

Zur Verminderung von Währungsrisiken wird die Gesellschaft für das Sondervermögen insbesondere von den durch das Gesetz und die Vertragsbedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch machen. Der **SEB ImmoInvest I** darf bis zu 50% des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Liegenschaften zu finanzieren.

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden erwirbt die Gesellschaft auch Grundstücke für Projektentwicklungen. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erwirbt, müssen diese mindestens über eine Bonitätseinstufung „Investment-Grade“ verfügen. Sonstige Anleihen werden nur erworben, wenn sie von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassen sind. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt.

Der Fonds setzt Derivatgeschäfte ein, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen / Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern. Die Erträge des Fonds werden innerhalb von 4 Monaten nach Geschäftsjahresabschluss ausgeschüttet.

Die Anleger können von der Kapitalanlagegesellschaft grundsätzlich bankarbeitstäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von weniger als 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen möchten.

Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den **SEB ImmoInvest I** birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Immobilienrisiken

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Liquiditätsrisiken

Immobilien können –anders als z. B. Aktien– nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Ausnahmefall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme kommen, weil die Kapitalanlagegesellschaft zunächst Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.

Mit Wirkung zum 06. Mai 2010 wurde die Anteilscheinrücknahme zunächst befristet für die Dauer von drei Monaten ausgesetzt, am 05. August 2010 um weitere 9 Monate und im April 2011 bis spätestens zum 05. Mai 2012 verlängert.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeaufschlag	5,50 % (aktuell 5,25 %)
Rücknahmeabschlag	3,00 % (aktuell 0,00 %)

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen werden darf.

Kosten, die dem Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

Laufende Kosten	0,69 %
------------------------	---------------

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	0,00 %
--	---------------

Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien:

Bis zu 1% des An- oder Verkaufspreises

(Näheres siehe Abschnitt 9 des Verkaufsprospekts)

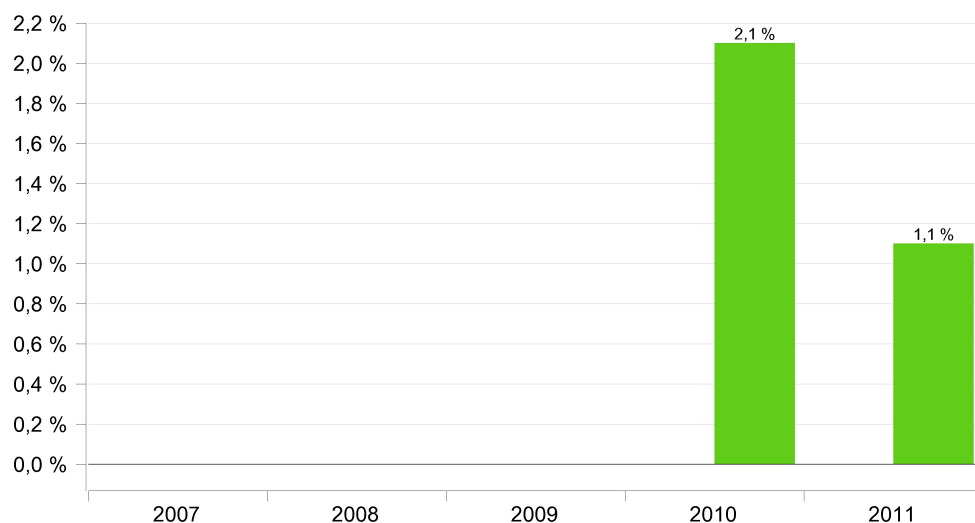
Im letzten Geschäftsjahr waren dies 0,06 %

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Die SEB Investment GmbH verzichtet auf den Ausgabeaufschlag bei einer Mindestanlagesumme von € 5.000.000,- und Einhaltung einer zwölfmonatigen Frist zur Ankündigung der Rücknahme. Näheres zu dem Verfahren entnehmen Sie bitte Kapitel 5.4 des Verkaufsprospektes. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das im März 2011 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Wertentwicklung in der Vergangenheit



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.

Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags abgezogen.

Der Fonds wurde am 01. Dezember 2009 aufgelegt.

Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

■ Jährliche Wertentwicklung

Praktische Informationen

Depotbank des Fonds ist die SEB AG, Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt.

Dieses Dokument bezieht sich auf die Anteilklasse I des SEB ImmoInvest. Informationen über weitere Anteilklassen des Fonds, die in Deutschland vertrieben werden, finden Sie auf unserer Homepage unter www.sebassetmanagement.de/kiid.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die SEB Investment GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand von 31. Dezember 2011.