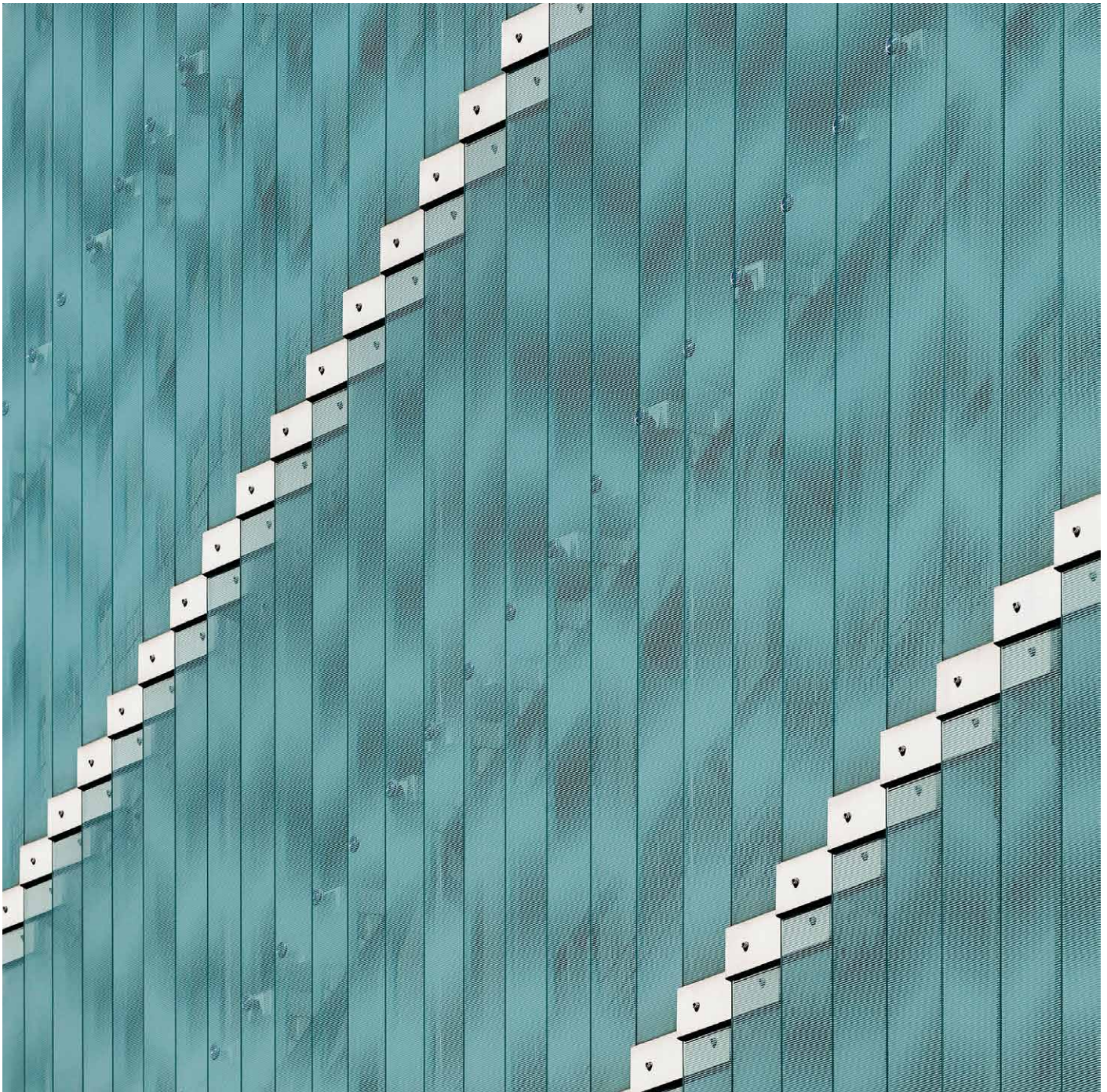


SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2016



Inhalt

Editorial	4	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	30
Informationen zur Auflösung des Fonds	5	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	39
Risikomanagement	6	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	40
Immobilienmärkte im Überblick	8	Gremien	43
Ergebnisse des Fonds im Detail	11		
Struktur des Fondsvermögens	11		
Liquidität	11		
Anlageerfolg	12		
Ergebniskomponenten	14		
Portfoliostruktur	15	Abbildungen	
Veränderungen im Portfolio	20	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	15
Ausblick	21	Nutzungsarten der Fondsobjekte	15
Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung	22	Größenklassen der Fondsobjekte	17
Zusammengefasste Vermögensaufstellung	24	Restlaufzeiten der Mietverträge	17
Regionale Streuung der Fondsobjekte	28	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	17
		Branchenstruktur der Mieter	19

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Halbjahresbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) – hier insbesondere § 44 InvG – und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grunde werden in diesem Halbjahresbericht die Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Allgemeine Anlagebedingungen (AAB)

Besondere Anlagebedingungen (BAB)

Externe Bewerter

Kapitalanlagerecht

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Vermögensübersicht

Verwahrstelle

Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)

Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

Besondere Vertragsbedingungen (BVB)

Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss

Investmentrecht

Kapitalanlagegesellschaft (KAG)

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Depotbank

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 30.06.2016



Frankreich – Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède

Fondsvermögen	EUR	370,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	535,2 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	329,3 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	205,9 Mio.
Fondsobjekte gesamt		25
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹⁾		12
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe		3
Abgänge		1
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) ²⁾		78,6 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		79,3 %
Endausschüttung am 12.08.2016	EUR	45,9 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	7,10
Immobilienrendite ³⁾ für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.06.2016		– 8,0 %
Liquiditätsrendite ⁴⁾ für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.06.2016		0,1 %
Anlageerfolg ⁵⁾ für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.06.2016		– 7,5 %
Anlageerfolg ⁵⁾ seit Auflegung		99,6 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	57,30
Ausgabepreis	EUR	59,02
Gesamtkostenquote ⁶⁾		1,01 %

¹⁾ Die über fünf Zweckgesellschaften erworbenen Teileigentumseinheiten in Singapur, 133 New Bridge Road, werden jeweils als eigenständige Immobilie gezählt.

²⁾ Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.

³⁾ bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁵⁾ Berechnungsmethode nach BVI

⁶⁾ Gesamtkostenquote, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2015.

Editorial



Siegfried A. Cofalka
und Axel Kraus

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

im ersten Geschäftshalbjahr 2016 hat das Fondsmanagement die Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund mit drei Verkäufen erfolgreich vorangetrieben. Für eines dieser Objekte erfolgte bereits der Besitzübergang. Per Berichtsstichtag hat sich das Portfolio auf 25 Objekte in sechs Ländern reduziert. Nach Verkehrswert liegen mehr als die Hälfte der Immobilien in Polen und Deutschland. Großbritannien ist nach dem Verkauf der zwei Londoner Gebäude im vergangenen Geschäftsjahr 2015 nicht mehr im Portfolio vertreten.

In der slowakischen Hauptstadt Bratislava wechselte ein Bürohaus im Rahmen eines strukturierten Vermarktungsverfahrens unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert den Besitzer. Das Bürogebäude ging im Juni aus dem Fonds ab. Des Weiteren sicherte sich ein Joint-Venture-Partner per Kaufvertrag die Anteile an zwei Beteiligungen an Studentenwohnanlagen in Gainesville, Florida, in den USA. Hier liegt der Verkaufspreis unter dem aktuellen Verkehrswert, denn anstehende Investitionen fanden Berücksichtigung, die andernfalls das laufende Ergebnis des Fonds gemindert hätten.

Vom 01. Januar bis 30. Juni 2016 weist der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund mit – 7,5 % eine negative Performance auf. Belastend wirken einerseits die Wertänderungen durch die turnusmäßigen Nachbewertungen, andererseits das negative Ergebnis aus dem Verkauf in Bratislava. Auch in Zukunft sind für die Rendite mindernde Effekte zu erwarten. Seit Auflage im Oktober 2001 erwirtschaftete der Fonds dagegen eine positive durchschnittliche Jahresperformance in Höhe von 4,8 % bzw. eine kumulierte Rendite von 99,6 %.

Mit Wirkung zum 01. Februar 2016 ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München neue Depotbank des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Sie ist Depotbank mehrerer Offener Immobilienfonds und verfügt über Erfahrungen mit Immobilienfonds in Abwicklung. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat den Wechsel genehmigt. Für die Anleger entstehen hierdurch keine Kosten. Entsprechend wurde der § 1 der Besonderen Vertragsbedingungen des Immobilien-Publikums-Sondervermögens geändert.

Informationen zur Auflösung des Fonds

Die Kündigung des Verwaltungsmandates hat die Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund und die regelmäßige Auszahlung der Veräußerungserlöse in einem geordneten Verfahren eingeleitet. Zugleich sind hiermit die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen endgültig. Die Kündigung des Verwaltungsmandates wurde im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite <http://am.savillsim.de> (ehemals www.sebassetmanagement.de) veröffentlicht und eine Information hierüber den depotführenden Stellen für eine Übermittlung an die Anleger zur Verfügung gestellt.

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 31. Mai 2017 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 31. Mai 2017 wird dazu genutzt, nach Möglichkeit alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen. Dabei verfolgt das Fondsmanagement zwei Ziele: schnellstmöglich Liquidität für die Auszahlung an die Anleger zu schaffen und unter den gegebenen Umständen möglichst gute Veräußerungsergebnisse zu erwirtschaften, indem Marktgegebenheiten genutzt werden. Das Fondsmanagement strebt an, die Immobilienverkäufe bis zum Ablauf der Kündigungsfrist abzuschließen.

Die Auszahlung der Verkaufserlöse an die Anleger des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund erfolgt halbjährlich. Die Höhe der Auszahlung wird in Abhängigkeit von der Veräußerung der Immobilien unter Abzug der Mittel, die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäß laufenden Bewirtschaftung benötigt werden, und anderer Kosten und Verbindlichkeiten im Rahmen der Auflösung ermittelt.

Nach Erklärung der Kündigung bis zu deren Wirksamwerden berichtet die Savills Fund Management GmbH in gewohnter Weise zu den Stichtagen der Halbjahres- und Jahresberichte. Zum 31. Mai 2017 wird ein separater Auflösungsbericht erstellt.

Mit Wirksamwerden der Kündigung geht das Sondervermögen, d. h. die dann noch verbleibenden Vermögensgegenstände des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund, auf die Depotbank über. Sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert, wird die Depotbank die Auflösung und Auszahlung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund fortsetzen. Sind zum Ende der Kündigungsfrist dagegen bereits alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkauft, wird die Depotbank den Fonds nach Begleichung der übrigen Verbindlichkeiten endgültig auflösen und den verbleibenden Erlös an die Anleger auszahlen.



Deutschland – Stuttgart, Ingersheimer Straße 10

Risikomanagement

Das Risikomanagement wird als ein kontinuierlicher, alle Unternehmensbereiche integrierender Prozess verstanden. Durch diesen Prozess werden alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken zusammengefasst. Ein wesentliches Ziel ist hierbei, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und zu begrenzen. Das frühzeitige Erkennen von Risiken schafft Handlungsspielräume, die zur langfristigen Sicherung von bestehenden und zum Aufbau von neuen Erfolgspotenzialen beitragen können. Die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) richtete hierzu einen Risikomanagementprozess ein, der aus den Komponenten Risikostrategie, Identifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken besteht. Die Risiken sind bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates – unter Beachtung insbesondere gesetzlicher und vertraglicher Vorgaben – in den Risikomanagementprozess eingebunden.

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

Durch den Ausfall eines Ausstellers von Wertpapieren, von Mietern oder Kontrahenten können Verluste für das Sondervermögen entstehen. Das Ausstellerrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Dem Ausfall von Mietern begegnet man durch aktives Management des Portfolios und regelmäßiges Monitoring. Weitere Maßnahmen sind die Bonitätsprüfung und die weitgehende Vermeidung von Klumpenrisiken im Vermietungsbereich.

Auch bei sorgfältiger Auswahl von Wertpapieren und Mietern kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Ausfall von Ausstellern bzw. Mietern eintreten. Das Kontrahentenrisiko beinhaltet das Risiko der Partei eines gegenseitigen Vertrags, mit der eigenen Forderung teilweise oder vollständig auszufallen. Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden, insbesondere aber im Zusammenhang mit dem Abschluss von derivativen Geschäften, die z. B. zur Absicherung von Währungsrisiken eingesetzt werden.

Zinsänderungsrisiken

Die Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Ändert sich das Marktzinsniveau – ausgehend vom Niveau zum Zeitpunkt der Anlage –, so wirkt sich dies auf die Kursentwicklung bzw. Verzinsung der Anlage aus und führt zu Schwankungen. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit der Anlage unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber i. d. R. geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in laufenden Bankguthaben unterhalten.

Kredite unterliegen ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Um negative Leverage-Effekte so weit wie möglich zu minimieren, werden Zinsbindung und Endfälligkeit der Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilien, die Entwicklung des Vermietungsstandes und die Zinsprognose abgestimmt. Bei vorzeitiger Auflösung laufender Kredite besteht das Risiko der Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen.

Zur Reduzierung von Wechselkurs- und Zinsänderungsrisiken kann die Fondsgesellschaft derivative Finanzinstrumente einsetzen. Derivate werden im Rahmen einer Risikoreduzierung ausschließlich zur Absicherung verwendet.

Währungsrisiken

Sofern Vermögenswerte eines Sondervermögens in anderen Währungen als der jeweiligen Fondswährung angelegt sind, erhält das Sondervermögen die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert des Sondervermögens. Grundsätzlich wird durch weitgehende Absicherung der Währungspositionen versucht, eine risikoarme Währungsstrategie zu verfolgen. So erfolgt – neben einer Fremdkapitalaufnahme in der entsprechenden Fremdwährung – die Absicherung der Währungsposition durch den Abschluss von Devisentermingeschäften.

Immobilienrisiken

Das Immobilieneigentum stellt die Basis für das wirtschaftliche Ergebnis Offener Immobilienfonds dar. Diese Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die Auswirkungen auf den Anteilwert des Fonds haben können. Daher können sowohl die Bewertung der Immobilie als auch die Immobilienerträge aus vielerlei Gründen schwanken:

- Politische, (steuer-)rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarkts sind bei den Investitionsentscheidungen zu beachten.
- Bei Investitionen außerhalb des Euroraums ist zudem die Volatilität der Landeswährung in die Investitionsentscheidung einzubeziehen. Die Kursschwankungen und die Kosten der Währungsabsicherung beeinflussen die Immobilienrendite.
- Eine Veränderung der Standortqualität kann direkte Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und die aktuelle Vermietungssituation haben. Steigt die Attraktivität des Standorts, können Mietverträge auf höherem Mietniveau abgeschlossen werden, sinkt sie jedoch, kann es im schlimmsten Fall sogar zu dauerhaften Leerständen kommen.
- Gebäudequalität und -zustand haben ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft der Immobilie. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, welche die geplanten Instandhaltungskosten überschreiten. Zusätzlich erforderliche Investitionskosten können



Polen – Lodz, Aleja Pilsudskiego 22

die Rendite kurzfristig belasten, aber auch für eine langfristig positive Entwicklung notwendig sein.

- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (z. B. Hochwasser und Erdbeben) werden international durch Versicherungen abgesichert, soweit möglich sowie wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten.
- Leerstand und Mietvertragsausläufe können ein Ertragspotenzial, aber auch ein Risiko sein. So können Objekte mit Leerstand gezielt antizyklisch eingekauft werden, um später Wertsteigerungen zu realisieren. Entscheidend sind hierbei eine regelmäßige Beobachtung der Märkte, in die investiert wurde, und ein daraus abgeleitetes Handeln, um frühzeitig auf Marktbewegungen zu reagieren. Gleichzeitig führt Leerstand einerseits zu Ertragsausfällen und andererseits zu erhöhten Kosten, um die Vermietungsattraktivität des Objekts zu steigern.
- Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wesentliche Risikokomponente. Geringe Bonität kann zu hohen Außenständen und Insolvenzen können zum vollständigen Ausfall der Erträge führen. Die Reduzierung der Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen wird im Rahmen der Portfoliosteuerung angestrebt.
- Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, d. h. einem indirekten Immobilienerwerb, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Immobilien spezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance des Immobilienportfolios werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance, ihrer wesentlichen Komponenten sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch entsprechende Abteilungen. Für relevante Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Operationale Risiken

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Daher hat sie entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte operationale Risiko entsprechende Risikominierungsmaßnahmen installiert. Innerhalb des Sondervermögens bestehen die operationalen Risiken z. B. in Form von Rechts- und Steuer Risiken.

Liquiditätsrisiken

Immobilien können – anders als z. B. börsengehandelte Wertpapiere – nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Daher hält der Fonds – neben der gesetzlich geforderten Liquidität – abhängig von Zahlungsströmen innerhalb des Sondervermögens weitere Liquidität vor.

Auf Risiken, die im Berichtszeitraum bestanden, wird in den einzelnen Kapiteln eingegangen.

Immobilienmärkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

In der ersten Jahreshälfte 2016 stieß die Weltwirtschaft auf Gegenwind. Für mehr Unsicherheit sorgten weiterhin die Konjunktur und die private Verschuldung in China, der Verfall der Rohstoffpreise, die Erwartung einer geldpolitischen Straffung in den USA, desgleichen politische Themen wie die Flüchtlingskrise in Europa, das EU-Referendum in Großbritannien sowie der Wahlkampf in den USA. Dies belastete das globale Wirtschaftswachstum, das nur verhalten ausfiel. Einer leichten Beschleunigung der Konjunktur in Westeuropa stand hierbei eine Abschwächung in den übrigen Teilen der Welt gegenüber. Zugleich verharrte die Inflation auf extrem niedrigem Niveau. Vor diesem Hintergrund herrschte seitens der Notenbank der Trend zur Lockerung der Geldpolitik weltweit unverändert vor. Die EZB und die japanische Notenbank griffen dabei ergänzend zum „Quantitative Easing“ erstmals in ihrer Geschichte auf negative Leitzinsen zurück.

Nachdem die Briten im Juni 2016 dafür votiert hatten, die EU zu verlassen („Brexit“), ist derzeit noch unklar, wann der Austritt tatsächlich vollzogen wird und inwieweit dies die zukünftigen Handelsbeziehungen betrifft. Diese Ungewissheit wird die Perspektiven Großbritanniens deutlich beeinträchtigen und je nach Verflechtung auch auf andere Länder ausstrahlen. Daher werden sich die Wachstumsprognosen in nächster Zeit weiter nach unten korrigieren.

Die für 2016 ohnehin angekündigte globale Wachstumsdelle dürfte somit prägnanter ausfallen als bis dato erwartet. Fragezeichen stehen aber auch hinter der leichten Zunahme der Konjunktur 2017, die vorwiegend auf den USA und den Emerging Markets fußt. Da sich die Öl- und Rohstoffpreise ein wenig erholt haben, dürfte die Inflation zwar geringfügig steigen, insgesamt aber niedrig bleiben. Die Geldpolitik in Europa sollte deswegen weiter gelockert und die in den USA anstehende Erhöhung der Leitzinsen in Richtung 2017 verschoben werden. Auch in den asiatischen Ländern besteht aus diesen Gründen Spielraum für weitere geld- und fiskalpolitische Maßnahmen zur Stützung der Wirtschaft. Risiken gehen neben dem Brexit weiterhin von einer „harten Landung“ Chinas bzw. einer Schuldenkrise in den Emerging Markets aus. Hinzu kommen die Präsidentschaftswahlen in den USA sowie das fragile Bankensystem in Europa.

Globale Immobilienmärkte

Die Lage an den Vermietungsmärkten hellte sich im bisherigen Jahresverlauf zwar weiter auf, wegen der höheren Unsicherheiten allerdings weniger schwungvoll. Der Leerstand an den führenden Immobilienmärkten war in der Summe leicht rückläufig, und die Spitzenmieten stiegen im Durchschnitt moderat an, auch wenn sich auf einzelnen Märkten Sonderentwicklungen zeigten. Den konjunkturellen Vorgaben folgend, sollte sich der überwiegend positive Trend an vielen Märkten fortsetzen, indes geringer als bisher gedacht. Mit dem Brexit verbundene Unternehmensverlagerungen könnten je nach Ausmaß einige Märkte in Kontinentaleuropa (v. a. Paris und Frankfurt) positiv beeinflussen.

Die Aktivitäten am globalen Investmentmarkt haben sich in der ersten Jahreshälfte 2016 beruhigt, blieben jedoch recht robust. Im Vorjahresvergleich stand einem Anstieg des Transaktionsvolumens in Nordamerika ein Rückgang in Europa und Asien-Pazifik gegenüber. Aufgrund der heiklen Rahmenbedingungen strebten die Investoren nach mehr Sicherheit. Mangels Produkten gaben jedoch an vielen Märkten die Ankaufsrenditen für erstklassige Immobilien weiter nach. Da es kaum Alternativen gibt, griff der Renditerückgang auch auf Peripherie- und Regionalmärkte über.

Der anhaltende Anlagedruck institutioneller Investoren im gegenwärtigen Negativ- oder Niedrigzinsumfeld und die Volatilität der Finanzmärkte lassen Immobilien weltweit unverändert attraktiv erscheinen. Da sich Investoren durch den Brexit zeitweilig stärker zurückhalten werden, dürfte das Transaktionsvolumen Ende 2016 unter dem Vorjahresniveau liegen. Daher besitzen auch die Ankaufsrenditen selektiv noch Abwärtspotenzial, obwohl teilweise die Tiefststände von 2007 schon erreicht sind. Da die Leit- und Kapitalmarktzinsen länger als bisher vermutet niedrig bleiben, sollte sich auch der ab 2017 erwartete Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen weiter verzögern.

Deutschland

Ein moderater, aber stetiger wirtschaftlicher Aufschwung spiegelte sich in Deutschland auch in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen wider. Angesichts geringer Fertigstellungsraten war der Leerstand nach wie vor rückläufig. Die Spitzenmieten haben angeführt von Berlin an nahezu allen Topstandorten zugelegt. Für 2016/17 wird angesichts des Brexit mit einer vorübergehenden Verlangsamung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Der positive Trend bei den Büromieten dürfte sich bei einer unveränderten Konstellation von begrenzter Bautätigkeit und geringfügig steigender Nachfrage dennoch fortsetzen.

Der deutsche Investmentmarkt verlor in den ersten sechs Monaten 2016 an Fahrt. In allen gewerblichen Nutzungsarten hat das Transaktionsvolumen abgenommen, wobei Handelsimmobilien den stärksten Verlust verzeichneten. Heimische institutionelle Investoren waren die aktivste Käufergruppe, doch bleiben Ausländer trotz abflauer Umsätze dominierend. Die Spitzenrenditen an den Topstandorten Deutschlands gaben weiter nach. Aufgrund der Anziehungskraft des deutschen Markts besteht zwar Spielraum für einen weiteren Renditerückgang. Dieser dürfte aber in manchen Teilmärkten zunehmend begrenzt sein.

Großbritannien

Die Wirtschaft Großbritanniens verbuchte im ersten Halbjahr ein leichtes Wachstum, wobei die Vermietungs- und Investmentmärkte stark im Zeichen des EU-Referendums standen. So verlor die Nachfrage nach Büroflächen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres an Dynamik, blieb aber noch vergleichsweise solide. Die Spitzenmieten sind weiter gestiegen, haben sich jedoch in Teilen Londons ein wenig beruhigt. Mit dem Votum zum Brexit wurden die Wachstumsprognosen für

Großbritannien deutlich reduziert. Eine ausgeprägte Konjunkturdelle scheint ebenso möglich wie zeitweilig rezessive Tendenzen. Die Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt werden durch den angelaufenen Bauzyklus negativ verstärkt. Zudem wird auch über Verlagerungen von Unternehmensteilen diskutiert.

Nach einem Rekordvolumen 2015 war das Geschehen am britischen Investmentmarkt im ersten Halbjahr, angeführt von London, stark rückläufig. Dies ist zwar im Zusammenhang mit dem EU-Referendum zu sehen, aber der Verlust ist deutlich schwächer als beim Einbruch von 2008/09. Investoren aus Übersee waren sowohl absolut als auch relativ die wichtigsten Käufer. Die Spitzenrenditen liegen in London, aber auch an den regionalen Standorten zwar teilweise weiter unter dem Vorjahresniveau, doch der Rückgang hat sich zuletzt etwas verringert. Gegenwärtig ist von einem leichten Anstieg der Ankaufsrenditen auszugehen. Die Attraktivität des britischen Markts nimmt indes vor allem aus dem Blickwinkel der USA und Asiens durch die starke Abwertung des britischen Pfunds zu.

Frankreich

Die französische Konjunktur befindet sich auf einem mäßigen Erholungskurs. Wegen des Brexit und der Terroranschläge dürfte diese Entwicklung indes wieder abflauen. Dank mehrerer größerer Abschlüsse hat sich das Vermietungsvolumen am Büromarkt etwas belebt. An einigen Pariser Teilmärkten zogen die Spitzenmieten daher ein wenig an, während an den Regionalmärkten geringe Bewegung zu verzeichnen war. Angeführt von Paris, dürften sich die Mieten in Frankreich 2016/17 nur gedämpft bewegen.

Nach dem Rekordjahr 2015 nahmen auch in Frankreich die Investmentaktivitäten im ersten Halbjahr 2016 spürbar ab. Der Fokus der Anleger richtete sich dabei wiederum stärker auf Büroimmobilien. Der Rückgang der Spitzenrenditen verlor an Tempo, und an einigen Standorten blieb das Renditeniveau stabil.

Niederlande

Die Wirtschaft in den Niederlanden hat bescheiden, aber stetig an Fahrt gewonnen. Die Vermietungsnachfrage an den Büromärkten hat sich leicht belebt, wobei sich das Mieterinteresse auf Objekte hoher Qualität in etablierten Lagen konzentrierte. Die Spitzenmieten verharrten überwiegend auf stabilem Niveau, nur in Teilen Amsterdams war ein kleiner Anstieg zu verbuchen. Da die Konjunktur unverändert weiter zulegen soll, ist ein geringer Rückgang der Leerstände zu erwarten. Da diese trotz der anhaltenden Konvertierung von Büroflächen teilweise immer noch recht hoch liegen, dürfte sich ein begrenztes Mietwachstum nur an den etablierten Bürostandorten zeigen.

Nachdem die Niederlande Ende 2015 das höchste Investmentvolumen seit 2007 erzielten, hat sich der Markt ebenfalls abgekühlt. Die Nachfrage nach Büro- und Logistikimmobilien blieb jedoch lebhaft. Begleitet wird dies von nachgebenden Ankaufsrenditen. Diese Entwicklung sollte sich angesichts des relativ attraktiven Pricings fortsetzen.



Finnland – Vantaa, Äyritie 8b

Italien

Seit 2015 manifestiert sich in Italien ein gedämpfter, aber kontinuierlicher Aufschwung, der auch 2016/17 andauern sollte. Die Bürovermietungsmärkte haben sich in den letzten Quartalen, unterstützt durch die zurückliegende Mietkorrektur, spürbar belebt. Angesichts des hohen Leerstands bleiben die Erwartungen an eine Mietpreiserholung 2016/17 allerdings gedämpft. In Italiens Einzelhandel heilt sich die Lage ebenfalls auf, auch wenn das prognostizierte Umsatzplus in den nächsten Jahren unter dem europäischen Durchschnitt liegt. Dennoch sind exponierte Spitzenlagen teilweise auch in größeren Regionalstädten bei internationalen Handelsketten nach wie vor gefragt.

Im Vorgriff auf eine mögliche Erholung und wegen der Renditevorteile ist Italien für Immobilieninvestoren unverändert attraktiv. Nach einem Rekordergebnis 2015 lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr nur wenig unter dem Vorjahresniveau. Das Interesse der Anleger verlagerte sich von Büro- auf Handelsimmobilien. Dennoch gaben die Spitzenrenditen an den führenden Büromärkten weiter nach. Aufgrund politischer und wirtschaftlicher Risiken besteht die Gefahr, dass die Anziehungskraft Italiens bei Ausländern abnimmt.

Nordeuropa

Die Konjunktur in Nordeuropa präsentierte sich uneinheitlich. In Schweden ist sie ausgesprochen robust, während sie sich in Norwegen ölpreisbedingt abkühlte und in Finnland aus strukturellen Gründen nur moderate Auftriebskräfte aufwies. Dies spiegelte sich auch in disparaten Trends an den Vermietungsmärkten wider. In Schweden sollten die Spitzenmieten weiter leicht steigen, während sie in Norwegen wegen umfangreicher Fertigstellungen eher unter Druck kommen könnten. In Helsinki dürfte sich das Mietniveau im Spitzensegment angesichts des rekordniedrigen Flächenzugangs stabilisieren.

Das Transaktionsvolumen in Nordeuropa hat 2015 das Niveau von 2007 überschritten und blieb auch in der ersten Jahreshälfte stark. Die abnehmenden Werte in Norwegen haben die anderen Länder mehr als kompensiert. Dementsprechend sanken die Ankaufsrenditen weiter. In Nordeuropa existiert kurzfristig Spielraum für einen anhaltenden, indes begrenzten Renditerückgang.

Zentralosteuropa

Zentralosteuropa gehört mittlerweile erneut zu den am stärksten wachsenden Regionen Europas. Lediglich in Ungarn erhielt der Aufschwung durch Sondereffekte einen Dämpfer.

Das positive Umfeld schlägt sich in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen nieder, die jedoch teilweise durch hohe Flächenzugänge konterkariert wird und die Mietentwicklung generell bremst. Dies gilt insbesondere für Warschau. Vor dem Hintergrund des zurückliegenden Mietrückgangs konzentriert sich die Nachfrage auf neue und moderne Büroflächen. Da es sich jedoch oft um Flächenwechsel handelt, die mit der Freisetzung „alter“ Flächen verbunden ist, droht angesichts des hohen Niveaus von zu erwartenden Fertigstellungen der ohnehin bereits hohe Leerstand weiter zu steigen. Daher dürften sowohl die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmieten in Warschau unter Druck bleiben.

Das Transaktionsgeschehen in Zentralosteuropa bleibt lebhaft. Vor allem Polen stand im ersten Halbjahr 2016 im Mittelpunkt, während sich die Investmentaktivitäten in den übrigen Ländern beruhigten. Die Ankaufsrenditen waren aber an allen Märkten rückläufig. Diese Tendenz dürfte auf Jahressicht in moderatem Maß anhalten.

USA

Das Wirtschaftswachstum in den USA hat sich seit Mitte 2015 verlangsamt und lag zuletzt unter dem historischen Mittel. In der zweiten Jahreshälfte wird ein bescheidener Aufschwung erwartet, sodass 2017 wieder der bisherige Trend erreicht werden sollte.

An den Büromärkten haben sich die Vermietungsaktivitäten etwas abgekühlt, blieben aber robust. Die Leerstandsrate gab weiter nach und die Mieten sind leicht gestiegen, angeführt von Märkten im Mittleren Westen und an der Westküste (San Francisco, Los Angeles). Aufgrund des geringen Wachstums und der verstärkten Bautätigkeit dürfte die Erholung der Mieten weiter an Fahrt verlieren. Im Einzelhandel blieb sie bisher hinter den Büromärkten zurück, wofür vor allem strukturelle Gründe anzuführen sind (E-Commerce). Auf Basis der guten Daten für den Arbeitsmarkt und den Konsum dürfte sich die leicht positive Entwicklung 2017 fortsetzen.

Nachdem das Transaktionsvolumen 2015 das höchste Niveau seit 2008 erreicht hatte, verloren die Investmentaktivitäten im ersten Halbjahr 2016 an Schwung. Lediglich im Apartment-

sektor war ein Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Dennoch nahmen die Ankaufsrenditen in den meisten Märkten und Sektoren kontinuierlich ab. Nur einige sekundäre Standorte tendierten gegenläufig. Insgesamt sollte sich nichts verändern, wenngleich wenig Spielraum für einen weiteren Renditerückgang besteht.

Asien-Pazifik

Die Konjunktur in Asien-Pazifik zeigte sich unterschiedlich und ist seit Mitte 2015 abgeflaut. Dennoch liegt das Wachstum weiter um ca. 3 % über dem der Industrieländer. Auch wenn die Exportrisiken mit dem negativen Effekt des Brexit auf Europa gestiegen sind, ist in der Region für 2016/17 weiterhin mit einem stabilen Wachstum zu rechnen. Hierbei wird die wirtschaftliche Abkühlung in China von anderen Ländern ausgeglichen. In Japan und Australien ist ein moderater, aber stabiler Aufschwung zu erwarten. In Singapur dürfte 2016/17 eine vor allem exportbedingte Wachstumsdelle auftreten.

Trotz des eingetrübten Wirtschaftsumfeldes hat sich die Lage an den Büromärkten der Region überwiegend verbessert und etliche Standorte verbuchten leicht steigende Büromieten. Rückläufig waren sie in Singapur und einigen Sekundärmärkten in China, wo aufgrund verstärkter Bautätigkeit ein Überangebot an Büroflächen zu verzeichnen ist. Im Einzelhandel hat sich die Stimmung in Asien-Pazifik zwar insgesamt etwas aufgehellt, die Vermietungsnachfrage war aber uneinheitlich und insgesamt gedämpft. Letzteres trifft insbesondere für Singapur zu, wo vor dem Hintergrund einer schwächeren Umsatzentwicklung und steigenden Kostendrucks auch die Mieten für Einzelhandelsflächen nachgaben. Parallel zum Wirtschaftswachstum werden die Vermietungsmärkte in Asien-Pazifik an Fahrt gewinnen, jedoch teilweise weniger als bisher vermutet. Australien und Japan dürften diesen Trend weiterhin anführen. In China ist eine uneinheitliche Entwicklung zu erwarten, während an den rohstoffnahen Märkten Australiens die Mieten unter Druck bleiben. Ebenso ist in Singapur erst 2017/18 mit einer Stabilisierung der Büro- und Einzelhandelsmieten zu rechnen.

Auch in Asien-Pazifik ist das Geschehen auf den Investmentmärkten im ersten Halbjahr nach einem Rekord Ende 2015 abgeflaut. Insgesamt erstreckte sich der Rückgang zuletzt über alle Nutzungsarten, war im Einzelhandel indes besonders ausgeprägt. Entgegen dem allgemeinen Trend verbuchten Singapur, Hongkong, Taiwan und Indien einen Zuwachs des Transaktionsvolumens. Dies lag zumeist an größeren Einzelverkäufen im Bereich Büro. In China hat sich vor allem die vom Wohnungssektor dominierte Entwicklungstätigkeit belebt. Auch in Japan war das Transaktionsvolumen rückläufig, allerdings blieb die Nachfrage heimischer Investoren unverändert sehr robust. Die Ankaufsrenditen sanken an den meisten Immobilienmärkten der Region weiter, jedoch nicht mehr so stark und differenzierter. Diese heterogene Tendenz dürfte sich in der Region auch 2017 fortsetzen.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 31.12.2014 TEUR	Stichtag 31.12.2015 TEUR	Stichtag 30.06.2016 TEUR
Immobilien	1.075.182	843.533	348.100	329.300
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	99.987	106.868	102.280	92.106
Liquiditätsanlagen	78.042	48.224	16.079	29.628
Sonstige Vermögensgegenstände	83.401	84.415	68.792	41.578
. / . Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 540.916	– 436.819	– 134.944	– 122.123
Fondsvermögen	795.696	646.221	400.307	370.489
Anteilumlauf (Stück)	6.465.047	6.465.095	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	123,07	99,95	61,91	57,30
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	–	18,00	–	–
Tag der Zwischenausschüttung	–	01.10.2014	–	–
Endausschüttung je Anteil (EUR)¹⁾	1,00	37,00	7,10	–
Tag der Endausschüttung	01.04.2014	15.04.2015	12.08.2016	–

¹⁾ zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

Struktur des Fondsvermögens

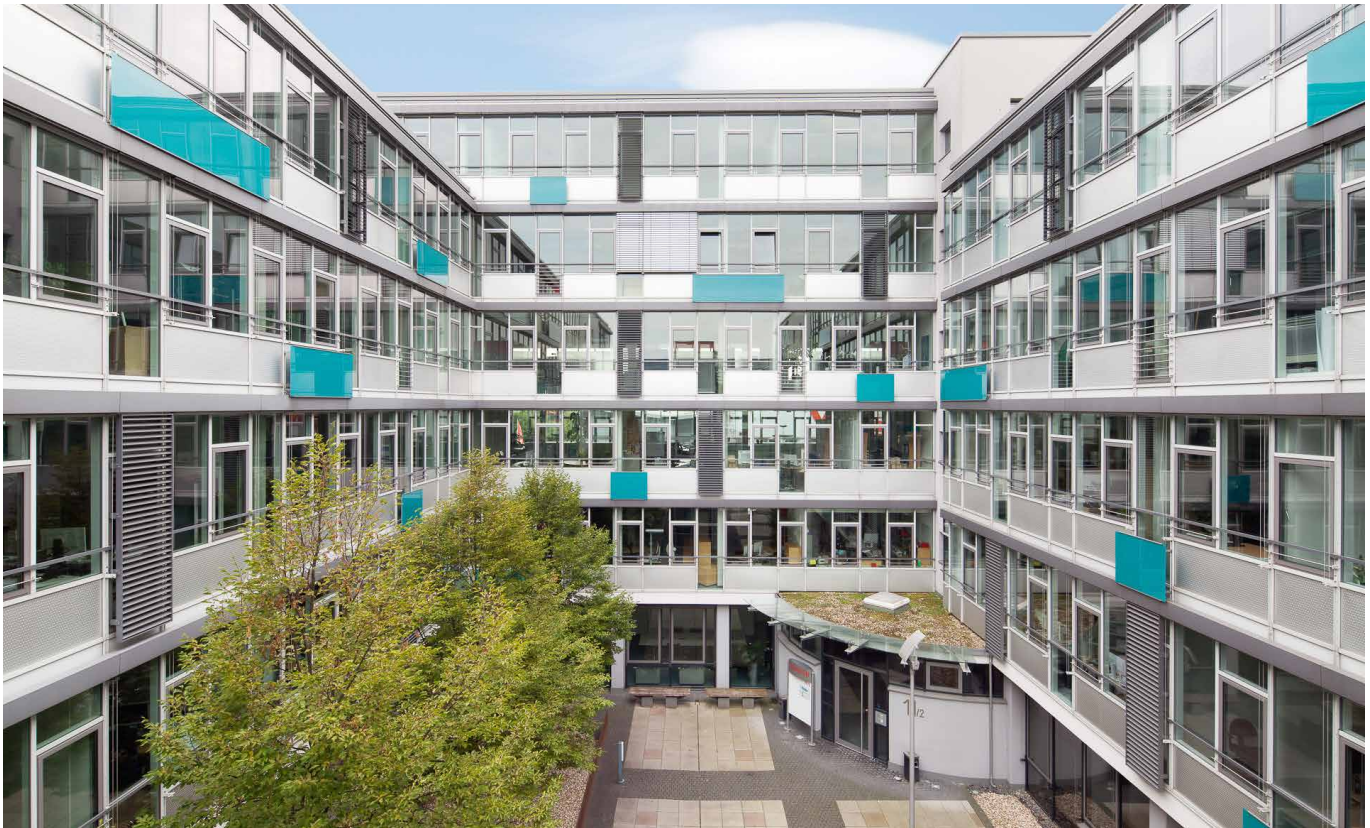
Das Fondsvermögen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2016 um EUR 29,8 Mio. auf EUR 370,5 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum Berichtsstichtag bei 8,0 % und wurde zum Ende der Berichtsperiode vollständig als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. Während der vergangenen sechs Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 9,0 % des Fondsvermögens.



Deutschland – Ottobrunn, Robert-Koch-Straße 100



Deutschland – Korntal-Münchingen, Lingwiesenstraße 11–13

Anlageerfolg

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von insgesamt –7,5 % bzw. EUR –4,61 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 4,8 % p. a.

Anteilwert am 30.06.2016	EUR	57,30
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2016	EUR	– 61,91
Anlageerfolg	EUR	– 4,61

Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p. a.
lfd. Jahr	– 7,5	
1 Jahr	– 9,2	– 9,2
3 Jahre	– 7,1	– 2,4
5 Jahre	– 3,5	– 0,7
10 Jahre	32,3	2,8
seit Auflage	99,6	4,8

Hinweis: Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Historische Performedaten erlauben keine Prognose für die Zukunft.

Übersicht Kredite, Stand 30.06.2016

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (Beteiligungen) ¹⁾ in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens
EUR-Kredite (Inland)	22.300.000	4,2	0,1 Jahre	–	–	–	22.300.000	4,2
EUR-Kredite (Ausland)	61.600.000	11,5	0,1 Jahre	–	–	–	61.600.000	11,5
USD-Kredite	–	–	–	54.877.501	10,3	0,2 Jahre	54.877.501	10,3
SGD-Kredite	–	–	–	57.674.097	10,8	0,6 Jahre	57.674.097	10,8
Summe	83.900.000	15,7	0,1 Jahre	112.551.598	21,1	0,4 Jahre	196.451.598	36,8

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 30.06.2016

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	SGD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	83.900.000	54.877.501	28.849.115	167.626.616
1 – 2 Jahre	–	–	28.824.982	28.824.982
2 – 5 Jahre	–	–	–	–
5 – 10 Jahre	–	–	–	–
über 10 Jahre	–	–	–	–
Summe	83.900.000	54.877.501	57.674.097	196.451.598

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 30.06.2016

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	– 76.661	EUR – 17.273	– 0,4	– 0,4 ²⁾
NOK (Norwegen)	NOK	857.004	EUR 92.013	100,0	100,0 ³⁾
USD (USA)	USD	– 48.337	EUR – 43.379	– 0,1	– 0,1 ²⁾
SGD (Singapur)	SGD	277.053	EUR 184.862	0,7	0,7
GBP (Großbritannien)	GBP	– 36.414	EUR – 43.989	– 1,6	– 1,6 ²⁾
Summe			EUR 172.234	0,2	0,2 ⁴⁾

¹⁾ gemäß Beteiligungsquote

²⁾ stichtagsbezogene Übersicherung

³⁾ Im Geschäftsjahr 2014 ist eine norwegische Immobilien-Gesellschaft abgegangen. Zum Berichtsstichtag wird noch ein Fondsvermögen in norwegischen Kronen ausgewiesen. Für dieses Fondsvermögen wurden keine neuen Währungssicherungsgeschäfte in norwegischen Kronen getätigt.

⁴⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 30.06.2016 99,8 % des Fondsvermögens.

Ergebniskomponenten

Das Fondsergebnis setzt sich aus der Rendite der Immobilien und der Liquiditätsanlagen zusammen. In Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen erwirtschafteten die Immobilien des Portfolios im Berichtszeitraum eine Bruttorendite von 4,4 %.

Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand diesen Ertrag um 3,0 % geschmälert. Bei den Beteiligungen betragen die Bewirtschaftungskosten 4,4 %. Grund hierfür sind in erster Linie Objekte in den USA, wo hohe Bewirtschaftungskosten marktüblich sind.

Die Position Wertänderungen beinhaltet die gutachterlichen Wertänderungen, die Wertänderungen aus den Veränderungen des Buchwerts der Immobilien, die beispielsweise durch Herstellungs- und Modernisierungskosten entstehen, sowie die Veräußerungsergebnisse. Die Wertänderungsrendite fiel mit –6,0 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen negativ aus. Die negativen gutachterlichen Wertveränderungen, im Wesentlichen in Frankreich, Polen und den USA, wurden von dem negativen Effekt der verkauften Beteiligung in der Slowakei begleitet (siehe Tabelle Renditekennzahlen auf Seite 22).

Dagegen fielen im Berichtszeitraum die ausländischen latenten Steuern (Steuern auf Veräußerungsgewinne) mit 0,5 % in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds leicht positiv aus, was auf die notwendige Nachbewertung einiger Objekte in Polen und Frankreich zurückzuführen ist. Bislang gebildete Rückstellungen wurden teilweise aufgelöst.

Die Fremdfinanzierungsquoten auf Länderebene zum Stichtag reichen von 0,0 % (Finnland) bis 69,3 % (Singapur). Auf Fondsebene liegt das Ergebnis nach Darlehensaufwand bei –7,8 %.

Die Ergebnisse aus Währungsänderungen haben das Resultat um 0,2 % geschmälert. Die Absicherungsquote zum Stichtag lag über alle Währungen hinweg bei 99,8 %.

Insgesamt hat das Fondsmanagement im ersten Geschäftshalbjahr 2016 eine Gesamtimmobilienrendite von –8,0 % erwirtschaftet. Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt marktbedingt eine Rendite von 0,1 % erzielt. Es ergibt sich eine Gesamterrendite auf Fondsebene vor Fondskosten in Höhe von –7,3 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2016 bis 30.06.2016

	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe ¹⁾	Ausland Beteiligungen ¹⁾	Ausland gesamt	Gesamt
I. Immobilien					
Bruttoertrag ²⁾	2,4	4,2	5,6	4,9	4,4
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	– 1,1	– 2,6	– 4,4	– 3,6	– 3,0
Nettoertrag ²⁾	1,3	1,6	1,2	1,3	1,4
Wertänderungen ²⁾	0,4	– 10,2	– 6,2	– 8,0	– 6,0
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	0,0	– 0,2	0,2	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern ²⁾	0,0	1,4	0,0	0,7	0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²⁾	1,7	– 7,4	– 4,8	– 6,0	– 4,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³⁾	1,9	– 11,6	– 13,4	– 12,4	– 7,8
Währungsänderungen ^{3) 4)}	0,0	– 0,1	– 0,5	– 0,3	– 0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{3) 5)}	1,9	– 11,7	– 13,9	– 12,7	– 8,0
II. Liquidität ^{6) 7)}					0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁸⁾					– 7,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					– 7,5

¹⁾ An der Berechnung nehmen auch die Länder teil, die nach dem Abgang der Immobilien nach wie vor einen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten.

²⁾ In Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

³⁾ In Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁴⁾ Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.

⁵⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 91,04 % erwirtschaftet.

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 8,96 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ In Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

Portfoliostruktur

Zum 30. Juni 2016 umfasste das Portfolio zwölf über Beteiligungen sowie 13 direkt gehaltene Liegenschaften. Der Fonds verfügt über ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 535,2 Mio. gegenüber EUR 589,9 Mio. Ende 2015. Der Bestand ist über sechs Länder diversifiziert.

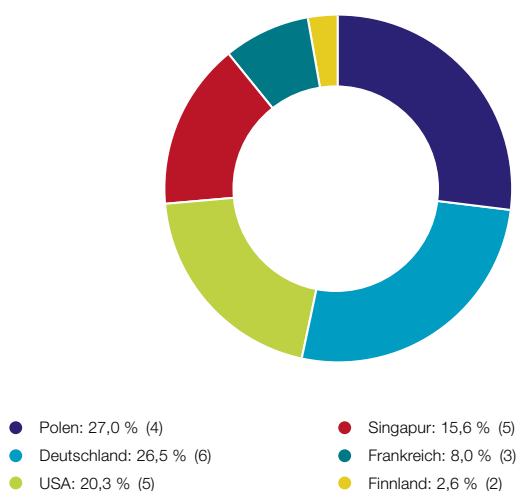
Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 73,5 % des Immobilienvermögens im Ausland und 26,5 % im Inland investiert. Der größte regionale Schwerpunkt des Portfolios lag in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 26,2 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 52,6 % und Wohnen mit 27,8 %.

Vermietung

Vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2016 hat das Fondsmanagement 368 neue Mietverträge über 23.750 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden 98 bestehende Mietverhältnisse über 7.645 m² verlängert, was insgesamt 12,3 % der Gesamtnettosollmiete des Fonds entspricht. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse sowie das Gesamtvermietungsvolumen werden insbesondere durch die Studentenwohnungen in Florida, die auch vierteljährlich vermietet werden, beeinflusst.

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



Anzahl der Objekte in Klammern
Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Top-Mieter

Panasonic Automotive & Industrial Systems Europe GmbH, Ottobrunn, Robert-Koch-Str. 100

Hewlett-Packard Polska Sp. z o.o., Warschau, Szturmowa 2 und 2a

FARO Europe GmbH & Co. KG, Kornthal-Münchingen, Lingwiesenstr. 11 – 13

Balcke-Dürr GmbH, Düsseldorf, Theodorstr. 180

Mondelez Europe Services GmbH, Warschau, Ulica Domaniewska 49

Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Top-Objekte

Singapur, 133 New Bridge Road

Warschau, Ulica Domaniewska 49

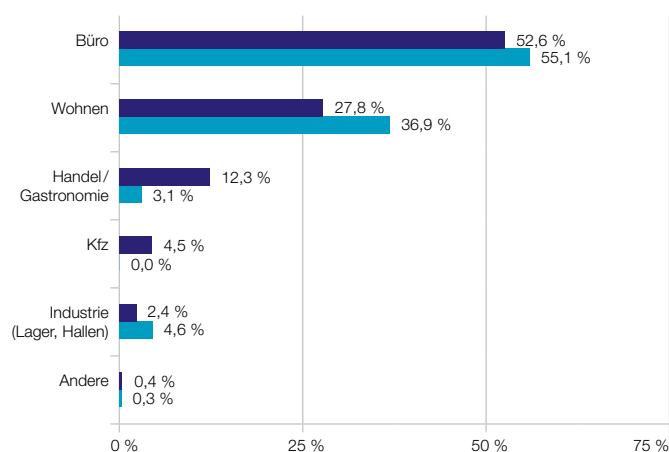
Warschau, Szturmowa 2a

Hamburg, Lübecker Str. 128/Landwehr 2

Gainesville, 2330 SW Williston Road

Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Nutzungsarten der Fondsobjekte



Basis: ■ nach Jahresnettosollmietertrag
■ nach Mietfläche
(inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Die Vermietungsquote des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund lag zum Berichtsstichtag bei 79,3 % (–1,9 Prozentpunkte gegenüber dem 31. Dezember 2015) des Nettomietsolls bzw. 78,6 % (–2,5 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 79,5 % (–2,3 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 78,9 % (–2,6 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

Der Rückgang der Vermietungsquote resultiert insbesondere aus den Verkäufen und Mietvertragsausläufen in Polen und den anhaltenden Leerständen in Frankreich und den USA.

Seit Mitte Juni 2016 ist die Aerius Marine GmbH Mieter von rund 4.430 m² Büroflächen in Hamburg, Lübecker Straße 128/ Landwehr 2. Der Vertrag wurde für mehr als fünf Jahre bis 31. Dezember 2021 vereinbart und verfügt über eine Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren. Ein weiterer Nutzer bezieht zum 01. Oktober 2016 ca. 270 m² im Erdgeschoss. Dieser Vertrag läuft zehn Jahre. Ein Bestandsmieter hat darüber hinaus mit Wirkung zum 01. April 2016 seine Mietfläche auf nunmehr insgesamt 678 m² erweitert und den Mietvertrag bis 31. Oktober 2026 prolongiert. Durch diese Abschlüsse ist die Vermietungsquote im Objekt signifikant gestiegen.

Ein Unternehmen aus der Baubranche hat ab 01. August 2016 für zehn Jahre rund 1.400 m² in der Ingersheimer Straße 10 in Stuttgart angemietet. Außerdem sicherte sich ein neuer Nutzer per 01. Juli 2016 für fünf Jahre weitere 280 m² Büroflächen im Gebäude.

Ein Bestandsmieter aus der Chemiebranche hat einen neuen Vertrag über rund 2.000 m² Büroflächen per 01. Juli 2016 für fünf Jahre in Warschau, Szturmowa 2, unterzeichnet.

Für die Liegenschaft in Vantaa bei Helsinki, Äyritie 8b, konnten im ersten Halbjahr 2016 zwei Anschlussvermietungen über insgesamt rund 650 m² für mindestens zwei Jahre zur Unterschrift gebracht werden.

Im Shoppingcenter 133 New Bridge Road in Singapur kamen Prolongationen über insgesamt 740 m² Handelsflächen zum Abschluss, wobei die Laufzeiten – wie in Asien üblich – zwischen ein und drei Jahren variieren. Im angeschlossenen Bürogebäude CP 3 hat ein Bestandsmieter seinen Vertrag bis 31. Dezember 2018 verlängert.



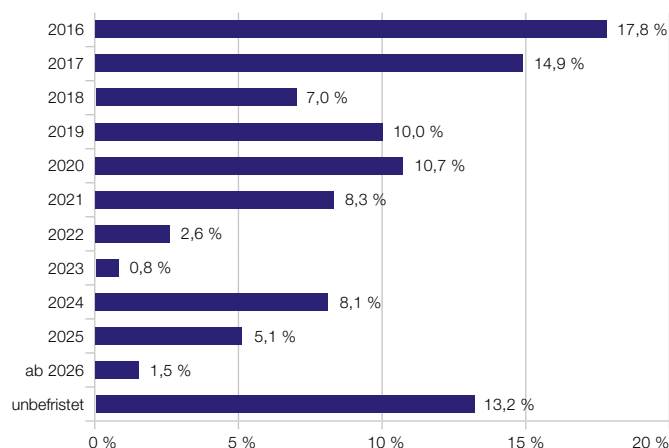
Deutschland – Hamburg, Lübecker Straße 128/Landwehr 2

Das Studentenwohnheim-Portfolio in Florida umfasst je zwei Wohnanlagen in Gainesville und Tallahassee und verfügt insgesamt über rund 113.400 m² Wohnfläche. Aufgrund der semesterweisen Anmietung wurden 12,5 % der Gesamtfläche neu vermietet bzw. verlängert.

Derzeit haben 31,3 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren und sichern somit die Stabilität und Ertragskraft des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

Weitere Informationen zur Portfoliostruktur finden Sie auch in der „Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung“ auf den Seiten 22 und 23.

Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Größenklassen der Fondsobjekte



bis EUR 10 Mio.: 1,8 % (6 Objekte) EUR 25 < 50 Mio.: 36,1 % (6 Objekte)
 EUR 10 < 25 Mio.: 33,5 % (11 Objekte) EUR 50 < 100 Mio.: 28,6 % (2 Objekte)

Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



bis 5 Jahre: 4,3 % (1 Objekt) 15 bis 20 Jahre: 25,1 % (6 Objekte)
 5 bis 10 Jahre: 21,9 % (6 Objekte) mehr als 20 Jahre: 24,4 % (7 Objekte)
 10 bis 15 Jahre: 24,3 % (5 Objekte)

Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Vermietungssituation einzelner Objekte

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über

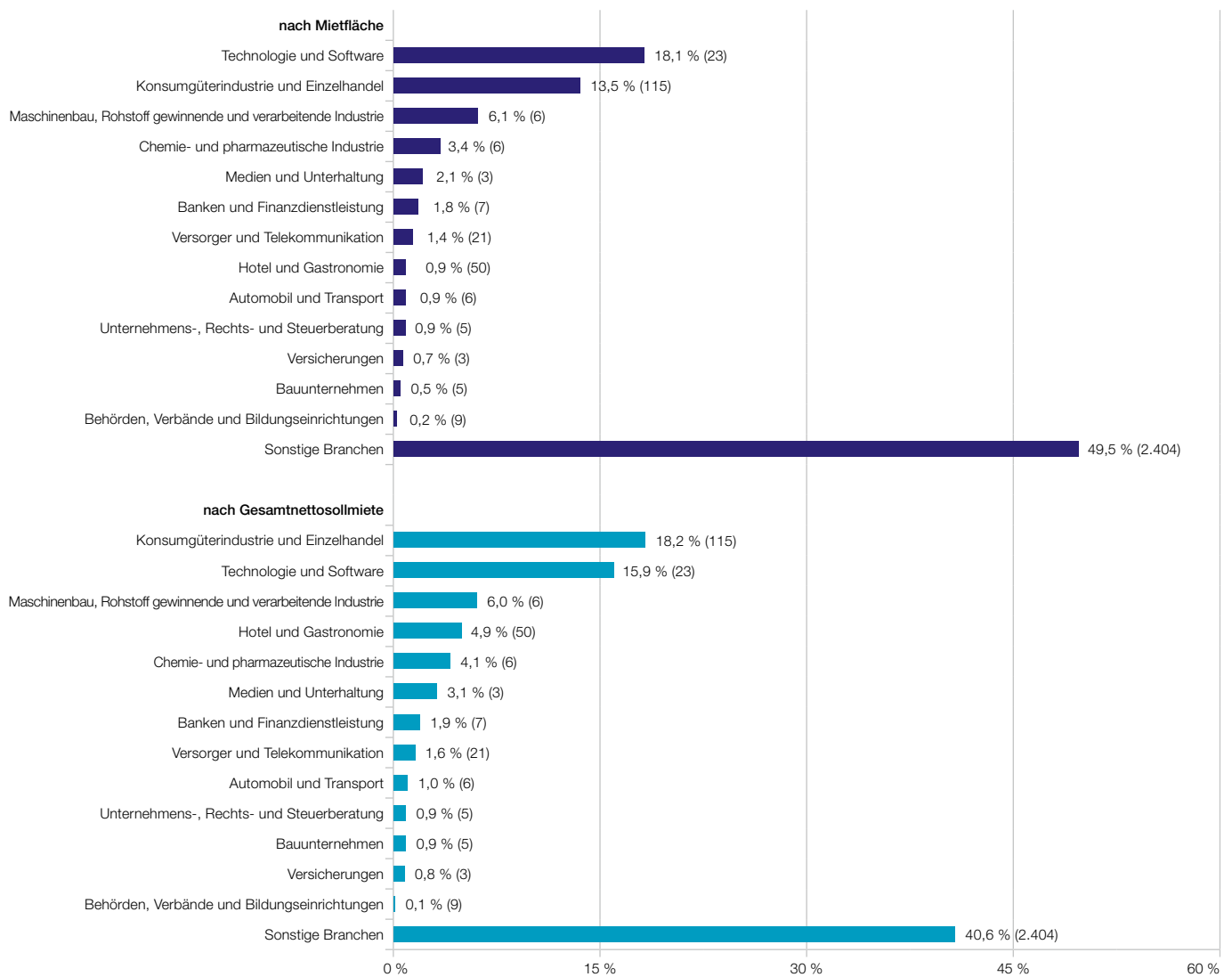
die Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 30. Juni 2016.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Warschau, Szturmowa 2 Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung in Warschau, die durch eine steigende Leerstandsrate sowie immer mehr Fertigstellungen von Neubauten geprägt ist, gestaltet sich die Vermietung sehr schwierig.	83,2	3,6
Warschau, Ulica Domaniewska 49 Da viele Neubauprojekte auf den Markt kommen und die Leerstände in Warschau zunehmen, ist eine Vermietung der Flächen nach wie vor äußerst diffizil.	51,6	6,9
New Providence, 41 Spring Street Die Neupositionierung wurde gut aufgenommen, was sich im steigenden Interesse an den Mietflächen widerspiegelt. Verträge kamen indes bislang noch nicht zustande.	41,5	2,4
Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède Obwohl Objektbesichtigungen stattfinden, konnte wegen des angespannten Vermietungsmarktes in Aix-en-Provence noch kein Abschluss erzielt werden.	36,9	0,6



Polen – Warschau, Ulica Domaniewska 49

Branchenstruktur der Mieter



Anzahl der Mieter in Klammern (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Veränderungen im Portfolio

Im ersten Geschäftshalbjahr 2016 hat das Fondsmanagement eine Beteiligung samt der von ihr gehaltenen Liegenschaft veräußert. Des Weiteren wurde der Verkaufsvertrag für zwei Beteiligungen an Studentenwohnanlagen in den USA unterschrieben.

Verkäufe

USA – Gainesville, 2330 SW Williston Road und Gainesville, 3700 SW 27th Street

In Gainesville, das u. a. durch die University of Florida geprägt wird, hat das Fondsmanagement im Juli die Anteile an zwei Studentenwohnanlagen mit Wohn- sowie Nebengebäuden für Gemeinschaftsnutzungen, Sport und Freizeit an den Joint-Venture-Partner verkauft. Nach fast elf Jahren Haltedauer ging die 90%ige Beteiligung des Fonds am Objekt 2330 SW Williston Road an den neuen Besitzer über. Die 95%ige Beteiligung am Objekt 3700 SW 27th Street war seit 2006 Bestandteil des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Der Verkauf erfolgte unter Verkehrswert, da der Preis um anstehende Investitionskosten gemindert wurde, die ohne den Verkauf das laufende Ergebnis des Fonds belastet hätten.

Verkäufe und Abgänge

Slowakei – Bratislava, Europeum, Suché Mýto 1

Das 2004 errichtete Bürogebäude mit 183 Parkplätzen wurde veräußert. Es ist mit dem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM mit „very good“ zertifiziert. Die Transaktion erfolgte in einem strukturierten Vermarktungsverfahren. Der am Markt erzielte Verkaufspreis lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Juni.



Slowakei – Bratislava, Europeum, Suché Mýto 1

Verkäufe: Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
USA	Gainesville	Kings Gainesville Apartments, LLC	90,00 %	07/2016	USD 32,3	USD 34,1
USA	Gainesville	Lexington Gainesville Associates, LLC	95,00 %	07/2016	USD 26,8	USD 32,3

Verkäufe/Abgänge: Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Slowakei	Bratislava	Europeum Business Center s.r.o.	100,00 %	06/2016	EUR 21,0 ¹⁾	EUR 26,0 ¹⁾

¹⁾ Der Verkaufspreis und Verkehrswert betreffen die Immobilie.

Ausblick

Das Fondsmanagement arbeitet mit Hochdruck daran, bis zum Ende der dreijährigen Auflösungsperiode des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund am 31. Mai 2017 sämtliche Immobilien zu verkaufen. Hierzu setzt es in erster Linie auf die bewährte Strategie der Portfoliotransaktionen und bündelt mehrere Objekte nach zuvor definierten Kriterien zu Paketen. Auf diese Weise erzielt es gegenüber Einzelverkäufen – die, soweit sinnvoll, auch zur Debatte stehen – einen höheren Objektschlag zu tendenziell günstigeren Verkaufsnebenkosten und erreicht zusätzliche Käufergruppen.

Um auch für die Zukunft die optimalen Voraussetzungen für den Verkauf der Liegenschaften zu schaffen, sollen Asset-Management-Maßnahmen die Vermietungsquote verbessern und die Qualität der Gebäude durch Instandhaltungsmaßnahmen für Nutzer respektive Investoren attraktiv halten.

Zu Beginn des zweiten Geschäftshalbjahres 2016 sind im Zuge der weiteren Fondsauflösung die beiden Beteiligungen an den Studentenwohnanlagen in Gainesville, Florida, unter Verkehrswert aus dem Fondsbestand abgegangen.

Ebenfalls im zweiten Geschäftshalbjahr, am 12. August 2016, erfolgte die dritte Ausschüttung. Das positive Veräußerungsergebnis aus der Transaktion der beiden Londoner Immobilien im Frühjahr 2015 mündete für die Investoren in einer zweiten Ausschüttung von EUR 37,00 je Anteil im April 2015. Veräußerungsgewinne aus Großbritannien müssen in Deutschland auf Anlegerebene versteuert werden. Diese Steuerlast wird mit der dritten Ausschüttung fällig, da der Gewinn erst im Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 berücksichtigt werden konnte. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 7,10 pro Anteil wurde am 12. August 2016 somit von der depotführenden Stelle als Kapitalertragsteuer fast vollständig an das Finanzamt abgeführt.

Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund mit Wirkung zum

31. Mai 2017 gekündigt. Zu diesem Zeitpunkt wird das Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund an die Depotbank, die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München, übertragen. Sollte der Verkauf der Immobilien in einzelnen Fällen bis zum Ablauf der Auflösungsperiode nicht möglich sein, gehen am 01. Juni 2017 die verbleibenden Objekte und alle dann noch verbleibenden Vermögensgegenstände wie liquide Mittel, aber auch Verbindlichkeiten an die Depotbank über. Diese tritt ferner in die Rechtsnachfolge für latente Ansprüche, z. B. aus Transaktionen oder für Steuerpflichten, ein.

Weitere notwendige Maßnahmen zur Auflösung des Sondervermögens kann die Depotbank an externe Dienstleister, darunter auch die Savills Fund Management GmbH, vergeben. Bis zur endgültigen Auflösung des Sondervermögens muss die Depotbank ausreichende Liquidität vorhalten, um allen Verpflichtungen nachzukommen. Liquidität, die unter Berücksichtigung dieser Verpflichtungen sukzessive frei zur Verfügung steht, wird seitens der Depotbank in regelmäßigen Abständen an die Anleger ausgeschüttet, bis der Fonds vollständig aufgelöst ist. Es gibt keine gesetzliche Frist, innerhalb der die Auflösung vollzogen sein muss. Dieser Prozess kann einige Jahre dauern.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH



Cofalka



Kraus

Frankfurt am Main, im August 2016

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

	Deutschland	Frankreich	Polen	Sonstiges Ausland (A, E, NL, UK) ¹⁾	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, MY, N, SG, SK, USA) ¹⁾	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)²⁾							
I. Immobilien							
Bruttoertrag ³⁾	2,4	3,6	3,7	30,4	3,4	5,6	4,4
Bewirtschaftungsaufwand ³⁾	- 1,1	- 3,0	- 2,5	- 1,0	- 2,0	- 4,4	- 3,0
Nettoertrag ³⁾	1,3	0,6	1,2	29,4	1,4	1,2	1,4
Wertänderungen ³⁾	0,4	- 6,2	- 11,6	0,0	- 5,8	- 6,2	- 6,0
Ausländische Ertragsteuern ³⁾	0,0	- 0,4	- 0,1	0,0	- 0,1	0,2	0,0
Ausländische latente Steuern ³⁾	0,0	1,5	1,4	0,0	0,9	0,0	0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³⁾	1,7	- 4,5	- 9,1	29,4	- 3,6	- 4,8	- 4,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand ⁴⁾	1,9	- 6,2	- 15,1	29,4	- 5,2	- 13,4	- 7,8
Währungsänderungen ^{4) 5)}	0,0	0,0	0,0	- 2,3	0,0	- 0,5	- 0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung^{4) 6)}	1,9	- 6,2	- 15,1	27,1	- 5,2	- 13,9	- 8,0
II. Liquidität^{7) 8)}							0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁹⁾							- 7,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)							- 7,5

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)²⁾

Direkt gehaltene Immobilien	136.611	40.705	145.887	3.487	326.690	0	326.690
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	234.249	234.249
Immobilien insgesamt	136.611	40.705	145.887	3.487	326.690	234.249	560.939
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	113.845	31.330	91.525	3.487	240.186	111.545	351.731
Kreditvolumen	22.766	9.375	54.362	0	86.504	122.704	209.208
Liquidität	8.459	3.807	1.581	1.416	15.264	19.373	34.637
Fondsvolumen	122.304	35.137	93.106	4.903	255.450	130.918	386.368

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)

Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	141.900	42.700	144.700	-	329.300	205.857	535.157
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰⁾	9.581	3.083	11.503	-	24.167	25.820	49.987
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	500	0	0	-	500	748	1.248
Sonstige positive Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0	-	0	2.271	2.271
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	0	- 2.500	- 16.800	-	- 19.300	- 7.324	- 26.624
Sonstige negative Wertänderungen ¹²⁾	0	- 12	- 95	-	- 107	- 32	- 139
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ¹¹⁾	500	- 2.500	- 16.800	-	- 18.800	- 6.576	- 25.376
Sonstige Wertänderungen insgesamt ¹²⁾	0	- 12	- 95	-	- 107	2.239	2.132
Zuführung Capital Gains Tax	0	609	2.098	-	2.707	54	2.761
Wertänderungen insgesamt	500	- 1.903	- 14.797	-	- 16.200	- 4.283	- 20.483

¹⁾ An der Berechnung nehmen auch die Länder teil, die nach dem Abgang der Immobilien nach wie vor einen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten.

²⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftshalbjahr werden anhand von sieben Monatsendwerten (31.12.2015 – 30.06.2016) ermittelt.

³⁾ In Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁴⁾ In Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁵⁾ Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.

⁶⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 91,04 % erwirtschaftet.

⁷⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁸⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 8,96 % des Fondsvermögens.

⁹⁾ In Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

¹⁰⁾ Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständige festgelegten Roherträge aus Vermietung verstanden. Der Rohertrag entspricht hier der durch die Gutachter als nachhaltig eingeschätzten Nettokaltmiete.

¹¹⁾ Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

¹²⁾ Sonstige Wertänderungen umfassen Buchwertänderungen wie beispielsweise Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und Kaufpreisabrechnungen.

Die Position „Wertänderungen“ in der Tabelle „Renditekennzahlen“ beinhaltet die im Berichtszeitraum erzielten Veräußerungsergebnisse aus den abgegangenen Immobilien. In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 30.06.2016 im Sondervermögen befinden.

	Deutschland	Frankreich	Polen	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen (FIN, SG, USA)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾						
Büro	17,3	6,9	20,9	45,1	7,5	52,6
Handel / Gastronomie	0,5	0,1	0,5	1,1	11,2	12,3
Industrie (Lager, Hallen)	1,8	0,0	0,6	2,4	0,0	2,4
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	27,8	27,8
Kfz	1,6	0,1	2,6	4,3	0,2	4,5
Andere	0,1	0,0	0,2	0,3	0,1	0,4
Anteil Jahresmietertrag gesamt	21,3	7,1	24,8	53,2	46,8	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾						
Büro	1,8	1,3	8,9	12,0	2,6	14,6
Handel / Gastronomie	0,0	0,1	0,0	0,1	1,5	1,6
Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,3	0,4	0,0	0,4
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	2,7
Kfz	0,1	0,0	1,2	1,3	0,0	1,3
Andere	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Anteil Leerstand gesamt	2,1	1,4	10,4	13,9	6,8	20,7
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes¹⁾	90,3	80,5	58,2	74,0	85,4	79,3
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes²⁾	90,6	80,6	57,9	73,4	85,2	78,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾						
unbefristet	0,4	0,0	0,2	0,6	12,6	13,2
2016	0,0	0,9	1,7	2,6	15,2	17,8
2017	1,6	0,3	2,6	4,5	10,4	14,9
2018	0,0	0,3	1,8	2,1	4,9	7,0
2019	1,5	1,8	2,5	5,8	4,2	10,0
2020	6,5	1,2	2,5	10,2	0,5	10,7
2021	5,1	0,5	2,0	7,6	0,7	8,3
2022	1,6	0,1	0,5	2,2	0,4	2,6
2023	0,6	0,2	0,0	0,8	0,0	0,8
2024	1,4	1,0	4,2	6,6	1,5	8,1
2025	4,3	0,8	0,0	5,1	0,0	5,1
2026 +	1,5	0,0	0,0	1,5	0,0	1,5
Anteil Jahresnettosollmiete	24,5	7,1	18,0	49,6	50,4	100,0

¹⁾ bezogen auf die Jahresnettosollmiete der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Verhältnis zum Gesamtnettomietesoll des Fonds. In den Beteiligungen wurde die Sollmiete entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.

²⁾ Die Bruttosollmiete umfasst neben der Nettomiete („Kaltmiete“) die durch den Mieter zu zahlenden Nebenkosten, wie z. B. Heizung, Strom, Reinigung und Versicherung, die anhand der Nebenkostenvorauszahlungen abgebildet werden.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.06.2016

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 30 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			329.300.000,00		88,88
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Immobilien			329.300.000,00		88,88
insgesamt in Fremdwährung		0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			60.924.553,14		16,44
davon in Fremdwährung		44.527.657,88			
2. Minderheitsbeteiligungen			31.181.795,34		8,42
davon in Fremdwährung		29.455.823,12			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			92.106.348,48		24,86
insgesamt in Fremdwährung		73.983.481,00			
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 39)					
1. Bankguthaben			29.628.433,05		
davon in Fremdwährung		3.383.145,11			
Summe der Liquiditätsanlagen			29.628.433,05		8,00
insgesamt in Fremdwährung		3.383.145,11			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 40 ff.)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			4.625.004,83		
davon in Fremdwährung		2.637.719,56			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			13.760.203,89		
davon in Fremdwährung		13.760.203,89			
3. Zinsansprüche			192.776,07		
davon in Fremdwährung		192.776,07			
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			830.190,19		
davon in Fremdwährung		19.068,48			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			191.015,68		
davon in Fremdwährung		191.015,68			
5. Andere			21.978.807,14		
davon in Fremdwährung		14.013.562,87			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			41.577.997,80		11,22
insgesamt in Fremdwährung		30.814.346,55			
Summe			492.612.779,33		132,96
insgesamt in Fremdwährung		108.180.972,66			

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	Asien EUR
141.900.000,00	187.400.000,00	0,00	0,00
141.900.000,00	187.400.000,00	0,00	0,00
0,00	16.396.895,26	44.527.657,88	0,00
0,00	1.725.972,22	0,00	29.455.823,12
0,00	18.122.867,48	44.527.657,88	29.455.823,12
21.370.249,26	8.258.183,79	0,00	0,00
21.370.249,26	8.258.183,79	0,00	0,00
2.396.353,48	2.228.651,35	0,00	0,00
0,00	0,00	13.760.203,89	0,00
0,00	0,00	192.776,07	0,00
0,00	830.190,19	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	191.015,68
701.635,37	17.671.423,19	3.605.454,31	294,27
3.097.988,85	20.730.264,73	17.558.434,27	191.309,95
166.368.238,11	234.511.316,00	62.086.092,15	29.647.133,07

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 um EUR 29,8 Mio. auf EUR 370,5 Mio.

I. Immobilien

Im Berichtszeitraum ist keine Immobilie abgegangen.

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Das Immobilienvermögen verringerte sich in der Berichtsperiode um EUR 18,8 Mio. auf EUR 329,3 Mio. und umfasste zum Stichtag 30. Juni 2016 13 direkt gehaltene Immobilien.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

In dem Berichtszeitraum wurde die Gesellschaft Europeum Business Center s.r.o., Bratislava, Slowakei, verkauft (vgl. Tabelle Verkäufe/Abgänge auf Seite 20).

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen acht Gesellschaften mit zwölf Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 205,9 Mio. Berücksichtigt man die Verbindlichkeiten und sonstigen Vermögensgegenstände der Gesellschaften (EUR 12,6 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 112,6 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 13,8 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 92,1 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung entfallen mit EUR 54,9 Mio. auf Darlehen in US-Dollar und mit EUR 57,7 Mio. auf ein Darlehen in Singapur-Dollar. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen keine Bankdarlehen, für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,4 Jahre.

Bei den Minderheitsbeteiligungen handelt es sich um die finnische Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza 2 Park mit einer Beteiligungsquote von 17,702 %. Diese Gesellschaft hält ein Parkhaus in Vantaa (Finnland). Eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen dieses Objekts ist der unmittelbar benachbarten Immobilie, die durch die Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza Allegro gehalten wird, zugeordnet.

Außerdem hält der Fonds eine Beteiligung in Singapur mit einer Beteiligungsquote von 30,0 %, die wiederum über fünf Objektgesellschaften an der Liegenschaft Singapur, 133 New Bridge Road, beteiligt ist.

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen Bankguthaben dienen der Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 40 ff.)					
1. Krediten			83.900.000,00		
davon besicherte Kredite	83.900.000,00				
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			772.305,49		
davon in Fremdwährung		107.766,07			
3. Grundstücksbewirtschaftung			8.322.272,17		
davon in Fremdwährung		1.560.468,82			
4. anderen Gründen			5.133.787,02		
davon in Fremdwährung		169.604,87			
Summe der Verbindlichkeiten			98.128.364,68		26,48
insgesamt in Fremdwährung		1.837.839,76			
VI. Rückstellungen			23.995.005,66		6,48
davon in Fremdwährung		10.108.766,00			
Summe			122.123.370,34		32,96
insgesamt in Fremdwährung		11.946.605,76			
Fondsvermögen gesamt			370.489.408,99		100,00
davon in Fremdwährung		96.234.366,90			
Anteilwert (EUR)			57,30		
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095		

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 3,3 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagen-vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 4,7 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** ist ein Gesellschafterdarlehen in US-Dollar mit EUR 13,8 Mio. ausgewiesen.

Die **Zinsansprüche** ergeben sich aus dem Gesellschafterdarlehen gegenüber der Immobilien-Gesellschaft.

Die **Anschaffungsnebenkosten** beinhalten die Nebenkosten aus dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Unter Anschaffungsnebenkosten werden diejenigen Nebenkosten aufgeführt, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt/die

Beteiligung noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit Erwerb noch nicht abgelaufen war.

Nicht berücksichtigt werden hier Anschaffungsnebenkosten, die innerhalb einer Immobilien-Gesellschaft entstehen, wenn in die Gesellschaft eine Immobilie oder eine weitere Beteiligung hineingekauft wird. Solche Anschaffungsnebenkosten wirken sich lediglich mittelbar über den Wert der Beteiligung an der entsprechenden Gesellschaft auf das Fondsvermögen aus.

Zu den Anschaffungsnebenkosten zählen u. a. die Grunderwerbsteuer, Rechtsberatungs-, Gerichts- und Notarkosten, Maklerkosten, Due-Diligence-Kosten sowie Sachverständigenkosten und die Bau- und Kaufvergütung. Sie werden in gleichbleibenden Jahresbeträgen über zehn Jahre abgeschrieben.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen überwiegend Forderungen gegenüber ausländischen Verwaltern aus Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe von EUR 11,8 Mio., Steuerforderungen gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 5,1 Mio. und sonstige Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von EUR 2,9 Mio. dar.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	Asien EUR
22.300.000,00	61.600.000,00	0,00	0,00
199.361,17	572.944,32	0,00	0,00
2.939.142,61	5.383.129,56	0,00	0,00
1.512.212,66	3.619.519,72	914,22	1.140,42
26.950.716,44	71.175.593,60	914,22	1.140,42
2.313.128,95	18.471.900,85	3.209.975,86	0,00
29.263.845,39	89.647.494,45	3.210.890,08	1.140,42
137.104.392,72	144.863.821,55	58.875.202,07	29.645.992,65

V. Verbindlichkeiten

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** handelt es sich um für den Erwerb von Immobilien aufgenommene Darlehen in Höhe von EUR 83,9 Mio. Die Gliederung des Darlehensbestandes nach Währungen, die jeweilige Duration sowie die Aufteilung des Kreditvolumens nach der Laufzeit der Zinsbindungsdauer entnehmen Sie bitte den Darstellungen auf Seite 13.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** resultieren aus den restlichen Zahlungsverpflichtungen aus Erwerben von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 4,7 Mio. für Umlagen-vorauszahlungen, aus EUR 1,0 Mio. für Barkautionen und aus EUR 1,2 Mio. für Mietvorauszahlungen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind u. a. mit EUR 1,4 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 2,2 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland und mit EUR 0,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und

Depotbankvergütung enthalten. Gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,9 Mio. Diese betreffen ausschließlich Singapur-Dollar.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wird mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Vermögensaufstellung, Teil III finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Berichtszeitraum wurden 16 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 80,8 Mio., vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 3,6 Mio., elf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 44,0 Mio. und sieben Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 31,7 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

VI. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen u. a. Steuern – hiervon entfallen auf Rückstellungen für latente Steuern auf etwaige Veräußerungsgewinne EUR 3,9 Mio. und auf laufende Einkommensteuern im Ausland EUR 2,9 Mio. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 7,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und Bauleistungen sowie EUR 5,3 Mio. für nicht umlagefähige Betriebskosten und EUR 2,0 Mio. für Verkaufsnebenkosten gebildet.

Capital Gains Tax

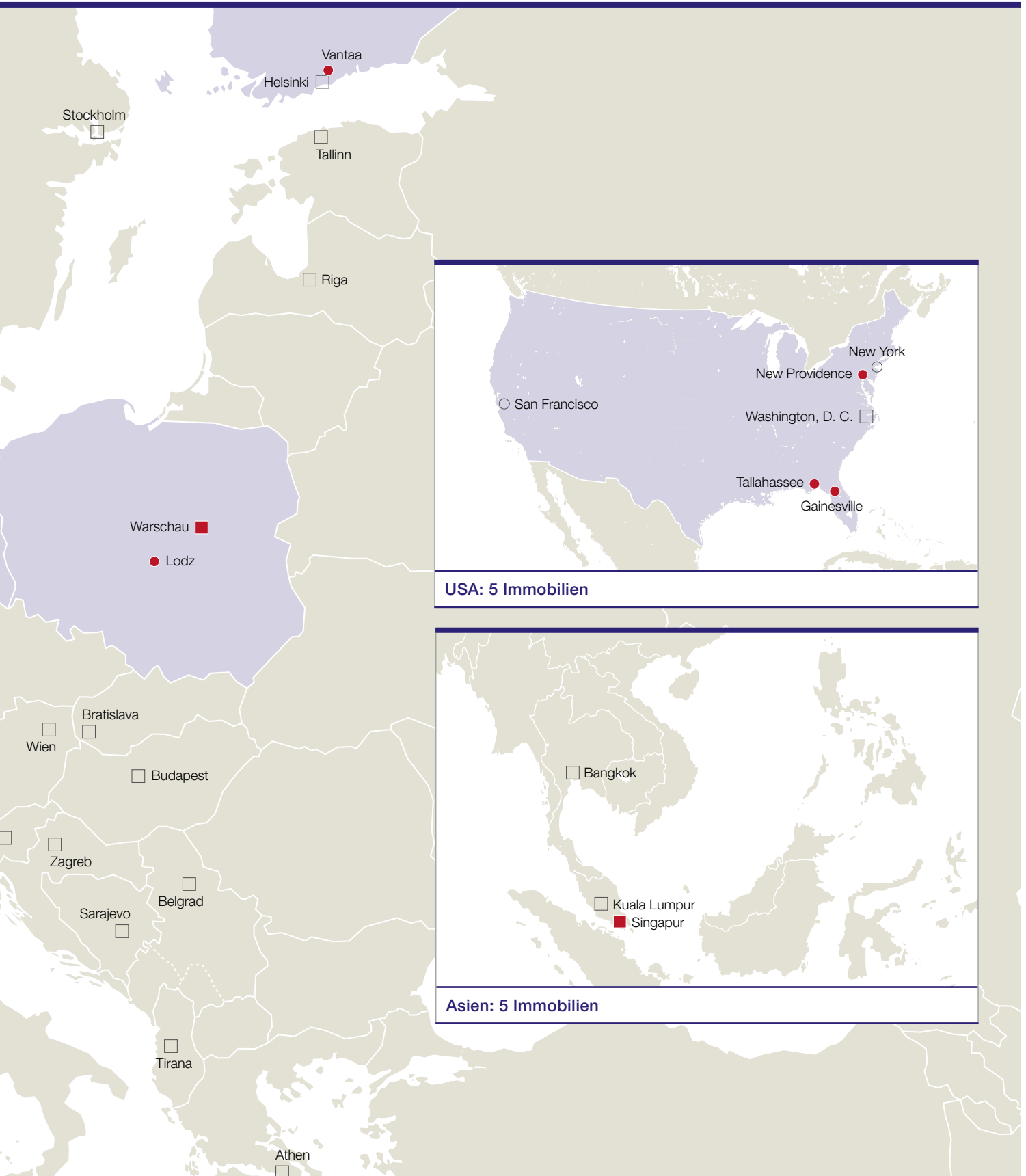
Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn eine Immobilie veräußert und tatsächlich ein Buchgewinn erzielt wird. Es handelt sich um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können. Die latenten Steuern wurden in vollem Umfang (100 %) in die Rückstellungen eingestellt. Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wurde auf Basis der länderspezifischen Steuersätze der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemein üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt. Die Rückstellung wurde ausschüttungsneutral zulasten des Fondskapitals gebildet.

In die Berechnung wurden auch die finnischen und US-amerikanischen Immobilien-Gesellschaften einbezogen. Diese werden steuerlich wie ein Direkterwerb behandelt, sodass ein Gewinn aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile der Capital Gains-Besteuerung unterliegt. Die Berechnung der Capital Gains Tax wurde analog zu vorstehend beschriebener Berechnungsweise durchgeführt.

Regionale Streuung der Fondsobjekte



Europa: 15 Immobilien, davon 6 Immobilien in Deutschland



Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30.06.2016

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²		Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität Lagekategorie
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																		
Deutschland																		
40472 Düsseldorf Theodorstraße 180	G	–	91	0	1	0	0	0	8	0	09/2008	2002	8.925	9.817	0	195	K, P, W, Z	2 C
20251 Hamburg Straßenbahnring 6–18	G	–	74	13	1	0	0	0	12	0	10/2005	1900/2004	7.528	8.591	0	176	F, K, L, S, W, Z	2 B
22087 Hamburg Lübecker Straße 128/Landwehr 2	G	–	94	0	1	0	0	0	5	0	12/2005	2004	5.727	16.424	0	123	F, K, P, W, Z	2 B
70825 Korntal-Münchingen Lingwiesenstraße 11–13	G	–	63	0	27	0	0	0	10	0	02/2008	2000/2004	12.002	11.249	0	230	P, S, W, Z	2 D
85521 Ottobrunn Robert-Koch-Straße 100	G	–	75	0	19	0	0	0	5	1	12/2004	2002	18.180	20.289	0	218	F, L, P, S, W	2 D
70499 Stuttgart Ingersheimer Straße 10	G	–	84	0	5	0	0	0	9	2	04/2006	1997	4.203	7.302	0	121	P, W, Z	3 C
Frankreich																		
13090 Aix-en-Provence 320 Avenue Archimède	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006	16.408	5.638	0	300	K, P, W, Z	2 C
13290 Aix-en-Provence 290 Avenue Galilée	G	–	97	1	0	0	0	0	2	0	12/2007	2011	42.588	11.476	0	576	K, P, W, Z	3 C
31670 Labège/Toulouse 2480 L'Occitane	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006	11.103	6.156	0	260	K, P, W, Z	2 C
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																		
Polen																		
99-051 Lodz Aleja Piłsudskiego 22	G	–	88	0	1	0	0	0	8	3	07/2008	2006	10.078	6.433	0	130	F, K, P, S, W	2 A
02-678 Warschau Szturmowa 2	G/E	–	88	2	2	0	0	0	7	1	06/2005	1997	9.928	12.370	0	244	F, K, P, W	3 C
02-678 Warschau Szturmowa 2a	G/E	–	89	0	3	0	0	0	7	1	06/2005	2000	5.667	20.050	0	404	F, K, P, W	2 C
02-672 Warschau Ulica Domaniewska 49	G/E	–	80	4	3	0	0	0	13	0	03/2010	2009	10.838	32.496	0	869	F, K, L, P, W, Z	2 C
Summe der Immobilien																		

Art des Grundstücks:
 G = Geschäftsgrundstück
 E = Erbbaurecht
 M = Mietwohngrundstück

**Projekt-/Bestands-
entwicklungsmaßnahme:**
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:
 F = Fernwärme
 K = Klimaanlage / unterstützende
 Kühlung
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
 S = Sprinkleranlage
 W = Warmwasser (zentral/dezentral)
 Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
3	-	-	2,7	18.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.261.426	58	
17	-	-	0,2	28.000.000	-	-	-	-	-	-	-	47,5	1.664.966	59	
12	5,9	0,0	24,1	38.500.000	-	-	-	-	-	-	-	23,4	2.451.648	59	
3	-	-	0,0	16.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.192.181	50	
3	-	-	0,9	26.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.089.996	52	
4	-	-	29,6	12.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	921.002	51	
7	4,9	24,4	36,9	10.400.000	-	-	-	-	-	-	-	44,7	761.117	60	
9	4,6	0,0	7,6	23.100.000	232.135	-	232.135	0,9	11.565	127.474	5,5	-	1.582.675	65	
8	3,3	31,5	27,2	9.200.000	-	-	-	-	-	-	-	50,5	738.720	60	
10	3,3	0,5	1,4	12.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	926.467	60	
13	-	-	83,2	21.300.000	-	-	-	-	-	-	-	20,8	1.869.156	51	
13	6,9	0,1	12,7	40.000.000	-	-	-	-	-	-	-	31,4	3.110.426	54	
16	2,0	11,5	51,6	70.600.000	1.907.475	-	1.907.475	2,1	95.425	702.716	3,7	50,0	5.597.315	63	
				329.300.000					106.990	830.190					

Objektqualität:
 1 = stark gehoben
 2 = gehoben
 3 = mittel
 4 = einfach

Lagekategorie:
 A = Stadtzentrum (CBD)
 B = Sonstige Innenstadtlagen
 C = Dezentrales Bürozentrum
 D = Gewerbegebiet
 E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen
 I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 36

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Gesellschaft																			
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Finnland																			
Kiinteistö Oy Plaza Allegro, c/o Newsec Asset Management Oy, Mannerheiminaukio 1A / P.O. Box 52, Finnland, 00101 Helsinki																			
Gesellschaftskapital: EUR 14.702.738,77																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 01510 Vantaa																			
Äyritie 8b ¹⁾																			
	G	–	99	0	1	0	0	0	0	0	12/2006	2006	2.470	4.602	0	0	F, K, P, S, W, Z	3	C
Kiinteistö Oy Plaza 2 Park, Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b																			
Gesellschaftskapital: EUR 796.452,32																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 17,702 %																			
1. 01510 Vantaa																			
Äyritie 8b ²⁾																			
	G	–	na	na	na	na	na	na	na	na	12/2006	2008	na	na	na	115	P	na	C

Art des Grundstücks:
 G = Geschäftsgrundstück
 E = Erbbaurecht
 M = Mietwohngrundstück

**Projekt-/Bestands-
entwicklungsmaßnahme:**
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:
 F = Fernwärme
 K = Klimaanlage / unterstützende
 Kühlung
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
 S = Sprinkleranlage
 W = Warmwasser (zentral/dezentral)
 Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				16.396.895											
17	2,3	13,1	6,6	12.177.900		–	–	–	–	–	–	–	–	906.282	60
				1.725.972											
na	na	na	na	1.722.100		–	–	–	–	–	–	–	–	na	60

Objektqualität:

1 = stark gehoben
 2 = gehoben
 3 = mittel
 4 = einfach

Lagekategorie:

A = Stadtzentrum (CBD)
 B = Sonstige Innenstadtlagen
 C = Dezentrales Bürozentrum
 D = Gewerbegebiet
 E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen
 I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 36

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²				Objektdaten				
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Gesellschaft																			
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Singapur																			
Perennial Chinatown Point LLP, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore											10/2010								
Gesellschaftskapital: EUR 18.215.787,02																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 30,00000 %																			
CP1 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 4.009.677,05																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 13.849.698,47																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	0	100	0	0	0	0	0	0	10/2010	1980/2013	1.782	6.339	0	108	F, K, L, P, S, W	2	E
CP2 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 16.015,88																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 54.985,65																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10/2010	1980/2013	6	30	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E
CP3 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 15.215,19																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 52.257,09																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10/2010	1980/2013	6	29	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E
CP4 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 15.615,53																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 53.323,61																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10/2010	1980/2013	6	29	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E
CP5 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 16.615,53																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 53.323,61																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10/2010	1980/2013	6	29	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E

Art des Grundstücks:
 G = Geschäftsgrundstück
 E = Erbbaurecht
 M = Mietwohngrundstück

**Projekt-/Bestands-
entwicklungsmaßnahme:**
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:
 F = Fernwärme
 K = Klimaanlage / unterstützende
 Kühlung
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug
 S = Sprinkleranlage
 W = Warmwasser (zentral/ dezentral)
 Z = Zentralheizung

Vermietung			Objektergebnis											Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				29.455.823		389.648	–	389.648	1,6	32.291	191.016	4,3			
162	1,8	23,9	12,7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7.047.616	38
0	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11.489	38
1	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12.407	38
1	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11.150	38
1	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12.671	38

Objektqualität:
 1 = stark gehoben
 2 = gehoben
 3 = mittel
 4 = einfach

Lagekategorie:
 A = Stadtzentrum (CBD)
 B = Sonstige Innenstadtlagen
 C = Dezentrales Bürozentrum
 D = Gewerbegebiet
 E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen
 I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 36

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²				Objektdaten				
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- /Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Gesellschaft																			
USA																			
Kings Gainesville Apartments, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 6.887.445,18																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32608 Gainesville																			
2330 SW Williston Road M – 0 0 0 0 100 0 0 0 11/2005 1989/1994 143.346 0 40.855 1.053 K, W 4 H																			
Lexington Gainesville Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 9.127.605,91																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 95,00000 %																			
1. 32608 Gainesville																			
3700 SW 27th Street M – 0 0 0 0 100 0 0 0 01/2006 1996 107.084 0 33.755 1.070 K, W 4 H																			
41 Spring Street, LLC, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 4.825.373,71																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 13.760.203,89																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 07974 New Providence																			
41 Spring Street G – 100 0 0 0 0 0 0 0 09/2006 1957/1998 55.470 14.174 0 603 K, S, W 3 H																			
VDL Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 22.704.104,69																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee																			
2700 West Pensacola Street M – 0 0 0 0 100 0 0 0 04/2006 1988/2004 76.149 0 26.507 563 K, W 4 H																			
Ocala Road Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 4.546.257,28																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee																			
235 Ocala Road South M – 0 0 0 0 100 0 0 0 04/2006 1996/2003 30.022 0 12.281 292 K, W 4 H																			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

Fußnoten:¹⁾ Die Werte beinhalten auch die Werte des Parkhauses.²⁾ Parkhaus im Teileigentum.**Art des Grundstücks:**

G = Geschäftsgrundstück

E = Erbbaurecht

M = Mietwohngrundstück

Projekt-/Bestands-**entwicklungsmaßnahme:**

B = Bestandsentwicklungsmaßnahme

P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme

K = Klimaanlage / unterstützende

Kühlung

L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug

S = Sprinkleranlage

W = Warmwasser (zentral / dezentral)

Z = Zentralheizung

Vermietung			Objektergebnis						Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung					
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				6.592.585										
540	–	0,0	3,6	30.611.146	–	–	–	–	–	–	–	85,8	5.231.240	26
				8.681.706										
945	–	0,0	7,6	28.986.808	–	–	–	–	–	–	–	76,5	4.519.576	30
				0,00										
5	–	–	41,5	16.799.785	–	–	–	–	–	–	–	–	2.559.920	31
				19.618.300										
578	–	0,0	18,0	18.092.076	–	–	–	–	–	–	–	–	3.391.153	35
				9.635.068										
305	–	0,0	21,1	14.215.202	–	–	–	–	–	–	–	45,5	2.116.200	34
				92.106.348					32.291	191.016				

Objektqualität:

1 = stark gehoben
 2 = gehoben
 3 = mittel
 4 = einfach

Lagekategorie:

A = Stadtzentrum (CBD)
 B = Sonstige Innenstadtlagen
 C = Dezentrales Bürozentrum
 D = Gewerbegebiet
 E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen
 I = Stadtteilzentrum

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

Nutzungsart	Gebäudeteil	Skelett-, Fachwerk/ Rahmenbau	Massivbau	Fenster	Dächer	Sanitär
Büro	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangsfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	Toilettenräume in guter Ausstattung
	stark gehoben	Glasverkleidung, Ausfachung über 30 cm	Naturstein	Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung	Große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachsnitte in Glas	Großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Handel	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Stahl, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangsfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Glasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	Großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
Logistik	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache Toilettenanlagen, wenige Duschen, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichend Toilettenanlagen, mehrere Duschen, Installation teilweise auf Putz

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Auf den vorhergehenden Seiten werden im Rahmen des Immobilienverzeichnisses Informationen zu Immobilien zur Verfügung gestellt, die einer Erläuterung bedürfen.

Bei über Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien werden Mieten und Verkehrswerte anteilig zur jeweiligen Beteiligungsquote angegeben. Grundsätzlich ist keine Hochrechnung der Einzelwerte auf das Fondsvermögen möglich.

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

Die Angabe zu **Bau-/Umbaujahr** bezieht sich auf das letzte Jahr, in dem wesentliche Umbaumaßnahmen, Erweiterungen bzw. Modernisierungen erfolgt sind.

Die **Nutzfläche** entspricht der Mietvertragsfläche zum Stichtag.

Die **durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren** beinhalten keine unbefristeten Mietverträge.

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren, bei dem der Grundstückswert auf Basis der nachhaltig zu erzielenden Mieterträge ermittelt wird. Dieser Marktwert wird durch einen Ausschuss externer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger wenigstens einmal jährlich ermittelt.

Der **Kaufpreis** und die **Anschaffungsnebenkosten** werden nur für Objekte ausgewiesen, die nach der Umstellung auf neues InvG am 15. Januar 2010 gekauft wurden/zugegangen sind.

Der nachhaltige **Rohrertrag** entspricht den durch den externen Gutachter festgestellten Bewertungsmieten, die zur Berechnung des Ertragswertes zugrunde gelegt werden. Diese nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete des Objekts bei Vollvermietung stellt somit den langfristigen – unabhängig von kurzfristigen Nachfrageschwankungen – erzielbaren Ertrag des Objekts dar. Abschläge bzw. Zuschläge, welche die aktuelle Marktsituation des Objekts widerspiegeln (wie beispielsweise Leerstand oder über dem Marktniveau abgeschlossene Mietverträge), werden gesondert beim Verkehrswert abgezogen bzw. hinzugerechnet. Aus diesem Grund kann die gutachterliche Bewertungsmiete von der tatsächlichen Sollstellung abweichen. Sie stellt vielmehr die nachhaltige Ertragskraft des Objekts aus heutiger Einschätzung dar.

Innenwandbekleidung der Nassräume	Bodenbeläge	Innentüren	Heizung	Elektroinstallationen	Installation und sonstige Einbauten
Ölfarbanstrich	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC, Nassräume: PVC	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen auf Putz	na
Fliesensockel (1,50 m)	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum, Nassräume: Fliesen	Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation auf Putz	na
Fliesen raumhoch	Großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	Zentral-/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, Fensterbankkanal mit EDV-Verkabelung	na
Naturstein, aufwendige Verlegung	Naturstein, aufwendige Verlegung, Nassräume: Naturstein	Massive Ausführung, Einbruchschutz, rollstuhlgerechte Bedienung, Automatiktüren	Fußbodenheizung, Klima- und sonstige raumluftechnische Anlagen	Aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	na
Ölfarbanstrich	Holzdielen, Linoleum, PVC, Nassräume: PVC	na	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Einfache Installationen auf Putz	na
Fliesensockel (1,50 m)	Beschichteter Estrich, Gussasphalt, Nassräume: Fliesen	na	Lufterhitzer, Lufterhitzer mit Anschluss an zentrale Kesselanlage, Fernheizung	Ausreichende Installationen unter Putz	na
Fliesen raumhoch	Fliesen, Holzpflaster, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen	na	Zentral-/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	na
Ölfarbanstrich	Rohbeton, Anstrich	na	Luftheizung mit Direktbefeuerung	na	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz, Kochmöglichkeiten, Spüle
Fliesensockel (1,50 m)	Estrich, Gussasphalt, Verbundpflaster ohne Unterbau	na	Zentralheizung	na	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz, Teeküche

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Bankguthaben		
Deutschland	21.370.249,26	
Niederlande	194.423,55	
Großbritannien	1.245.909,38	
Österreich	96.608,01	
Frankreich	3.804.785,16	
Spanien	20.700,50	
Polen	1.290.202,34	
Finnland	1.605.554,85	
Summe der Liquiditätsanlagen	29.628.433,05	8,00

Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			4.625.004,83		
davon in Fremdwährung		2.637.719,56			
davon Mietforderung	1.302.111,18				
davon Betriebskostenvorlagen	3.322.893,65				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			13.760.203,89		
davon in Fremdwährung		13.760.203,89			
3. Zinsansprüche			192.776,07		
davon in Fremdwährung		192.776,07			
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			830.190,19		
davon in Fremdwährung		19.068,48			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			191.015,68		
davon in Fremdwährung		191.015,68			
5. Andere			21.978.807,14		
davon in Fremdwährung		14.013.562,87			
davon aus Sicherungsgeschäften		376.457,78			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR		
GBP	2.932.279,49	– 2.778.019,04	154.260,45		
USD	58.803.272,02	– 58.678.084,71	125.187,31		
PLN	4.226.348,00	– 4.129.337,98	97.010,02		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			41.577.997,80		11,22
insgesamt in Fremdwährung		30.814.346,55			

				Anteil am Fonds- vermögen in %
				EUR
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			83.900.000,00	
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00			
davon in Fremdwährung		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			772.305,49	
davon in Fremdwährung		107.766,07		
3. Grundstücksbewirtschaftung			8.322.272,17	
davon in Fremdwährung		1.560.468,82		
4. anderen Gründen			5.133.787,02	
davon in Fremdwährung		169.604,87		
davon aus Sicherungsgeschäften	927.414,57			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
SGD	28.782.220,37	- 29.709.634,94	927.414,57	
Summe der Verbindlichkeiten			98.128.364,68	26,48
insgesamt in Fremdwährung		1.837.839,76		
III. Rückstellungen				
davon in Fremdwährung		10.108.766,00		
Fondsvermögen gesamt			370.489.408,99	100,00
davon in Fremdwährung		96.234.366,90		
Anteile (EUR)			57,30	
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095	
Devisenkurse* per 30.06.2016				
Britische Pfund (GBP)	0,8278 = 1 EUR			
US-Dollar (USD)	1,1143 = 1 EUR			
Polnische Zloty (PLN)	4,4381 = 1 EUR			
Norwegische Krone (NOK)	9,3139 = 1 EUR			
Singapur-Dollar (SGD)	1,4987 = 1 EUR			

* Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

		Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2016 bis 30.06.2016	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2016 bis 30.06.2016
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt			
	GBP	1.690.051,02	2.778.019,01
	USD	38.016.188,76	34.495.849,70
	PLN	4.212.202,20	5.764.521,58
	SGD	9.638.275,36	11.294.079,73
	Summe	53.556.717,34	54.332.470,02

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 30. Juni 2016 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft)

Savills Fund Management GmbH
 Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main
 Telefon: +49 69 2 72 99 - 1000
 Telefax: +49 69 2 72 99 - 090
 Gezeichnetes und eingezahltes Kapital EUR 5,113 Mio.
 Haftendes Eigenkapital EUR 8,691 Mio.
 (Stand: 30. Juni 2016)
 Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
 Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Siegfried A. Cofalka
 Axel Kraus

Aufsichtsrat

Luke Justin O'Connor
 Chief Executive Officer der Savills Investment
 Management LLP,
 Stockholm, Schweden
 – Vorsitzender –

Dr. Anton Heinrich Wiegers
 Winterbach, Deutschland
 – Stellvertretender Vorsitzender –

Dr. Stefan Frank Zeranski
 Professor für Finanzdienstleistungen und
 Finanzmanagement,
 Bergisch Gladbach, Deutschland

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
 Frankfurt am Main

Gesellschafter

TOMASO Verwaltung GmbH (6 %)
 Savills Fund Management Holding AG (94 %)

Verwahrstelle (Depotbank)

CACEIS Bank Deutschland GmbH
 Lilienthalallee 34–36
 80939 München
 (seit 01. Februar 2016)

SEB AG
 Stephanstraße 14–16
 60313 Frankfurt am Main
 (bis 31. Januar 2016)

Sachverständigenausschuss A

Ulrich Renner, Dipl.-Kfm.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Wuppertal

Prof. Michael Sohni, Dr.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Darmstadt

Klaus Thelen, Dipl.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Gladbeck

Sachverständigenausschuss B

Klaus Peter Keunecke, Dr.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von Mieten und bebauten und unbebauten
 Grundstücken, Berlin

Günter Schäffler, Dr.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
 Baukostenplanung und -kontrolle, Bewertung von bebauten
 und unbebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücke
 und Gebäude, Stuttgart

Bernd Fischer-Werth, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 Wiesbaden

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
Savills Fund Management GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
Infoline: +49 69 15 34 01 86
Telefon: +49 69 2 72 99-1000
Telefax: +49 69 2 72 99-090

Vertrieb:
Savills Fund Management GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main