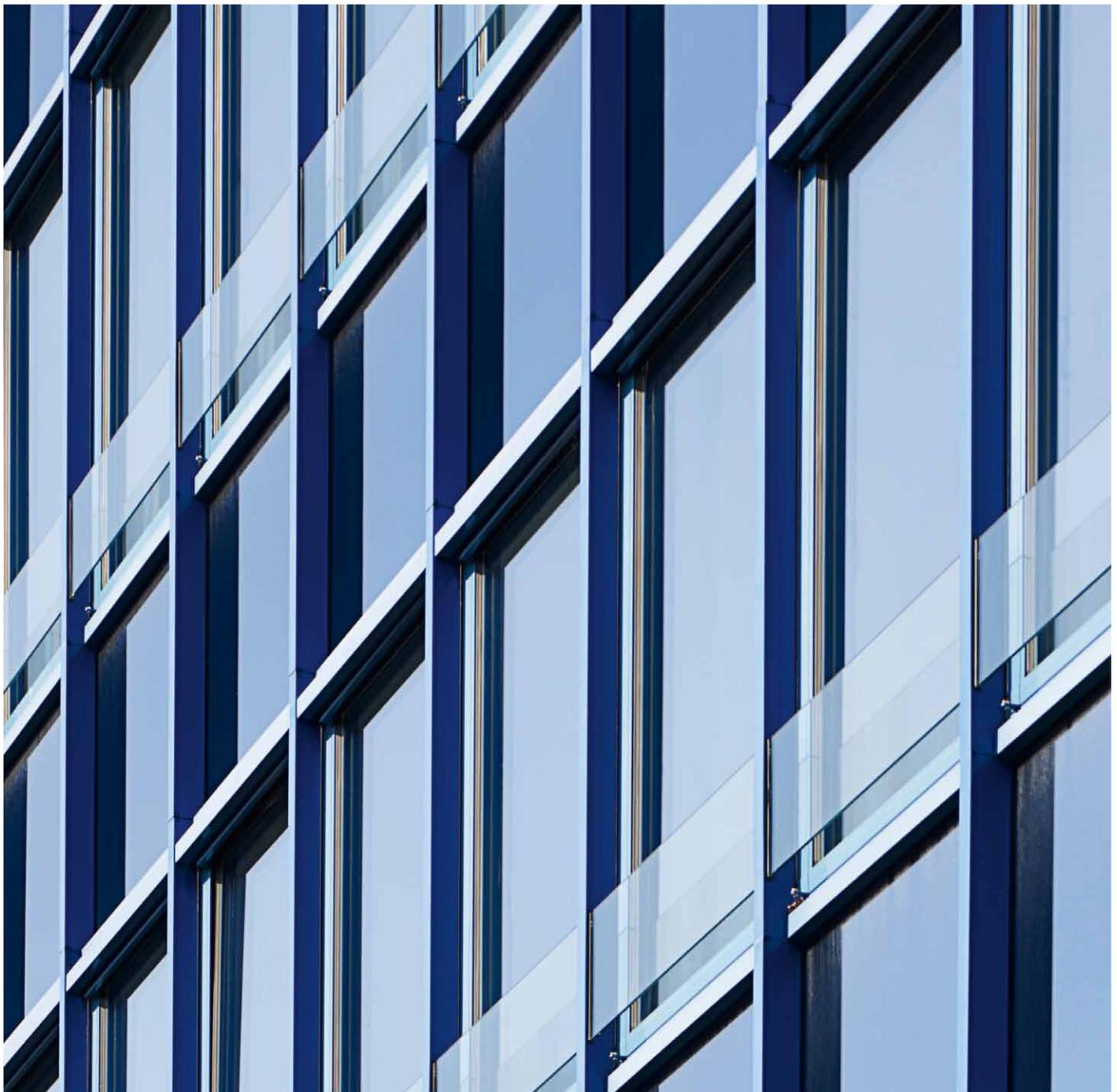


SEB ImmoInvest

Halbjahresbericht zum 30. September 2015



Inhalt

Editorial	5	Zusammengefasste Vermögensaufstellung	30
Informationen zur Auflösung des SEB ImmoInvest	6	Regionale Streuung der Fondsobjekte	36
Risikomanagement	7	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	38
Immobilienmärkte im Überblick	9	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	58
Ergebnisse des Fonds im Detail	12	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	60
Struktur des Fondsvermögens	12		
Liquidität	12		
Zwischenausschüttung	13	Ertrags- und Aufwandsrechnung	64
Anlageerfolg	13	Gremien	74
Ergebniskomponenten	15		
Übersicht: Renditen und Bewertung	16		
Veränderungen im Portfolio	17	Abbildungen	
Portfoliostruktur	20	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	20
		Nutzungsarten der Fondsobjekte	20
Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge	23	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	21
		Größenklassen der Fondsobjekte	21
Ausblick	27	Restlaufzeiten der Mietverträge	22
Entwicklung des Fondsvermögens	28	Branchenstruktur der Mieter	26

SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 30.09.2015



Deutschland – Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 1 – 13

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	3.407,2 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	4.271,2 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	3.215,7 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	1.055,5 Mio.
Fondsobjekte gesamt		100 ¹⁾
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		20 ¹⁾
Veränderungen im Berichtszeitraum 01.04.2015 – 30.09.2015		
Verkäufe		3
Abgänge		12
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) ²⁾		78,8 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		79,9 %
Zwischenausschüttung am 08.05.2015	EUR	326,4 Mio.
Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	2,80
Endausschüttung am 01.07.2015	EUR	23,3 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	0,20
Immobilienrendite ³⁾ für den Zeitraum 01.04.2015 – 30.09.2015		0,3 %
Liquiditätsrendite ⁴⁾ für den Zeitraum 01.04.2015 – 30.09.2015		0,1 %
Anlageerfolg ⁵⁾ für den Zeitraum 01.04.2015 – 30.09.2015		0,0 %
Anlageerfolg ⁵⁾ seit Auflegung		207,6 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	29,23
Ausgabepreis	EUR	30,76
Gesamtkostenquote Anteilklasse P ⁶⁾		0,70 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I ⁶⁾		0,70 %

¹⁾ Drei Immobilien-Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

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⁾ Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013.

⁶⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2015

Hinweis: Die Angaben für das Geschäftshalbjahr (01.04.2015 – 30.09.2015) bieten keine Möglichkeit zur Hochrechnung der Jahresergebnisse, da ergebnisrelevante Geschäftsvorfälle nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt sind. Die Aussagekraft ist aufgrund des kurzen Berichtszeitraumes begrenzt.

Überblick zu den Anteilsklassen

	Anteilklasse P	Anteilklasse I
Mindestanlagesumme	keine	EUR 5.000.000
Ausgabeaufschlag	zurzeit 5,25 %	zurzeit 5,25 % Kein Ausgabeaufschlag bei Einhaltung der zwölfmonatigen Ankündigung der Rücknahme
Rücknahmeabschlag	keinen	keinen
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen
Depotbankvergütung	0,005 % vierteljährlich	0,005 % vierteljährlich
Vergütung für Kauf, Verkauf, Entwicklung oder Revitalisierung von Immobilien	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten
WKN	980230	SEB1AV
ISIN	DE0009802306	DE000SEB1AV5
Auflage	02.05.1989	01.12.2009

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoInvest wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetz umgestellt. Der Jahresbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grund werden in diesem Jahresbericht die Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)	Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)
Allgemeine Anlagebedingungen (AAB)	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)
Besondere Anlagebedingungen (BAB)	Besondere Vertragsbedingungen (BVB)
Externe Bewerter	Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss
Kapitalanlagegesetz	Investmentrecht
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
Vermögensübersicht	Zusammengefasste Vermögensaufstellung
Verwahrstelle	Depotbank

Editorial



Siegfried A. Cofalka
und Axel Kraus

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Abschluss des Verkaufs eines europäischen Immobilienportfolios, zwei Ausschüttungen sowie der Verkauf von drei Liegenschaften sind die Meilensteine, die die weitere Auflösung des SEB ImmoInvest im Berichtszeitraum vom 01. April 2015 bis 30. September 2015 bestimmen.

Zu Beginn des ersten Geschäftshalbjahres 2015/16 floss dem Fonds der Kaufpreis aus einer der größten Portfoliotransaktionen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt der letzten Monate zu. Aus dem insgesamt EUR 1,1 Mrd. schweren Paket zählten acht Gebäude und ein Grundstück mit einem Verkehrswert von insgesamt EUR 677,0 Mio. zum Bestand des SEB ImmoInvest. Der Abschluss der Transaktion schuf gemeinsam mit der Veräußerung eines großvolumigen Büroturms in Chicago im Januar 2015 die Grundlage für eine Sonderausschüttung.

Formuliertes Ziel des Fondsmanagements ist es, liquide Mittel während der Auflösungsperiode so schnell wie möglich an die Anleger auszugeben. Daher erhielten diese am 08. Mai 2015 außerplanmäßig EUR 2,80 pro Anteil ausgezahlt. Das entspricht einer Gesamtsumme von EUR 326,4 Mio. Da das Fondsmanagement gleichzeitig verlässlich die zugesagte turnusgemäße halbjährliche Ausschüttung vornahm, folgte am 01. Juli 2015 eine weitere Auszahlung innerhalb des Berichtszeitraumes. Für das Geschäftsjahr 2014/15 wurden zu diesem Termin EUR 0,20 pro Anteil respektive insgesamt EUR 23,3 Mio. zurückgeführt. Damit sind nun seit Bekanntmachung der Fondsauflösung in über acht Ausschüttungen rund EUR 2,3 Mrd. bzw. EUR 20,05 je Anteil an die Anleger ausgezahlt worden. Das entspricht circa 39% des Fondsvermögens per 07. Mai 2012.

Im August ist es gelungen, nach acht Jahren Haltedauer zwei Objekte in Japan zu veräußern. Das Hamamatsucho Center Building in Tokyo wechselte nach Verlängerung mehrerer Miet-

verträge, zu 100 % genutzt, den Besitzer, das Shin Osaka Center Building in Osaka war nahezu voll belegt. Beide Immobilien gingen leicht unter den zuletzt ermittelten Verkehrswerten Anfang September aus dem Fonds ab. Darüber hinaus hat sich ein Investor im August ein kleineres Bürohaus in Diegem/Brüssel gesichert.

Im Rahmen der Verkäufe wurden weitere Kredite zurückgeführt, sodass sich die Fremdkapitalquote per Berichtsstichtag auf 22,9 % reduziert hat – zu Beginn der Abwicklung lag sie noch bei 37,4 %.

Mit einer Einjahresperformance von – 3,1 % per 30. September 2015 liegt das Ergebnis im negativen Bereich. Hier schlagen zum einen Transaktionsnebenkosten und Vorfälligkeitszahlungen für Darlehen zu Buche. Zum anderen drücken die jährlichen Folgebewertungen auf die Rendite. Aufwertungen, wie diejenigen der 18 Immobilien am Potsdamer Platz, stehen Abwertungen gegenüber. Insbesondere Immobilien in Ländern mit angespannter Marktsituation, wie z. B. den Niederlanden, oder Objekte in schwierigen Teilmärkten Deutschlands oder Frankreichs erfuhren negative Wertkorrekturen. Langfristig betrachtet erwirtschaftete der SEB ImmoInvest dagegen weiterhin eine positive Rendite. In den letzten zehn Jahren hat er eine Performance von durchschnittlich 1,3 % p. a. generiert, seit Auflage im Mittel 4,3 % pro Jahr.

Seit Oktober 2015 ist Choy-Soon Chua nicht mehr in der Geschäftsführung der Savills Fund Management GmbH.

Informationen zur Auflösung des SEB ImmoInvest

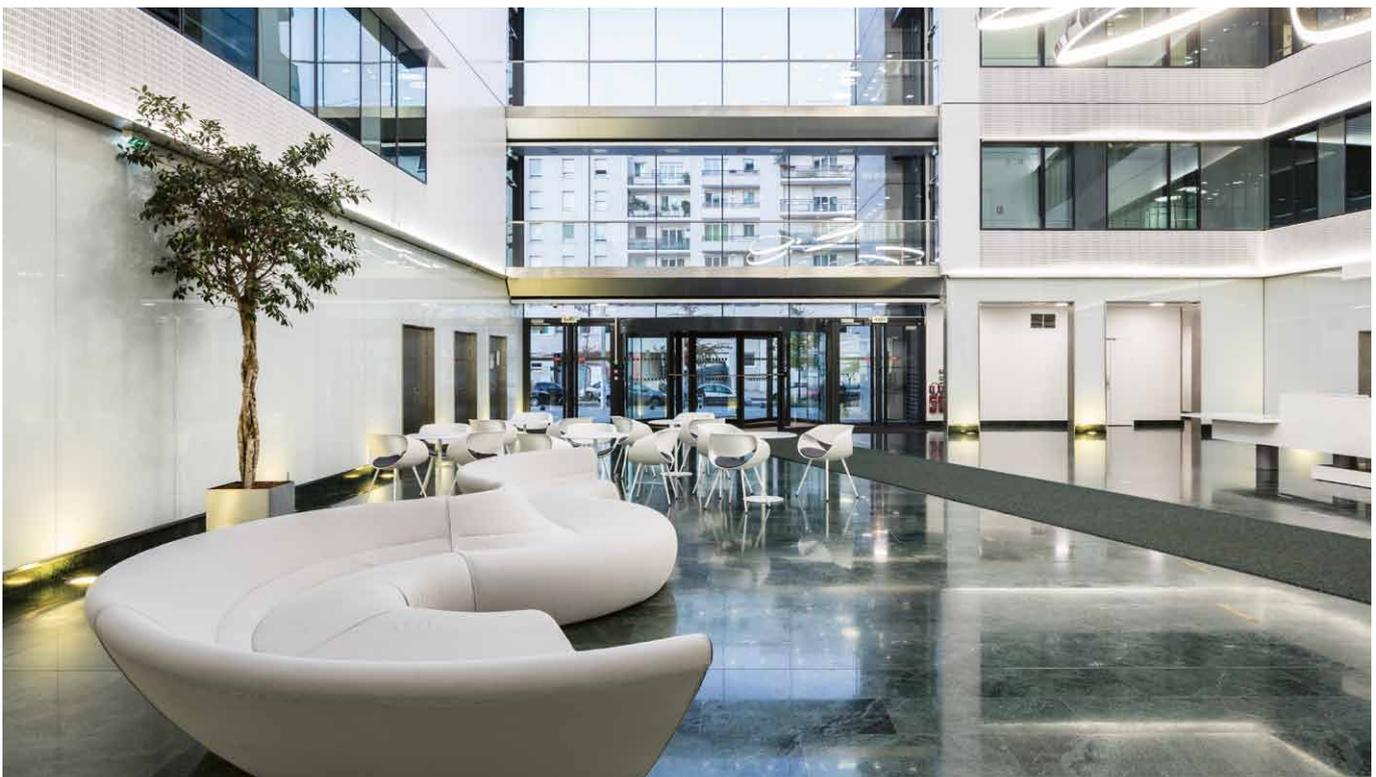
Die Kündigung des Verwaltungsmandates hat die Auflösung des SEB ImmoInvest und die regelmäßige Auszahlung der Veräußerungserlöse in einem geordneten Verfahren eingeleitet. Zugleich sind damit die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen endgültig. Die Kündigung des Verwaltungsmandates wurde im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite www.savillsim-publikumsfonds.de (ehemals www.sebasset-management.de) veröffentlicht und eine Information hierüber den depotführenden Stellen für eine Übermittlung an die Anleger zur Verfügung gestellt.

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 30. April 2017 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB ImmoInvest und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 30. April 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 ImmoInvest 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 weiterhin zu den Stichtagen der Halbjahres- und Jahresberichte. Zum 30. April 2017 wird ein separater Auflösungsbericht erstellt.

Mit Wirksamwerden der Kündigung geht das Sondervermögen, d. h. die dann noch verbleibenden Vermögensgegenstände des SEB ImmoInvest, 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 ImmoInvest 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.



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 Bankguthaben und Wertpapieren 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 eine weitgehende Absicherung der Währungspositionen versucht, eine risikoarme Währungsstrategie zu verfolgen. So erfolgt – neben einer Fremdkapitalaufnahme in der entsprechenden Fremdwährung – die Absicherung der Währungsposition üblicherweise 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.



Finnland – Vantaa, Äyritie 8c

- 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 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 eine entsprechende Abteilung. Für relevante Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Operationale Risiken

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 zudem operationale Risiken z. B. in Form von Rechts- und Steuerrisiken.

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

Der globale Aufschwung setzte sich 2015 fort, zeigte sich aber weiterhin wechselhaft und uneinheitlich. Einer robusten Wirtschaft in den entwickelten Ländern stand dabei ein langsames Wachstum in den Emerging Markets, speziell in China, gegenüber. Dämpfend wirkten neben dem Verfall der Rohstoffpreise Kapitalabflüsse und restriktivere Finanzierungsbedingungen. Letztere resultierten aus der Erwartung einer bevorstehenden geldpolitischen Wende in den USA, die weltweit zu einem Zinsanstieg und einer erhöhten Volatilität an den Finanzmärkten führte. Die Schwankungen wurden durch die Wechselkursanpassung Chinas im Spätsommer 2015 noch verstärkt. In Europa schritt die Erholung, angeführt vom Turn-around der ehemaligen Krisenländer, weiter fort. Dies ist vor allem das Ergebnis der zurückliegenden Reformen, niedriger Rohstoffpreise und Zinsen und einer verbesserten, währungsbedingten Konkurrenzfähigkeit. Die Inflation verharrte aufgrund des niedrigen Ölpreises weltweit auf historischen Tiefstständen. Das ermöglichte vielen Notenbanken, zur Unterstützung der Konjunktur ihre Geldpolitik zu lockern. Die EZB griff dabei im Frühjahr 2015 erstmals auch auf das Mittel des „Quantitative Easing“ zurück und kauft seither vor allem Staatsanleihen an.

Aktuell mehren sich die Anzeichen für eine Eintrübung des Konjunkturklimas im zweiten Halbjahr 2015. Angesichts der niedrigen Inflation sind daher weitere geld- oder fiskalpolitische Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur möglich, insbesondere in der Eurozone oder Asien. 2016 sollte sich das globale Wirtschaftswachstum weiterhin leicht beschleunigen, wenn auch etwas geringer als bisher prognostiziert. So dürfte sich der moderate Aufschwung in den Industrieländern, vor allem in Europa, weiter verfestigen. In den Emerging Markets steht einer Normalisierung bzw. Erholung u. a. in Brasilien und Russland eine weitere Verlangsamung in China gegenüber.

Eine Reihe von Risiken könnten dieses Szenario verändern. Hierzu gehören die geopolitischen Konflikte, Unsicherheiten um den Zusammenhalt in Europa (EU-Referendum in Großbritannien, Staatsfinanzkrise in Griechenland) sowie die Gefahr einer „harten Landung“ Chinas. Eine Zinswende in den USA kann zu erhöhter Volatilität an den Finanzmärkten führen.

Globale Immobilienmärkte

Die Lage an den Vermietungsmärkten hat sich im Zuge der wirtschaftlichen Erholung global weiter aufgehellt. Mit Asien an Top-Position haben sich die Vermietungsaktivitäten weltweit belebt. An den führenden Immobilienmärkten ist der Leerstand insgesamt leicht rückläufig und im Durchschnitt steigen die Spitzenmieten moderat an, auch wenn sich auf einzelnen Märkten Sonderentwicklungen zeigen. Den konjunkturellen Vorgaben folgend, sollte sich der überwiegend positive Trend 2016 fortsetzen.

Der globale Investmentmarkt ist weiterhin in ausgesprochen guter Verfassung. Das kumulierte Transaktionsvolumen an Einkommen produzierenden Bestandsimmobilien lag bis

Jahresmitte 2015 auf dem höchsten Stand seit Ende 2007. Ein Rückgang war im Bereich Grundstücke und Projektentwicklungen in Asien zu verbuchen. Überhaupt verschob sich der Fokus der Investoren weg von Asien hin zu Nordamerika und Europa. Im Vordergrund stehen aber überall unverändert „Core Assets“. Dies gilt insbesondere für Länder mit robuster Wirtschaft wie die USA, Großbritannien, Deutschland sowie mit zyklischem Erholungspotenzial wie Spanien, Italien oder auch Australien. Vermehrte Zurückhaltung zeigten die Anleger bis Mitte 2015 u. a. in Osteuropa. Aufgrund der soliden Investmentaktivitäten waren an vielen Märkten die Ankaufsrenditen weiter rückläufig. Dieser Trend hat auch die Peripherie- und Regionalmärkte erfasst. Anleger sind zunehmend bereit, höhere Risiken einzugehen, und ziehen Value-Add oder opportunistische Investitionen mit in ihr Kalkül ein. Stimulierend wirken zudem die günstigen Finanzierungsbedingungen durch die niedrigen Kapitalmarktzinsen und den intensiven Wettbewerb zwischen den Banken.

Der nach wie vor hohe Anlagedruck institutioneller Investoren im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld und die Volatilität der Finanzmärkte halten Investitionen in Immobilien weltweit attraktiv. In den nächsten Quartalen sollten die Transaktionsvolumina solide bleiben. Durch die Fortsetzung des moderaten Aufschwungs in Europa und Nordamerika dürften diese Regionen nach wie vor im Fokus der Investoren stehen. Im Gegensatz hierzu ist die Entwicklung in Asien-Pazifik differenzierter. Die Ankaufsrenditen besitzen selektiv noch Abwärtspotenzial, auch wenn teilweise die Tiefststände von 2007 schon erreicht wurden. Ein möglicher Anstieg der Kapitalmarktzinsen infolge einer Erhöhung der Leitzinsen in den USA oder Großbritannien werden erst mit Verzögerung in einen Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen münden.

Deutschland

Die deutsche Konjunktur präsentierte sich bisher recht robust. Dies spiegelte sich auch in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen wider, sodass angesichts der gebremsten Bautätigkeit der Leerstand weiterhin rückläufig war. Der Anstieg der Spitzenmieten setzte sich, angeführt von Berlin, München und Stuttgart, fort, hat aber gegenüber den letzten Jahren an Schwung verloren. 2015/16 sollte die Wirtschaft in etwa gleich stark wachsen. Der positive Trend bei den Büromieten dürfte sich daher bei einer unveränderten Konstellation von begrenzter Bautätigkeit und moderat anziehender Nachfrage fortsetzen.

Vor diesem Hintergrund bleiben auch die Aktivitäten am deutschen Investmentmarkt intensiv, wobei ausländische Investoren an Bedeutung gewonnen haben. Das Interesse der Anleger konzentrierte sich in den letzten zwölf Monaten stark auf Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Begleitet wurde dies von einem weiteren Rückgang der Spitzenrenditen. Aufgrund der Anziehungskraft, die die gute fundamentale Verfassung der deutschen Märkte ausstrahlt, besteht Spielraum für einen weiteren Renditerückgang.

Großbritannien

Großbritannien verbuchte bislang einen ausgeprägten Aufschwung, der auch 2016 mit etwas weniger Elan anhalten dürfte. Die daraus resultierende Belebung der Nachfrage nach Büroflächen spiegelt sich auch in höheren Spitzenmieten wider. In einigen Regionalmärkten wird das Mietniveau noch durch hohe Leerstände gebremst, jedoch zeigen sich in Spitzenlagen erste Verknappungstendenzen. Dieser positive Trend dürfte sich zunächst fortsetzen. Erst mittelfristig sollte der anlaufende Bauzyklus den Anstieg der Büromieten bremsen.

Der britische Immobilienmarkt bleibt im Fokus der Anleger. Das kumulierte Investmentvolumen hat Mitte des Jahres den Level von vor der Finanzkrise 2007 erreicht. Dabei standen seit Sommer 2014 vermehrt dezentrale Lagen und Regionalmärkte im Vordergrund. Die Spitzenrenditen gingen sowohl in London als auch an den regionalen Standorten weiter zurück und erzielten teilweise wieder die Niveaus von Ende 2007. Dies dürfte zusammen mit geringeren Zuflüssen aus dem Mittleren Osten und Asien die Aktivitäten verlangsamen. Wegen der Anziehungskraft als Core-Markt sowie der guten Marktperspektiven dürften die Spitzenrenditen jedoch weiter unter Druck bleiben.

Frankreich

Die Wirtschaft in Frankreich hellt sich nur langsam auf, sodass das Wachstum erst 2016 an den langfristigen Durchschnitt anknüpfen dürfte. Die Vermietungsaktivitäten waren aufgrund fehlender großvolumiger Transaktionen rückläufig. Daher gaben in einigen Pariser Teilmärkten die Spitzenmieten etwas nach. Dagegen war in den Regionalmärkten nur wenig Bewegung zu erkennen. Aus konjunkturellen Gründen dürften sich die Mieten in Frankreich im europäischen Vergleich verzögert erholen, angeführt von zentralen Lagen in Paris, an denen Flächenknappheit vorherrscht.

Trotz der gedämpften Aussichten lag das Investmentvolumen in Frankreich in den vergangenen zwölf Monaten dank einiger großer Transaktionen deutlich über dem Vorjahresniveau. Zugleich waren die Spitzenrenditen im Jahresvergleich nach wie vor rückläufig. Dieser Trend sollte sich in moderater Form fortsetzen.

Benelux

Die Wirtschaft der Benelux-Länder entwickelte sich weiter aufwärts und sollte auch 2016 ein moderates Wachstum aufweisen. An den Büromärkten in Amsterdam und Brüssel kühlte sich die Vermietungsnachfrage zuletzt jedoch nach einer positiven Phase 2014 wieder ab. Das Mieterinteresse konzentrierte sich auf Objekte hoher Qualität in etablierten Lagen wie im Südosten Amsterdams. Die Spitzenmieten in den Metropolen Brüssel, Amsterdam, Den Haag oder Rotterdam präsentierten sich daher stabil. Viele dezentrale und regionale Standorte warten jedoch noch auf eine Erholung. Aufgrund geringer Bautätigkeit und anhaltender Konvertierung von Büroflächen in Hotels und Wohnungen sollten vor allem in den Niederlan-

den die immer noch hohen Leerstände leicht nachgeben. Ein begrenztes Mietwachstum dürfte sich daher zunächst in den etablierten Bürostandorten der Metropolen zeigen.

An den Investmentmärkten ist weiterhin ein verstärktes Interesse an den Benelux-Staaten spürbar. Dominiert von den Niederlanden, hat sich das Investmentvolumen seit dem Tief von 2007 insgesamt nahezu verdreifacht. Begleitet wird dies von leicht rückläufigen Renditen. Die positiven Tendenzen sollten sich verfestigen.

Südeuropa

Südeuropa befindet sich, angeführt von Spanien, wirtschaftlich auf Wachstumskurs, auf den zuletzt auch Italien einschwenkte. Die konjunkturelle Erholung wird 2016 andauern, wobei Italien innerhalb der EU aufschließen sollte.

An den Büromärkten Italiens sorgte die zurückliegende Mietkorrektur für eine Belebung des Vermietungsgeschehens. Angesichts des hohen Leerstands sind die Erwartungen an steigende Mieten in den nächsten Monaten aber gedämpft. Auch im Einzelhandel hellt sich die Lage auf. Der Konsum hat leicht zugelegt und exponierte Spitzenlagen bleiben vor allem von internationalen Handelsketten gefragt.

Im Vorgriff auf eine Erholung verbessern sich die Investmentmärkte in Südeuropa seit 2013 deutlich. Nachdem zunächst Spanien in der Gunst der Anleger vorne lag, belegt seit Jahresbeginn 2015 Italien die Spitzenposition. Parallel hierzu haben sich die Ankaufsrenditen in den zentralen Lagen der führenden Büromärkte reduziert. Dieser Trend sollte anhalten.

Nordeuropa

Die Konjunktur in Nordeuropa zeigt sich uneinheitlich. Während sie in Schweden ausgesprochen robust bleibt, kühlt sie sich in Norwegen ölpreisbedingt ab. In Finnland sind aus strukturellen Gründen nur leichte Auftriebskräfte erkennbar. Dementsprechend fallen auch die Tendenzen an den Vermietungsmärkten unterschiedlich aus. In Schweden sollten die Spitzenmieten weiter moderat steigen. In Norwegen dürften die Mieten nicht zuletzt durch den Neuzugang umfangreicher Flächen eher unter Druck geraten. In Helsinki ist mit einem stabilen Niveau im Spitzensegment zu rechnen.

Nach einer zeitweiligen Unterbrechung ist das Transaktionsvolumen in Nordeuropa seit Anfang 2014 erneut gestiegen. Zwar dominiert weiterhin Schweden als Anlageschwerpunkt, zuletzt holten aber auch die anderen Länder der Region auf. Dieser positive Trend übte Druck auf die Ankaufsrenditen, speziell im Bürosektor, aus. Auch in Nordeuropa besteht Spielraum für einen weiteren Renditerückgang.

Zentralosteuropa

Zentralosteuropa gehört mittlerweile wieder zu den am stärksten wachsenden Regionen Europas. Dies spiegelt sich in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen wider, die jedoch



Japan – Tama, 47 Ochiai 1-Chome

vielfach durch hohe Flächenzugänge konterkariert wird. Das gilt insbesondere für Warschau, wo der ohnehin hohe Leerstand aufgrund der zu erwartenden Fertigstellungen noch weiter zu steigen droht. In Warschau dürften die Spitzenmieten daher vorerst unter Druck bleiben, während in Prag und Budapest von einer Stabilisierung an den Vermietungsmärkten auszugehen ist.

Am Transaktionsmarkt in Zentralosteuropa stagnierten die kumulierten Volumina bis Mitte dieses Jahres. Dabei standen Zuwächse in Ungarn und der Tschechischen Republik einem Rückgang in Polen gegenüber. Die Ankaufsrenditen waren in Prag und Budapest leicht rückläufig, während sie in Warschau wenig Bewegung zeigten. Dieser Verlauf dürfte sich auf Jahres-sicht fortsetzen.

USA

Die USA befinden sich in einem fortlaufenden, wenn auch wechselhaften Aufschwung. 2015/16 sollte die Wirtschaft weiter moderat wachsen und der Arbeitsmarkt dürfte sich nach wie vor verbessern.

Die Büromärkte sollten sich 2015/16 daher unverändert erholen. Trotz einer zunehmenden Bautätigkeit ist weiter mit einem insgesamt rückläufigen Leerstand und moderat steigenden Büromieten zu rechnen. Die Aufhellung im Einzelhandel bleibt im Tempo hinter den Büromärkten zurück, wofür vor allem strukturelle Gründe anzuführen sind (E-Commerce). Mit Blick auf 2016 ist von einem anhaltend positiven, wenn auch insgesamt moderaten Trend auszugehen.

Das Interesse der Investoren an den USA ist ungebrochen. Das Transaktionsvolumen erreichte Mitte des Jahres den höchsten Stand seit 2007. Angeführt von den Sektoren Industrie/Logistik und Wohnen, verbuchten alle Nutzungsarten Steigerungen. Daher waren auch die Ankaufsrenditen an den meisten Märkten weiter rückläufig. Diese Tendenz

dürfte anhalten, auch wenn das Abwärtspotenzial in den bisher besonders gesuchten Märkten begrenzt ist.

Asien-Pazifik

Das Wachstum in Asien-Pazifik lag im bisherigen Jahresverlauf unter dem Tempo von 2014 und damit auch weiter unter dem historischen Durchschnitt. Zuletzt zeigte sich die Konjunktur jedoch recht stabil, wobei die Abkühlung in China von anderen Ländern kompensiert wurde. An dieser Konstellation dürfte sich 2016 wenig ändern, das Ergebnis der Region also insgesamt stabil bleiben. Die Konjunkturberuhigung in China wird durch eine expansive Geld- und Fiskalpolitik abgedeckt.

Trotz des etwas eingetrübten Wirtschaftsumfeldes hat sich die Lage an den Büromärkten in der Region überwiegend weiter verbessert. Die meisten von Savills Investment Management beobachteten Märkte verzeichneten einen Anstieg der Büromieten. Eine Ausnahme bilden Standorte, die von einem Überangebot gekennzeichnet sind, wie Singapur und einige Sekundärmärkte in China. Mit der Fortsetzung des Aufschwungs wird sich die Lage an den Vermietungsmärkten in Asien-Pazifik weiter aufhellen. Angeführt von Australien und Japan, sollten die Büromieten steigen. In China ist ein disparater Trend zu erwarten, während die Entwicklung in Malaysia nur gedämpft verlaufen sollte und in Singapur die Mieten unter Druck bleiben.

Die Aktivitäten am Investmentmarkt in Asien-Pazifik haben sich im bisherigen Jahresverlauf 2015 weiter beruhigt. Lediglich in Südostasien, Australien und Neuseeland war eine Steigerung des Transaktionsvolumens zu verzeichnen. Das Interesse der Anleger konzentrierte sich im Wesentlichen auf Einzelhandel und Logistik. Der Rückgang der Ankaufsrenditen hielt zwar an den meisten Immobilienmärkten der Region an, hat sich jedoch verlangsamt und etwas stärker differenziert. Die Region dürfte sich auch in den nächsten Monaten uneinheitlich entwickeln.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 30. September 2015 EUR 3.407,2 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 30. September 2015 bei EUR 197,9 Mio. Der Liquiditätsanteil erhöhte sich auf 5,81 %. Zum Berichtsstichtag 30. September 2015 umfassten die Liquiditätsanlagen Bankguthaben in Höhe von EUR 115,8 Mio. und Geldmarktinstrumente in Höhe von EUR 82,1 Mio.

Entwicklung des Fonds SEB ImmoInvest

Fonds gesamt	31.03.2013 Mio. EUR	31.03.2014 Mio. EUR	31.03.2015 Mio. EUR	30.09.2015 Mio. EUR
Immobilien	3.110,9	2.819,6	3.703,5	3.215,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.519,7	1.446,7	714,8	605,0
Liquiditätsanlagen	770,7	331,3	192,0	197,9
Sonstige Vermögensgegenstände	580,8	457,2	388,9	332,8
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 1.366,9	- 974,3	- 1.239,6	- 944,2
Fondsvermögen gesamt	4.615,2	4.080,5	3.759,6	3.407,2
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	39,59	35,00	32,25	29,23
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	1,24	1,10	0,20	2,80
Tag der Zwischenausschüttung	28.12.2012	02.01.2014	02.01.2015	08.05.2015
Endausschüttung je Anteil (EUR)	3,16	1,10	0,20	-
Tag der Endausschüttung	01.07.2013	01.07.2014	01.07.2015	-

Anteilklasse P

Fondsvermögen	4.596,5	4.064,0	3.744,4	3.393,4
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	39,59	35,00	32,25	29,23
Ertragsschein-Nr. Zwischenausschüttung	Nr. 32	Nr. 34	Nr. 36	Nr. 37
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	Nr. 33	Nr. 35	Nr. 38	-

Anteilklasse I

Fondsvermögen	18,7	16,5	15,2	13,8
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	39,59	35,00	32,25	29,23

Zwischenausschüttung

Für das Geschäftshalbjahr 2015/16 kamen im Zuge einer Zwischenausschüttung EUR 326,4 Mio. mit EUR 2,80 je Anteil zur Auszahlung. Die Auszahlung wurde am 08. Mai 2015 vorgenommen.

Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 08. Mai 2015 in Höhe von EUR 2,80 pro Anteil und der Ausschüttung vom 01. Juli 2015 in Höhe von EUR 0,20 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen negativen Anlageerfolg von EUR – 0,02 pro Anteil bzw. 0,0 % realisiert.

Fonds gesamt

Anteilwert am 30.09.2015	EUR	29,23
zuzüglich Ausschüttung vom 08.05.2015	EUR	2,80
zuzüglich Ausschüttung vom 01.07.2015	EUR	0,20
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2015	EUR	– 32,25
Anlageerfolg	EUR	– 0,02

Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p.a.
laufendes Jahr	– 3,1	
1 Jahr	– 3,1	– 3,1
3 Jahre	– 5,4	– 1,8
5 Jahre	– 7,9	– 1,6
10 Jahre	13,9	1,3
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	207,6	4,3

Hinweis: Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013. Historische Performance-daten erlauben keine Prognose für die Zukunft.



Niederlande – Nijmegen, Jonkerbosplein 52

Übersicht Kredite, Stand 30.09.2015¹⁾

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (Beteiligungen) ²⁾ in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens
EUR-Kredite	570.008.590	13,4	0,3 Jahre	74.197.000	1,7	2,2 Jahre	644.205.590	15,1
SGD-Kredite	0	0,0	0,0 Jahre	169.225.948	4,0	0,4 Jahre	169.225.948	4,0
USD-Kredite	25.962.902	0,6	0,2 Jahre	139.584.058	3,3	0,4 Jahre	165.546.960	3,9
Summe	595.971.492	14,0	0,1 Jahre	383.007.006	9,0	0,7 Jahre	978.978.498	22,9

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 30.09.2015¹⁾

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	SGD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	592.955.590	165.546.960	169.225.948	927.728.498
1 – 2 Jahre	0	0	0	0
2 – 5 Jahre	51.250.000	0	0	51.250.000
5 – 10 Jahre	0	0	0	0
über 10 Jahre	0	0	0	0
Summe	644.205.590	165.546.960	169.225.948	978.978.498

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 30.09.2015

Währung		offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
JPY (Japan)	JPY	- 25.070.136	EUR - 185.912	- 0,1
SEK (Schweden)	SEK	3.639	EUR 387	0,1
SGD (Singapur)	SGD	196.920	EUR 123.422	0,1
PLN (Polen)	PLN	178.278	EUR 42.078	1,5
GBP (Großbritannien)	GBP	44.912	EUR 60.864	0,1
USD (USA)	USD	- 356.668	EUR - 318.218	- 0,2
Summe			EUR - 277.379	- 0,1³⁾

¹⁾ Die Aufstellung beinhaltet nur Immobilienkredite gemäß § 80a InvG.²⁾ gemäß Beteiligungsquote³⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvolumens betrug zum Stichtag 30.09.2015 100,1 % des Fondsvolumens.

Ergebniskomponenten

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 3,4 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand den Bruttoertrag um 1,7 % geschmälert.

Die Wertänderungen beinhalten sowohl die gutachterlichen Veränderungen der Bestandsobjekte als auch die Veräußerungsergebnisse der abgegangenen Immobilien.

Die durchgängig positiven Wertveränderungen der Objekte des Potsdamer Platzes beeinflussten die Wertänderungsrendite in Deutschland wesentlich.

In Frankreich und den Niederlanden fiel die Wertänderungsrendite negativ aus, bedingt durch die Abwertungen der Immobilien und die Veräußerungsverluste aus den Abgängen.

Die Wertänderungen in Italien addierten sich auf –6,4 % bedingt durch den Veräußerungsverlust aus dem Abgang des Gebäudes in der Via della Chiusa 2 in Mailand und den negativen gutachterlichen Wertveränderungen der Immobilien, im Wesentlichen der im Umbau befindlichen Liegenschaft in Rom. (vgl. Seite 44/45).

Die Wertänderungsrendite schließt insgesamt mit –1,1 %.

Ausländische latente Steuern erhöhten das Ergebnis um 0,4 % aufgrund von Anpassungen von Rückstellungen.

Das Immobilienergebnis beläuft sich nach Darlehensaufwand auf 0,3 %. Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 22,9 %.

Die Liquiditätsanlagen haben eine Rendite von 0,1 % generiert. Aus diesen Zahlen ergibt sich für den Berichtszeitraum eine Gesamtrendite vor Fondskosten von 0,3 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in %

Immobilien	Sechs-Monats-Zeitraum 04/2015 bis 09/2015					Zwölf-Monats-Zeitraum 10/2014 bis 09/2015				
	Deutschland Direktenwerbe	Ausland Direktenwerbe	Direktenwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt	Deutschland Direktenwerbe	Ausland Direktenwerbe	Direktenwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Bruttoertrag ¹⁾	3,2	3,6	3,4	3,3	3,4	6,6	7,8	7,2	5,9	6,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,9	-1,5	-1,8	-1,4	-1,7	-3,1	-3,4	-3,3	-5,2	-4,0
Nettoertrag ¹⁾	1,3	2,1	1,6	1,9	1,7	3,5	4,4	3,9	0,7	2,7
Wertänderungen ¹⁾	2,0	-4,9	-0,6	-2,3	-1,1	0,6	-10,2	-4,6	-2,3	-3,8
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	-0,3	-0,1	-0,4	-0,2	0,0	-1,0	-0,4	-0,3	-0,4
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	1,7	0,6	0,0	0,4	0,0	1,9	0,9	0,0	0,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	3,3	-1,4	1,5	-0,8	0,8	4,1	-4,9	-0,2	-1,9	-0,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	3,9	-2,1	1,6	-4,7	0,3	4,4	-7,8	-1,0	-7,4	-2,7
Währungsänderungen ²⁾³⁾	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,6	-0,2	-0,4	-0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung^{2) 4)}	3,9	-2,2	1,6	-4,9	0,3	4,4	-8,4	-1,2	-7,8	-3,0
Liquidität^{5) 6)}					0,1					0,5
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁷⁾					0,3					-2,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					0,0					-3,1

¹⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

²⁾ im Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

³⁾ Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursänderungen als auch die Kosten der Kurssicherung dargestellt.

⁴⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 89,24 % erwirtschaftet.

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁶⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 10,76 % des Fondsvermögens.

⁷⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Hinweis: Die Angaben für das Geschäftshalbjahr (01.04.2015–30.09.2015) bieten keine Möglichkeit zur Hochrechnung der Jahresergebnisse, da ergebnisrelevante Geschäftsvorfälle nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt sind. Die Aussagekraft ist aufgrund des kurzen Berichtszeitraumes begrenzt.

Übersicht: Renditen und Bewertung

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Italien	Niederlande	USA	Sonstiges Ausland (L, A, E, J, PL, GB)	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen gesamt	Ausland gesamt	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) ¹⁾											
I. Immobilien											
Bruttoertrag ²⁾	3,2	4,7	1,8	4,2	4,0	5,8	3,2	3,4	3,3	3,5	3,4
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	- 1,9	- 2,9	- 1,3	- 1,6	- 1,4	- 2,0	- 1,5	- 1,8	- 1,4	- 1,5	- 1,7
Nettoertrag ²⁾	1,3	1,8	0,5	2,6	2,6	3,8	1,7	1,6	1,9	2,0	1,7
Wertänderungen ²⁾	2,0	- 5,1	- 4,2	- 6,4	- 7,4	0,1	- 2,4	- 0,6	- 2,3	- 3,5	- 1,1
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	0,0	0,0	- 0,7	- 0,3	0,0	- 0,2	- 0,2	- 0,1	- 0,4	- 0,3	- 0,2
Ausländische latente Steuern ²⁾	0,0	2,5	2,2	3,8	0,4	- 0,5	0,2	0,6	0,0	0,7	0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²⁾	3,3	- 0,8	- 2,2	- 0,3	- 4,4	3,2	- 0,7	1,5	- 0,8	- 1,1	0,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³⁾	3,9	- 0,8	- 4,0	- 0,3	- 7,6	3,8	- 1,3	1,6	- 4,7	- 3,2	0,3
Währungsänderungen ^{3) 4)}	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,8	- 0,1	0,0	- 0,2	- 0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{3) 5)}	3,9	- 0,8	- 4,0	- 0,3	- 7,6	3,0	- 1,4	1,6	- 4,9	- 3,3	0,3
II. Liquidität ^{6) 7)}											
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁸⁾											
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)											
											0,0

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) ¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien	1.954.205	22.211	223.120	353.472	267.246	85.238	260.830	3.166.322	0	1.212.117	3.166.322
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0	1.461.616	1.461.616	1.461.616
Immobilien insgesamt	1.954.205	22.211	223.120	353.472	267.246	85.238	260.830	3.166.322	1.461.616	2.673.733	4.627.938
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	1.550.929	22.211	134.938	353.472	176.197	62.103	183.677	2.483.527	645.565	1.578.163	3.129.092
Kreditvolumen	403.276	0	88.182	0	91.049	23.135	77.153	682.795	816.051	1.095.570	1.498.846
Liquidität	196.900	1.990	13.764	17.031	5.902	16.401	11.315	263.303	114.080	180.483	377.383
Fondsvolumen	1.747.829	24.201	148.702	370.503	182.099	78.504	194.992	2.746.830	759.645	1.758.646	3.506.475

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung in TEUR)

Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁹⁾	2.055.696	22.670	237.100	378.312	235.930	85.562	200.406	3.215.676	1.055.542	2.215.522	4.271.218
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰⁾	116.773	2.856	15.123	24.041	16.922	9.436	12.434	197.585	75.489	156.301	273.074
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	115.000	0	0	100	0	0	300	115.400	0	400	115.400
Sonstige positive Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	- 18.900	- 680	- 6.700	- 12.000	- 22.160	0	- 2.700	- 63.140	- 28.294	- 72.534	- 91.434
Sonstige negative Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0	0	0	0	- 128	- 128	- 7.744	- 7.872	- 7.872
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ¹¹⁾	96.100	- 680	- 6.700	- 11.900	- 22.160	0	- 2.400	52.260	- 28.294	- 72.134	23.966
Sonstige Wertänderungen insgesamt ¹²⁾	0	0	0	0	0	0	- 128	- 128	- 7.744	- 7.872	- 7.872
Zuführung Capital Gains Tax	0	- 34	1.681	1.523	672	- 386	489	3.945	- 619	3.326	3.326
Wertänderungen insgesamt	96.100	- 714	- 5.019	- 10.377	- 21.488	- 386	- 2.039	56.077	- 36.657	- 76.680	19.420

¹⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftshalbjahr werden anhand von sieben Monatsendwerten (31.03.2015 – 30.09.2015) ermittelt.

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

³⁾ im 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 89,24 % erwirtschaftet.

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 10,76 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

⁹⁾ Im Bau befindliche Immobilien werden in Höhe der Herstellungskosten berücksichtigt.

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 die Buchwertänderungen aus nachaktivierten Herstellungskosten und Abschreibungen.

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 30.09.2015 im Sondervermögen befinden.

Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. April bis 30. September 2015 hat das Fondsmanagement im Rahmen der geordneten Auflösung des SEB ImmoInvest zwei Immobilien veräußert, die bereits abgegangen sind. Ebenso konnte für ein Objekt ein Vertrag für den Verkauf geschlossen werden. Des Weiteren gingen das europäische Büroimmobilienportfolio mit acht Gebäuden und einem Grundstück sowie eine Beteiligung in den USA aus dem Fonds ab.

Verkäufe

Belgien – Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan

Das Bürogebäude liegt im Nordosten von Brüssel, ca. neun Kilometer vom Stadtzentrum in der flämischen Gemeinde Diegem, und dort im Bereich des „Airport Business Parks“ in Flughafennähe. Ein niederländischer Investor hat sich durch einen Kaufvertrag das Gebäude mit einer Nutzungsfläche von über 7.200 m² gesichert.



Belgien – Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Belgien	1831	Diegem/Brüssel	3 Kennedylaan	12/2015	EUR 2,2	EUR 2,3

Verkäufe und Abgänge

Japan – Tokyo, 1-22-5 Hamamatsucho

Nach Vertragsverlängerungen im Vorfeld des Verkaufs wechselte das rund 3.070 m² große Multi-Tenant-Objekt in Tokyo voll vermietet den Besitzer. Das Hamamatsucho Center Building ist nach acht Jahren Haltedauer zum 01. September 2015 aus dem Fondsbestand abgegangen.

Japan – Osaka, 4-1-4 Miyahara

Die Multi-Tenant-Immobilie mit rund 6.140 m² Mietfläche liegt in Shin Osaka, einer guten Bürolage in Japans drittgrößter Stadt. Das Objekt war zum Zeitpunkt des Verkaufs nahezu voll vermietet. Der Abgang erfolgte ebenfalls per 01. September 2015.

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Japan	1050013	Tokyo	1-22-5 Hamamatsucho	09/2015	JPY 3.950,0	JPY 4.022,0
Japan	5220003	Osaka	4-1-4 Miyahara	09/2015	JPY 4.550,0	JPY 4.800,0

Abgänge

Büroimmobilienportfolio

Ende 2014 konnte das Fondsmanagement einen Verkaufsvertrag über ein europäisches Immobilienportfolio mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 1,1 Mrd. unterzeichnen. Acht Gebäude und ein Grundstück mit einem Verkaufspreis von EUR 677 Mio. gehörten zum SEB ImmoInvest. Der Verkaufspreis liegt etwa 5 % unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Da sich die Gebäude, gemessen am Volumen, überwiegend in momentan schwächeren Märkten wie den Niederlanden und Italien befinden, handelt es sich um ein gutes Ergebnis. Am 02. April 2015 gingen die Liegenschaften aus dem Fonds ab.

Deutschland – Hamburg, Drehbahn 47–48/Dammtorwall 7a

Der Gebäudekomplex umfasst zwei Büroimmobilien mit einer Gesamtfläche von 19.400 m². Die Objekte aus dem Jahr 1926 wurden 2009 modernisiert und sind heute vollständig vermietet.

Belgien – Brüssel, 34 Rue de la Loi

Das rund 6.800 m² große Gebäude liegt im Europäischen Viertel. Es wurde 2001 errichtet und ist zu 100 % belegt. Dazu gehört das oben genannte Grundstück.

Frankreich – Paris, 160–162 Boulevard Macdonald

Das im Nordosten von Paris angesiedelte Objekt bietet eine Fläche von 11.235 m² und wurde 2012 fertiggestellt. Das moderne Bürogebäude wird vollständig von BNP Paribas genutzt.

Frankreich – Paris/Issy-les-Moulineaux, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad

Die Liegenschaft mit Blick auf die Seine zählt zu den größeren Fondsimmobilen mit einer Gesamtmietfläche von rund 15.400 m² und erfüllt höchste Nachhaltigkeitskriterien.

Italien – Mailand, Via della Chiusa 2

Das Bürohaus befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Zentrums. Es stammt aus dem Jahr 1950 und wurde 2005 renoviert. Die insgesamt 25.086 m² sind zu 90 % vermietet.

Niederlande – Rotterdam, 85 – 99 Wilhelminakade

Das Wahrzeichen des Bezirks Kop van Zuid liegt direkt am Wasser. Der Büroturm mit 165 m Höhe, 45 Stockwerken und rund 37.800 m² vermietbarer Fläche ist fast vollständig belegt.

Niederlande – Amsterdam, Changiweg 120 / Teleportboulevard 121 – 133

In der Bürostadt westlich der Amsterdamer Innenstadt sind hauptsächlich Service-Dienstleister sowie Telekommunikationsfirmen ansässig. Das Gebäude ist komplett vermietet.

Schweden – Göteborg, Lindholmospiren 9

Für das am Wasser gelegene Objekt im Lindholmen Science Park aus dem Jahr 2003 bestehen Mietverträge über knapp 60 % der Gesamtfläche.



Frankreich – Issy-les-Moulineaux, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	20354	Hamburg	Drehbahn 47–48/Dammtonwall 7a	04/2015	EUR 677,0 ¹⁾	EUR 709,4 ¹⁾
Belgien	1000	Brüssel	34 Rue de la Loi	04/2015	¹⁾	¹⁾
Frankreich	75019	Paris	160–162 Boulevard Macdonald	04/2015	¹⁾	¹⁾
Italien	20123	Mailand	Via della Chiusa 2	04/2015	¹⁾	¹⁾
Niederlande	3072 AP	Rotterdam	Wilhelminakade 85–99	04/2015	¹⁾	¹⁾
Niederlande	1043 DZ	Amsterdam	Changiweg 120/Teleportboulevard 121–133	04/2015	¹⁾	¹⁾

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.
Belgien	Brüssel	Chrysalis Invest N.V.	100,00 %	04/2015	¹⁾	¹⁾
Frankreich	Paris	Altair Issy S.A.S. ²⁾	100,00 %	04/2015 ³⁾	¹⁾	¹⁾

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.
Schweden	Göteborg	SEB ImmoInvest Lindholmen Science Park AB	100,00 %	04/2015	¹⁾	¹⁾

¹⁾ Die Angaben für den Verkaufspreis und den Verkehrswert beinhalten das gesamte Portfolio.

²⁾ Die Gesellschaft hält weiterhin eine Immobilie in Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins.

³⁾ Verkauf der Immobilie Issy-les-Moulineaux, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad

Abgang Beteiligung

USA – San Francisco, 225 Bush Street

Die Beteiligung ist mit Auflösung zum 20. Mai 2015 abgegangen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten
USA	Wilmington	225 Bush Street LLC	70,19 %	05/2015

Portfoliostruktur

Insgesamt 100 Fondsobjekte umfasste das Portfolio zum 30. September 2015: 80 direkt gehaltene Immobilien sowie 17 Liegenschaften, die über Beteiligungsgesellschaften gehalten werden. Eine Gesellschaft besitzt drei Immobilien.

Das Immobilienvermögen betrug insgesamt EUR 4,3 Mrd. Zum Stichtag war das Portfolio über 16 Länder diversifiziert. Auf der Basis der Verkehrswerte waren 51,9 % des Immobilienvermögens im Ausland und 48,1 % im Inland investiert. Mit einem Anteil von 9,6 % lag der größte Teil des ausländischen Vermögens in Frankreich, gefolgt von Italien mit 8,6 % und Singapur mit 8,4 %.

Büroimmobilien bildeten mit einer Nettosollmiete von 73,3 % bzw. einer Mietfläche von 76,7 % den Schwerpunkt des Portfolios. 7,8 % des Immobilienvermögens waren in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren investiert. Das Portfolio wies eine breite und ausgewogene Struktur nach Größenklassen auf. Der Anteil von Objekten mit einem Verkehrswert zwischen EUR 25 Mio. und EUR 100 Mio. betrug 46,4 %. Die zwei nach Verkehrswert größten Immobilien stellten zusammen einen Anteil von 14,9 % des Portfoliowerts.

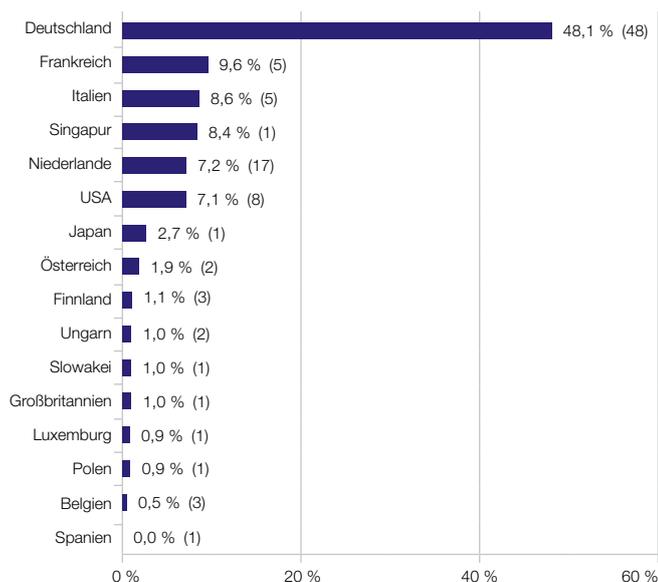
Vermietung

Vom 01. April 2015 bis 30. September 2015 hat das Asset Management insgesamt 76 neue Mietverträge über 69.380 m² abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 57 bestehende Mietverhältnisse über 60.470 m² verlängert, was insgesamt 9,4 % der Jahresnettosollmiete des Fonds zum Stichtag 30. September 2015 entspricht.

Die Vermietungsquote des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest betrug im Berichtszeitraum bezogen auf die Nettosollstellung im Durchschnitt 80,2 % (- 2,4 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum 31. März 2015) und auf die Bruttosollstellung (inklusive Nebenkosten) 79,0 % (- 2,6 Prozentpunkte). Stichtagsbezogen erreichte sie 79,9 % (- 2,7 Prozentpunkte) des Nettosollstands bzw. 78,8 % (- 2,6 Prozentpunkte) des Bruttosollstands.

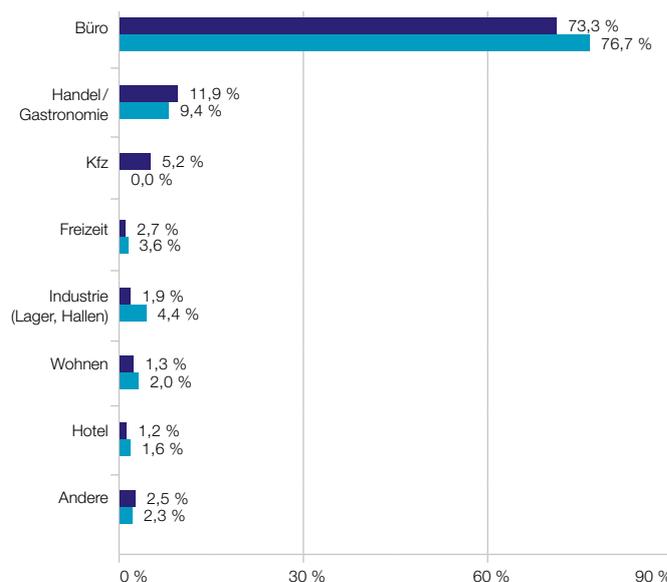
Der Anteil der im Jahr 2015 auslaufenden Mietverträge beträgt 4,3 % und für das Jahr 2016 8,6 %. Somit liegt die Summe der bis Ende 2016 auslaufenden Mietverträge oberhalb der angestrebten Leerstandsquote von 10 %. Durch aktives Asset Management sowie enge Kontaktpflege zu den Bestandsmietern wird jedoch laufend daran gearbeitet, bestehende Mietverträge vorzeitig zu verlängern.

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



Anzahl der Objekte in Klammern
 Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)
 Das Objekt in Spanien wurde bis auf eine einzelne Ladeneinheit im April 2007 verkauft.

Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

Ein Unternehmen aus der Versicherungsbranche verlagert zum 15. Dezember 2015 seine Geschäftsführung und die erste Führungsebene in die Dornhofstraße 36 nach Neu-Isenburg. Der Mieter entschied sich u. a. wegen der guten Verkehrsanbindung sowie der Flughafennähe für das Objekt. Der Vertrag umfasst ca. 2.200 m² und läuft über rund zehn Jahre.

Der Hauptnutzer Nintendo in der Herriotstraße 4 in Frankfurt hat per 06. Juli 2015 seine Büroflächen für zwei Jahre um 580 m² erweitert.

Für das Objekt Rotfeder-Ring 1 – 13 in Frankfurt hat das Vermietungsteam im Berichtszeitraum mehrere neue Mieter gewonnen. So hat die BTEXX Consulting GmbH & Co. KG, die vor allem IT- und Technologie-Lösungen im SAP-Bereich anbietet, am 01. Oktober 2015 für rund fünf Jahre 700 m² Büroflächen bezogen. Die Sportmarketing-Firma Infront Germany GmbH hat sich ebenfalls ab 01. Oktober 2015 für rund sechs Jahre auf 720 m² niedergelassen. Die Gesellschaft vermarktet u. a. die Länderspiele für den Deutschen Fußball-Bund (DFB) sowie den DFB-Pokal. Beide Unternehmensleitungen hatten die Büroimmobilie am Main aufgrund ihrer zentralen Lage und der modernen Flächenaufteilung gewählt. Die Deutsche Bahn AG hat einen weiteren langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Seit 01. Oktober 2015 belegt sie rund 640 m² in dem Objekt.

In Berlin prolongierte ein Bestandsmieter zum 01. Oktober 2015 vorzeitig seinen Vertrag über rund 3.000 m² in der Alarichstraße 12 – 17 um zusätzliche zehn Jahre. Es besteht zudem eine einmalige Verlängerungsoption von drei Jahren.

Im Berliner Büroensemble am Potsdamer Platz, Linkstraße 4, wird die Toll Collect GmbH ihre kompletten Flächen von etwa 13.300 m² weiterhin bis zum 31. August 2018 nutzen. Außerdem haben die Betreiber des Gesundheitszentrums ihren Vertrag über ca. 1.340 m² für rund zehn Jahre verlängert. Darüber hinaus hat sich ein Premium-Kosmetikunternehmen für 320 m² Handelsfläche in dem Objekt entschieden. Der Vertrag läuft über zehn Jahre.

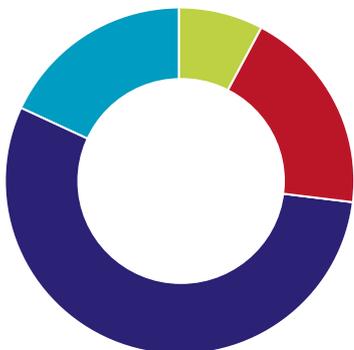
Der Einzelhändler Xenos hat einen Mietvertrag vom 22. Juni 2015 bis 30. September 2025 für rund 670 m² im Gebäude Potsdamer Platz 11 abgeschlossen.

Für das Objekt Kruppstraße 108 in Düsseldorf hat das Vermietungsteam einen neuen Nutzer aus dem EDV-Bereich gewonnen. Er wird die 855 m² für etwa sieben Jahre belegen.

Ein Unternehmen für Außenwerbung hat für die Liegenschaft 65 Rue de Camille Desmoulins in Issy-les-Moulineaux einen neuen Mietvertrag über ca. 1.900 m² mit einer Laufzeit von neun Jahren unterzeichnet. Wie in Frankreich üblich, besteht ein Kündigungsrecht zum Ende des sechsten Jahres.

In der Immobilie 33 Place Ronde, Paris, hat ein Bestandsmieter seinen Vertrag über rund 8.900 m² verlängert. Zusätzlich hat er im Nachbargebäude 32 Place Ronde weitere 823 m² im neunten Obergeschoss angemietet.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



5 bis 10 Jahre: 7,8 % (15 Objekte) 15 bis 20 Jahre: 55,0 % (38 Objekte)
 10 bis 15 Jahre: 19,4 % (20 Objekte) mehr als 20 Jahre: 17,8 % (27 Objekte)

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

Größenklassen der Fondsobjekte



bis EUR 10 Mio.: 1,9 % (20 Objekte) EUR 100 < 150 Mio.: 13,4 % (5 Objekte)
 EUR 10 < 25 Mio.: 10,7 % (29 Objekte) EUR 150 < 200 Mio.: 12,7 % (3 Objekte)
 EUR 25 < 50 Mio.: 22,4 % (26 Objekte) ab EUR 200 Mio.: 14,9 % (2 Objekte)
 EUR 50 < 100 Mio.: 24,0 % (15 Objekte)

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

Für die Liegenschaft 46a Boulevard J.-F.-Kennedy in Luxemburg hat das Vermietungsteam zwei vorzeitige Vertragsverlängerungen erzielt. Zum einen prolongierte TMF Luxembourg S.A. sein Mietverhältnis über ca. 2.000 m² für neun Jahre. Es besteht eine einmalige Kündigungsoption nach rund sechs Jahren. Zum anderen unterschrieb ATEAC Luxembourg S.A. einen Anschlussvertrag mit einmaliger Kündigungsoption nach sieben Jahren über etwa 1.500 m² für weitere zehn Jahre. Das rund 6.400 m² große Bürogebäude ist somit voll vermietet.

In den Niederlanden hat sich Centrum Indicatiestelling Zorg, eine Behörde für soziale Angelegenheiten, als neuer Mieter ca. 1.400 m² im Objekt Jonkerbosplein 52 in Nijmegen gesichert. Der Vertrag beginnt am 01. Februar 2016 und gilt fünf Jahre.

In der Oostduinlaan 2 in Den Haag bezog ein großer Mineralöl- und Erdgaskonzern am 01. Juni 2015 etwa 10.500 m². Der Mietvertrag wurde für rund sechs Jahre mit einer Verlängerungsoption abgeschlossen. Das Gebäude in den Niederlanden ist damit vollständig belegt.

Das UWW, eine niederländische Behörde für Arbeit und soziale Angelegenheiten, erweitert seine Mietflächen in dem Objekt Verheeskade 25 in Den Haag um rund 1.500 m² auf insgesamt mehr als 7.500 m². Der Mietvertrag läuft analog dem Hauptvertrag bis 31. Dezember 2019.

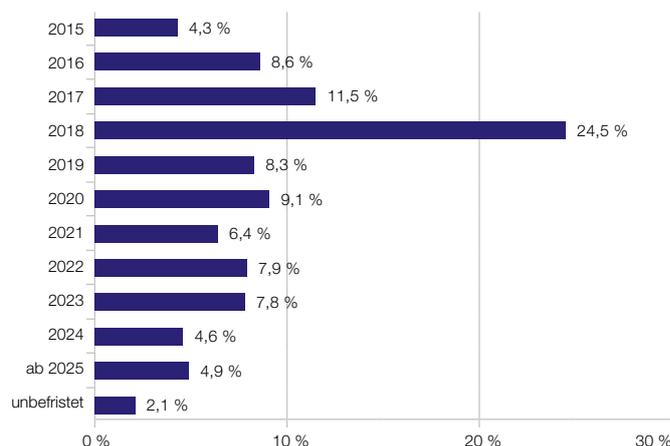
In Warschau ul. Fabryczna 5, 5a wurden zwei Prolongationen mit Bestandsmietern über insgesamt 800 m² für rund fünf Jahre verbucht.

Einen großen Erfolg meldet das Vermietungsteam für das ungarische Objekt in der Wesselenyi Utca 16, Budapest. Die ungarische Regierung hat einen Vertrag für rund 6.100 m² für 15 Jahre unterzeichnet. Die Flächen werden an das Kinderhilfswerk der Vereinten Nationen, UNICEF, übergeben. UNICEF wird in der Liegenschaft etwa 350 Mitarbeiter beschäftigen, die die Organisation global mit administrativen Tätigkeiten sowie IT-Service unterstützen. Die Vermietungsquote für die Immobilie erhöht sich durch diesen Neuabschluss auf über 90 %.

In der US-Liegenschaft 600–701 Lee Road in Wayne mündete die aktive Vermarktung in weiteren Verträgen über insgesamt rund 4.500 m² und eine Laufzeit von sechs Jahren. Der Mietbeginn für rund 2.800 m² erfolgt bis Jahresende. Eine Personalberatung, ein Softwareunternehmen und eine Fernsehgesellschaft werden die Flächen beziehen.

Comcast Spotlight, ein Marketing-Unternehmen der NBC Fernsehgruppe, hat in dem Objekt 725–965 Chesterbrook Boulevard in Wayne einen Mietvertrag ab 01. Oktober 2015 für rund 3.500 m² und elf Jahre abgeschlossen.

Restlaufzeiten der Mietverträge



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

TOP-Objekte

Singapur, 77 Robinson Road

Rom, Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61

Berlin, Potsdamer Platz 1

Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins

Berlin, Marlene-Dietrich-Platz 5

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

TOP-Mieter

ENI S.p.A., Rom, Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61

BT Nederland N.V., Amsterdam, Herikerbergweg 2–36/145–179

Cisco Video Technologies France, Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins

La société DALKIA France, Paris, 33 Place Ronde

AmerisourceBergen Drug Corporation, Wayne, 1300 – 1400 Morris Drive

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

Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich	USA	Sonstiges Ausland (E, GB, L, PL)	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾											
Büro	23,9	0,9	4,5	6,4	6,4	1,2	3,6	2,4	49,3	24,0	73,3
Handel/Gastronomie	8,8	0,1	0,1	1,9	0,1	0,3	0,0	0,0	11,3	0,6	11,9
Hotel	0,8	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,1	1,2
Industrie (Lager, Hallen)	0,9	0,0	0,1	0,6	0,1	0,1	0,0	0,0	1,8	0,1	1,9
Wohnen	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	1,3
Freizeit	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,1	2,7
Kfz	2,1	0,1	0,3	0,3	0,8	0,2	0,0	0,2	4,0	1,2	5,2
Andere	1,6	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	2,1	0,4	2,5
Anteil Jahresmietertrag gesamt	42,0	1,1	5,2	9,5	7,6	1,8	3,6	2,7	73,5	26,5	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾											
Büro	6,9	0,4	1,2	0,2	0,9	0,1	0,2	0,0	9,9	6,9	16,8
Handel/Gastronomie	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	1,4	0,0	1,4
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,4
Wohnen	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,4
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,4	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7	0,2	0,9
Andere	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2
Anteil Leerstand gesamt	9,4	0,5	1,4	0,2	1,0	0,2	0,2	0,0	12,9	7,2	20,1
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes¹⁾	77,5	58,2	75,0	97,4	86,6	89,2	94,9	98,1	82,5	72,8	79,9
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes²⁾	76,9	57,5	74,6	96,5	85,8	89,2	94,7	97,9	81,3	71,7	78,8
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)¹⁾											
unbefristet	1,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	1,7	0,4	2,1
2015	3,2	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	3,6	0,7	4,3
2016	3,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,5	0,9	4,9	3,7	8,6
2017	4,7	0,0	0,4	0,0	0,4	0,6	1,0	0,2	7,3	4,2	11,5
2018	8,9	0,0	0,0	8,9	2,8	0,1	0,0	0,0	20,7	3,8	24,5
2019	3,9	0,3	0,4	0,3	0,5	0,5	0,3	0,2	6,4	1,9	8,3
2020	2,2	0,4	0,9	0,1	0,6	0,1	0,2	0,1	4,6	4,5	9,1
2021	3,8	0,0	0,3	0,2	1,2	0,0	0,0	0,1	5,6	0,8	6,4
2022	1,7	0,0	0,0	0,0	2,1	0,2	0,6	1,0	5,6	2,3	7,9
2023	1,9	0,0	2,8	2,0	0,0	0,0	0,4	0,0	7,1	0,7	7,8
2024	2,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	1,4	0,3	4,1	0,5	4,6
2025 +	3,8	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,3	4,5	0,4	4,9
Anteil Jahresnettosollmiete	40,9	0,9	4,9	11,9	8,1	1,8	4,4	3,2	76,1	23,9	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. Das Objekt in Rom, Via Laurentina ist in diesen Berechnungen komplett berücksichtigt, da es nicht als „im Bau“ ausgewiesen ist.

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.

Vermietungssituation einzelner Objekte

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über 23 Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 30. September 2015.

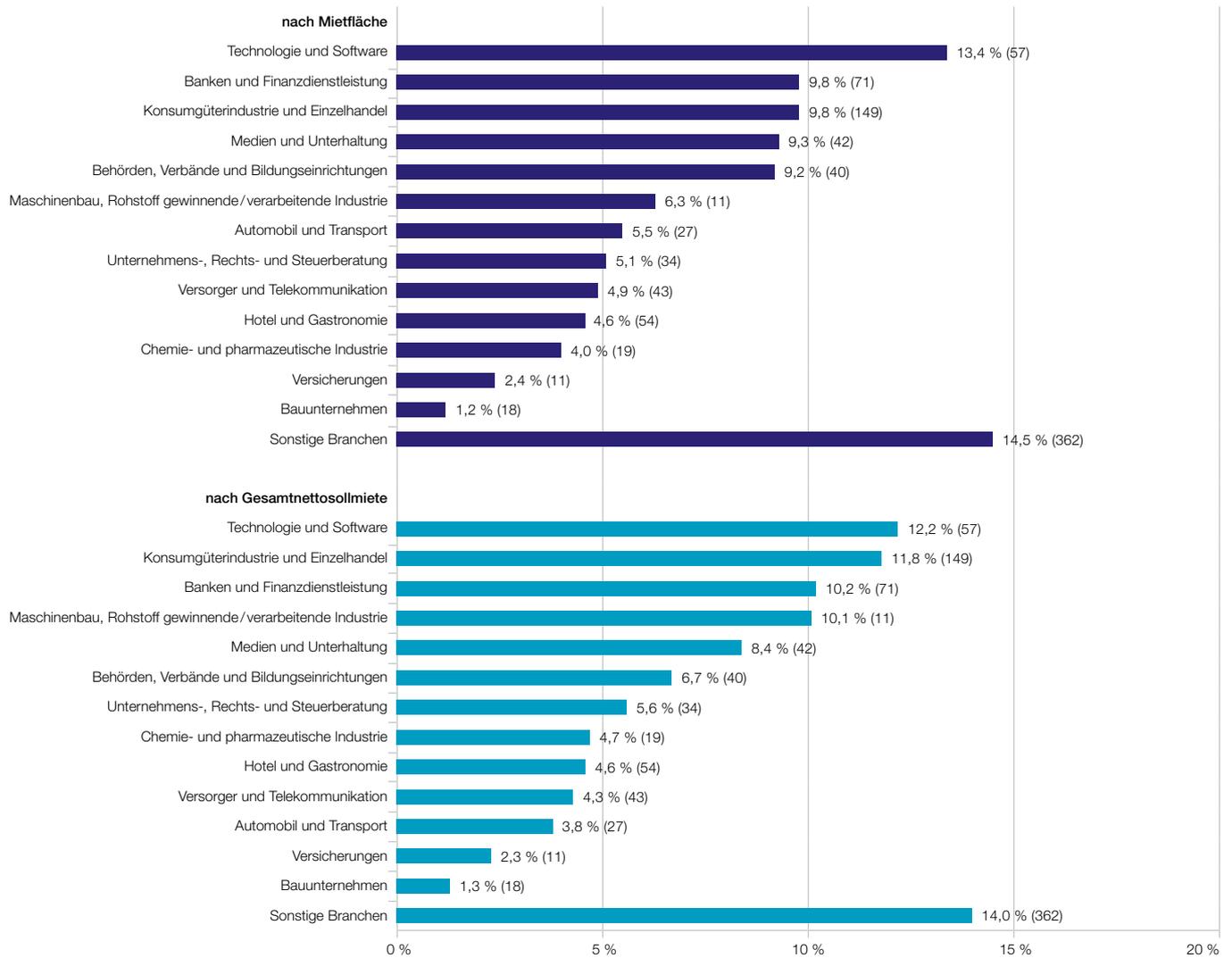
Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Wayne, 851 Duportail Road Die Flächen werden angeboten, doch gibt es derzeit keine konkreten Vermietungsgespräche.	100,00	0,28
Den Haag, Kanonstraat 4 Eine intensive Vermarktung der Immobilie ist im Gang, aber wegen des anspruchsvollen Marktumfelds gestaltet sich die Vermietung schwierig. Ein neuer Nutzer hat einen Vertrag für rund 400 m ² in der obersten Etage des Objekts unterzeichnet.	100,00	0,10
Deventer, Hunneperkade 70–78 Durch die weiterhin angespannte Marktsituation ist die Vermietung noch immer schwierig.	100,00	0,09
Kelsterbach, Am Grünen Weg 1–3 Die Flächen werden aktiv vermarktet, aber derzeit finden keine konkreten Anmietungsgespräche statt.	98,86	0,71
Neu-Isenburg, Dornhofstr. 36 Ein namhaftes Versicherungsunternehmen hat sich 2015 für die Anmietung von zwei Etagen mit rund 2.200 m ² entschieden. Die restlichen Flächen befinden sich in der Vermarktung.	93,42	0,32
Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan Ein niederländischer Entwickler hat einen Kaufvertrag unterzeichnet. Die Umsetzung soll im vierten Quartal 2015 erfolgen.	85,85	0,23
Deventer, Hunneperkade 80–94 Durch die unverändert diffizile Marktsituation ist die Vermietung nicht einfach.	70,45	0,12
Berlin, Marlene-Dietrich-Platz 5 Verhandlungen mit einem Ministerium und einem Start-up-Konzept sind im Gang. Darüber hinaus zeigt die Welt-Gruppe Interesse an zusätzlichen Flächen für weitere Mediensparten.	66,82	2,73
Paris, 32 Place Ronde Die Marketing-Suite wurde fertiggestellt. Allerdings ist die Nachfrage nach wie vor verhalten.	59,37	0,72
Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3 Zurzeit wird das Gebäude bis voraussichtlich zum ersten Quartal 2016 umstrukturiert. Als neuer Ankermieter für die ehemalige Kaufhof-Fläche hat Sinn Leffers einen Vertrag unterschrieben.	58,89	1,63
Düsseldorf, Kruppstr. 108 Durch die intensive Vermarktung finden viele Besichtigungen statt. Im zweiten Quartal 2015 hat ein neuer Nutzer 855 m ² angemietet. Mit einem großen Interessenten laufen fortgeschrittene Gespräche.	57,39	0,17
Wayne, 600 – 701 Lee Road Die Liegenschaft wird angeboten. Es konnten drei Mietverträge über rund 4.500 m ² und eine Laufzeit von sechs Jahren unterzeichnet werden. Der Mietbeginn für rund 2.800 m ² ist zum Jahresende. Die Mieter sind eine Personalberatung, ein Softwareunternehmen und eine Fernsehgesellschaft.	55,70	1,25
Lyon, 208 – 210 Avenue Jean Jaurès Die Nachfrage ist unverändert gering.	53,83	0,31
Wayne, 725 – 965 Chesterbrook Blvd. Die Liegenschaft wird weiterhin aktiv vermarktet. Comcast Spotlight, ein Marketing-Unternehmen der NBC Fernsehgruppe, hat einen Mietvertrag über rund 3.500 m ² ab 01. Oktober 2015 für elf Jahre abgeschlossen.	53,61	1,61
Neu-Isenburg, Dornhofstr. 34 Im Objekt finden regelmäßig Besichtigungen statt. Aktuell gibt es jedoch keine konkreten Verhandlungen.	47,24	0,12
Basiglio/Mailand, „Ferraris“, Via Ludovico il Moro 6 Trotz Vermietungsbemühungen ist das Interesse für die Immobilie gering.	46,69	0,13
Brüssel, 306–310 Avenue Louise Der Verkaufsvertrag für das Objekt ist unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll Ende 2016 erfolgen.	46,04	0,18
Frankfurt am Main, Stützeläckerweg 12–14 Die Marketingmaßnahmen haben die Besichtigungsfrequenz erhöht. Ein neuer Mieter hat sich 300 m ² gesichert. Weitere aussichtsreiche Gespräche sind im Gang.	41,75	0,20

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Zwolle, Burgemeester Roelenweg 10/14 A Durch die nach wie vor angespannte Marktsituation gestaltet sich die Vermietung noch immer sehr schwierig. Inzwischen besichtigen aber mehr potenzielle Nutzer die Liegenschaft.	40,75	0,16
Frankfurt am Main, Stiftstr. 30 Das Objekt wurde auf seine grundsätzliche Eignung für eine Umgestaltung in Wohnraum geprüft. Aktuell wird die konkrete Umsetzung untersucht.	35,85	0,12
Helsinki, Hitsaajankatu 24 Derzeit wird mit einem Interessenten aus der Konsumgüterindustrie über die Anmietung von über 3.000 m ² verhandelt. Der Markt im Stadtteil Herttoniemi ist jedoch weiterhin sehr anspruchsvoll.	34,67	0,21
Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins Aktuell finden Mietvertragsverhandlungen über rund 3.700 m ² statt. Das Interesse am Gebäude hat deutlich zugenommen, die Zahl der Erstbesichtigungen ist gestiegen.	33,93	1,14
Berlin, Potsdamer Str. 7 Habitat hat seinen Flagship-Store am 25. September 2015 eröffnet. Für die noch verfügbaren Büroflächen laufen Gespräche.	33,42	0,36



Deutschland – Berlin, Potsdamer Platz Quartier

Branchenstruktur der Mieter



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

Ausblick

Mit einer aufsehenerregenden Meldung startete das zweite Geschäftshalbjahr 2015/16 des SEB ImmoInvest: Ein Kaufvertrag für das Potsdamer Platz Quartier in Berlin ist unterzeichnet. Der zu den größten Transaktionen auf dem deutschen Immobilienmarkt zählende Verkauf unterstreicht nur wenige Monate nach der Veräußerung eines paneuropäischen Immobilien-Portfolios erneut die Kompetenz des Fondsmanagements, komplexe und großvolumige Pakete erfolgreich am Markt zu platzieren.

Das mischgenutzte Portfolio im Herzen der deutschen Hauptstadt umfasst insgesamt 16 Immobilien und eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft. Hierzu zählen sieben Büro- und fünf Wohngebäude, das Einkaufszentrum Potsdamer Platz Arkaden, verschiedene Entertainmenteinrichtungen wie das Cinemaxx Kino und das Stage Theater, das Mandala Hotel, ca. 30 Restaurants und Cafés sowie mehr als 2.000 Parkplätze in den Tiefgeschossen. Der Büroturm Potsdamer Platz 1, der weithin sichtbar das Tor zu diesem herausragenden europäischen Ensemble markiert, ist das wohl prominenteste Objekt. Das Potsdamer Platz Quartier erhielt mehrfach Auszeichnungen für seine besondere, zukunftsweisende Architektur, u. a. das DGNB Zertifikat in Gold für nachhaltige Stadtquartiere. Mehr als 480 nationale und internationale Mieter haben sich auf der Mietfläche von rund 267.000 m² angesiedelt.

Im Vorfeld des internationalen Bieterverfahrens hatte das Fondsmanagement durch Revitalisierung, intensive Vermietungsaktivitäten und rechtliche Restrukturierung die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Veräußerung geschaffen. Somit lag der Verkaufspreis in Summe weniger als 2 % unter dem im April 2015 auf rund EUR 1,3 Mrd. angehobenen Verkehrswert.

Das Potsdamer Platz Quartier wurde 2008 mit insgesamt 19 Objekten für das Portfolio des SEB ImmoInvest erworben. Nach rund sieben Jahren Haltedauer werden nun voraussichtlich zum Jahresende 17 Objekte im Rahmen des Paketverkaufs den Besitzer wechseln. Ein Investor hatte bereits 2013 für mehr als EUR 100 Mio. das 5-Sterne-Luxushotel Grand Hyatt gekauft. Das letzte Objekt des Ensembles, das angrenzende Parkhaus am Schöneberger Ufer 5, hat sich ein weiterer Investor im Oktober 2015 als Einzelimmobilie gesichert. Insgesamt lag der Erlös der 19 Fondsobjekte über deren Einkaufspreis.

Mit Wirkung zum 01. September 2015 hat die SEB AG ihre Tochtergesellschaft SEB Asset Management AG, inklusive ihrer Beteiligung an der SEB Investment GmbH, an Savills Investment Ltd, eine Gesellschaft der Savills Investment Management Gruppe, verkauft. Das gemeinsame Unternehmen wird mit dem erfolgreichen Abschluss der Transaktion und rund EUR 17 Mrd. Assets under Management zukünftig einer der größten Investment- und Asset Manager Europas und Asiens sein.

Der Abwicklungsprozess wird durch die Ressourcen der regionalen Büros von Savills Investment Management (15 Büros) sowie die Immobilienexpertise der Savills Gruppe (weltweit in 60 Ländern vertreten) unterstützt und weiterhin im Interesse der Anleger fortgesetzt werden. Dabei kann auch auf das weltweite Investorennetzwerk zugegriffen werden. Im Rahmen der zuvor genannten Transaktion haben die Gesellschaften eine neue Firmierung erhalten. Die SEB Asset Management AG wurde in Savills Fund Management Holding AG, die SEB Investment GmbH in Savills Fund Management GmbH umbenannt. Das gemeinsame Unternehmen tritt unter dem Markennamen Savills Investment Management auf dem Markt auf. Der Name des SEB ImmoInvest bleibt weiterhin bestehen.

Auch unter der neuen Eigentümerstruktur bleibt es wichtigstes Ziel des Fondsmanagements, bis zum Ende der Auflösungsperiode zum 30. April 2017 alle verbleibenden Objekte im Portfolio des SEB ImmoInvest zu verkaufen. Dabei wird die bei Kündigung des Verwaltungsmandats entwickelte Strategie weiterhin verfolgt. Weiterhin werden neben Einzelverkäufen vor allem Portfoliotransaktionen vorbereitet, um einen Abverkauf aller Immobilien in dem bestehenden Zeitrahmen zu ermöglichen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH



Cofalka

Kraus

Frankfurt am Main, im November 2015

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01.04.2015 bis 30.09.2015

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftshalbjahres am 01.04.2015			3.759.626.166,13
1. Ausschüttung für das Vorjahr			- 23.311.880,20
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		- 23.311.880,20	
2. Zwischenausschüttung			- 326.366.322,80
3. Ordentlicher Nettoertrag			40.078.027,70
3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		- 128.228,81	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 428,15	- 128.656,96
4. Realisierte Gewinne			
bei Immobilien		1.240.396,59	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		15.340.945,61	
davon in Fremdwährung	13.294.943,62		
bei Liquiditätsanlagen		3.713.075,96	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		23.798,33	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		3.289.997,27	
davon in Fremdwährung	0,00		23.608.213,76
5. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		- 116.529.728,97	
davon in Fremdwährung	- 26.584.510,53		
bei Devisentermingeschäften		- 35.356.360,51	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		- 1.686.992,41	
davon in Fremdwährung	0,00		- 153.573.081,89
6. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Immobilien		116.210.179,47	
davon in Fremdwährung	22.492.277,63		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 57.025.950,51	
davon in Fremdwährung	- 36.636.158,60		
bei Liquiditätsanlagen		- 3.348.491,63	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		65.305.221,84	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		- 33.838.352,95	87.302.606,22
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftshalbjahres am 30.09.2015			3.407.235.071,96

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	3.744.408.117,23		15.218.048,90
	- 23.217.519,40		- 94.360,80
- 23.217.519,40		- 94.360,80	
	- 325.045.271,60		- 1.321.051,20
	39.915.805,86		162.221,84
- 127.709,77		- 519,04	
- 426,42	- 128.136,19	- 1,73	- 520,77
1.235.375,83		5.020,76	
15.278.849,97		62.095,64	
3.698.046,52		15.029,44	
23.702,01		96,32	
3.276.680,33		13.316,94	
	23.512.654,66		95.559,10
- 116.058.050,88		- 471.678,09	
- 35.213.248,36		- 143.112,15	
- 1.680.164,04		- 6.828,37	
	- 152.951.463,28		- 621.618,61
115.739.789,03		470.390,44	
- 56.795.123,38		- 230.827,13	
- 3.334.937,75		- 13.553,88	
65.040.882,24		264.339,60	
- 33.701.381,24	86.949.228,90	- 136.971,71	353.377,32
3.393.443.416,18		13.791.655,78	

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftshalbjahres.

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahrs (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung“ die Gesamtausschüttung).

Die **Zwischenausschüttung** wurde im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens durchgeführt.

Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Unter **Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum linear abgeschrieben wurden.

Die **realisierten Gewinne und Verluste** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste** ergibt sich **bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftshalbjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen durch den Sachverständigenausschuss sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

Bei Liquiditätsanlagen ergibt sich die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Geldmarktinstrumente im Geschäftshalbjahr.

Bei Devisentermingeschäften ergibt sich die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus den Kurswertveränderungen im Geschäftshalbjahr.

Des Weiteren werden in diesem Posten Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.09.2015

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 38 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			3.215.675.780,25		94,38
davon in Fremdwährung	126.487.992,99				
Summe der Immobilien			3.215.675.780,25		94,38
insgesamt in Fremdwährung	126.487.992,99				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 48 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			581.312.668,93		17,06
2. Minderheitsbeteiligungen			23.686.890,93		0,70
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			604.999.559,86		17,76
insgesamt in Fremdwährung	301.516.853,42				
III. Liquiditätsanlagen					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 58 ff.)					
1. Bankguthaben			115.833.131,51		
davon in Fremdwährung	20.656.375,97				
2. Geldmarktinstrumente			82.122.865,82		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Liquiditätsanlagen			197.955.997,33		5,81
insgesamt in Fremdwährung	20.656.375,97				
IV. Sonstige Vermögensgegenstände					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 60)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			77.738.142,96		
davon in Fremdwährung	13.438.963,95				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			157.172.068,04		
davon in Fremdwährung	109.056.722,03				
3. Zinsansprüche			2.008.934,71		
davon in Fremdwährung	1.081.953,56				
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			1.045.332,09		
davon in Fremdwährung	976.809,05				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			4.401,08		
davon in Fremdwährung		0,00			
5. Andere			94.841.421,12		
davon in Fremdwährung	38.499.834,59				
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			332.810.300,00		9,76
insgesamt in Fremdwährung	163.054.283,18				
Summe			4.351.441.637,44		127,71
insgesamt in Fremdwährung	611.715.505,56				

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
2.055.695.635,05	1.074.418.552,45	85.561.592,75	0,00
2.055.695.635,05	1.074.418.552,45	85.561.592,75	0,00
3.812.869,92	275.973.798,76	85.724.250,46	215.801.749,79
0,00	23.686.890,93	0,00	0,00
3.812.869,92	299.660.689,69	85.724.250,46	215.801.749,79
61.200.000,44	40.333.343,62	10.142.467,88	4.157.319,57
82.122.865,82	0,00	0,00	0,00
143.322.866,26	40.333.343,62	10.142.467,88	4.157.319,57
51.941.244,43	12.622.156,84	13.166.104,47	8.637,22
0,00	48.115.346,01	0,00	109.056.722,03
953.796,41	366.429,35	0,00	688.708,95
0,00	1.045.332,09	0,00	0,00
2.115,87	2.285,21	0,00	0,00
16.924.219,54	39.911.097,21	31.001.732,33	7.004.372,04
69.821.376,25	102.062.646,71	44.167.836,80	116.758.440,24
2.272.652.747,48	1.516.475.232,47	225.596.147,89	336.717.509,60

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 61)					
1. Krediten			595.971.491,51		17,49
davon besicherte Kredite	482.821.491,51				
davon in Fremdwährung		25.962.902,49			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.891.561,54		
davon in Fremdwährung		2.634,63			
3. Grundstücksbewirtschaftung			70.505.492,01		
davon in Fremdwährung		9.596.110,19			
4. anderen Gründen			31.503.257,29		
davon in Fremdwährung		1.312.654,35			
Summe der Verbindlichkeiten			699.871.802,35		20,54
insgesamt in Fremdwährung		36.874.301,66			
VI. Rückstellungen					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 62)					
davon in Fremdwährung		48.595.915,80		244.334.763,13	7,17
Summe				944.206.565,48	27,71
insgesamt in Fremdwährung		85.470.217,46			
Fondsvermögen gesamt				3.407.235.071,96	100,00
davon in Fremdwährung		526.245.288,10			

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. April 2015 bis 30. September 2015 um EUR 352,4 Mio. bzw. 9,4 % auf EUR 3.407,2 Mio.

I. Immobilien

Im Geschäftshalbjahr 2015/16 ist jeweils eine Immobilie in Deutschland, Frankreich und Italien abgegangen. In den Niederlanden und in Japan sind jeweils zwei Immobilien abgegangen. Das unbebaute Grundstück in Belgien ist mit dem Verkauf der Immobilien-Gesellschaft Chrysalis Invest N.V. abgegangen (vgl. Verkäufe und Abgänge ab Seite 17 ff.).

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich um EUR 487,8 Mio. auf EUR 3.215,7 Mio. und umfasst zum Stichtag 30. September 2015 somit 80 Immobilien. Das im Ausland belegene Immobilienvermögen unterteilt sich mit EUR 1.074,4 Mio. auf Staaten der Europäischen Union und mit EUR 85,6 Mio. auf die USA.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Geschäftshalbjahr 2015/16 ist eine Immobilien-Gesellschaft in Belgien und eine Immobilien-Gesellschaft in Schweden abgegangen.

Aus der Gesellschaft Altair Issy S.A.S. in Paris, Frankreich, ist das Objekt 167 Quai de la Bataille de Stalingrad in Issy-les-Moulineaux abgegangen. Die Gesellschaft hält weiterhin das Objekt 65 Rue de Camille Desmoulins in Issy-les-Moulineaux.

Die Gesellschaft 225 Bush Street LLC in Wilmington, USA, wurde im Mai 2015 aufgelöst.

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
360.100.000,02	209.908.589,00	25.962.902,49	0,00
1.267.615,67	623.945,87	0,00	0,00
34.363.852,63	27.196.891,30	8.750.756,84	193.991,24
10.739.366,57	19.798.995,50	570.684,52	394.210,70
406.470.834,89	257.528.421,67	35.284.343,85	588.201,94
92.691.659,16	103.935.512,23	43.141.569,91	4.566.021,83
499.162.494,05	361.463.933,90	78.425.913,76	5.154.223,77
1.773.490.253,43	1.155.011.298,57	147.170.234,13	331.563.285,83

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr 19 Gesellschaften mit 17 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 1.055,5 Mio.

Die Gesellschaft Chesterbrook Partners LP hält insgesamt drei Objekte in Wayne, USA.

Die Gesellschaft Balni BVBA in Brüssel, Belgien hält keine Immobilie.

Die Gesellschaft Immobilien & Mobilien Potsdamer Platz Verwaltungs GmbH hält keine Immobilie. Sie ist Eigentümerin der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Betriebsvorrichtungen zur Bewirtschaftung der Liegenschaften am Potsdamer Platz.

Die Gesellschaft AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation, ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs, hält keine Immobilie.

Anteilklasse P

Fondsvermögen	EUR	3.393.443.416,18
Anteilwert	EUR	29,23
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

Anteilklasse I

Fondsvermögen	EUR	13.791.655,78
Anteilwert	EUR	29,23
Umlaufende Anteile	Stück	471.804

Die Gesellschaft SEB Potsdamer Platz Objekt A5 GmbH & Co. KG hält Rechte an Parkplätzen.

Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 89,7 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 383,0 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 157,2 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 605,0 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung entfallen mit EUR 74,2 Mio. auf Euro-Darlehen, mit EUR 139,6 Mio. auf Darlehen in US-Dollar sowie mit EUR 169,2 Mio. auf Darlehen in Singapur-Dollar. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von EUR 124,0 Mio., für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,7 Jahre.

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben und Geldmarktinstrumente** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 58) dienen vornehmlich der Deckung der laufenden Ausgaben aus der Immobilienbewirtschaftung und für die Tilgung innerhalb der nächsten zwei Jahre fälliger Kredite.

Unter der Position **Geldmarktinstrumente** werden Wertpapiere zusammengefasst mit einer Restlaufzeit von maximal 397 Tagen zum Zeitpunkt des Erwerbs oder deren Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst wird.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 11,6 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 66,1 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 48,4 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Gesellschafterdarlehen ausgewiesen. Diese entfallen mit EUR 109,1 Mio. auf Darlehen in Singapur-Dollar und mit EUR 48,1 Mio. auf Euro-Darlehen.

Die **Zinsansprüche** ergeben sich aus Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen gegenüber den Immobilien-Gesellschaften sowie aus Geldmarktinstrumenten.

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 dem 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, längstens jedoch bis zum Abgang des Objekts/der Beteiligung.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen Steuerforderungen gegenüber Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 52,5 Mio., Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 17,6 Mio. und Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 9,0 Mio. dar.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wird mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Vermögensaufstellung, Teil III auf den Seiten 60 ff. finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Geschäftshalbjahr wurden 16 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 256,7 Mio., 5 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SEK 304,9 Mio., 26 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 495,7 Mio., 11 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von JPY 25.424,8 Mio. und 10 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 37,6 Mio. sowie 7 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 22,0 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

V. Verbindlichkeiten

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** handelt es sich um für den Erwerb von Objekten aufgenommene Darlehen. Die Gliederung des Darlehensbestandes nach Währungen und die jeweilige Duration entnehmen Sie bitte der Aufstellung Übersicht Kredite (Seite 14). Die Aufteilung des Kreditvolumens nach Laufzeit der Zinsbindungsdauer wird aus der Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung (Seite 14) ersichtlich.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** betreffen Zahlungsverpflichtungen aus Bauleistungen und Sicherheitseinbehalte.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 48,4 Mio. für Umlagenvorauszahlungen, EUR 8,2 Mio. für Mietvorauszahlungen und EUR 3,4 Mio. für Barkautionen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 17,8 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, EUR 8,1 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, EUR 3,3 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren und EUR 2,0 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütungen enthalten.

VI. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 47,1 Mio., laufende Betriebskosten mit EUR 12,0 Mio. und Steuern mit EUR 112,7 Mio. Hiervon entfallen EUR 84,6 Mio. auf Rückstellungen für Capital Gains Tax auf eventuelle ausländische Veräußerungsgewinne und EUR 28,1 Mio. auf laufende Einkommensteuern im Ausland.

Für die Objekte des Potsdamer Platzes wurden Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten zulasten des Fondskapitals gebildet.

Capital Gains Tax

Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne werden für im Ausland gelegene Immobilien und Beteiligungsgesellschaften gebildet, die der Staat, in dem die direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilie liegt, bei einer Veräußerung voraussichtlich erhebt.

Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemein üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt. Die Rückstellung wurde anhand der länderspezifischen Steuersätze berechnet. Sie wurde ausschüttungsneutral zulasten des Fondskapitals gebildet.

In die Berechnung wurden auch US-amerikanische Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften sowie aufgrund der länderspezifischen Regelungen die Gesellschaften in Finnland 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. Es wurde lediglich der Verkehrswert der Immobilie durch den fortgeschriebenen Gesellschaftswert ersetzt.

Bei Kapitalgesellschaften wurden Abschläge vom Beteiligungswert vorgenommen, wenn es beim Verkauf der Gesellschaftsanteile wahrscheinlich ist, dass der Käufer Abschläge vom Kaufpreis für mögliche latente Steuerlasten vornimmt. Die Abschläge wurden als Abschreibungsnachteil des Käufers ermittelt. Dabei wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Anschaffungskosten der Immobilien zugrunde gelegt. Der Vorteil des Käufers bei dem Kauf von Gesellschaftsanteilen aus der Ersparnis von Transfersteuern wurde gegengerechnet.

Die Rückstellung wurde in vollem Umfang (100 %) gebildet.

Regionale Streuung der Fondsobjekte

Europa: 87 Immobilien, davon
45 Immobilien in Deutschland

USA: 8 Immobilien

Asien: 2 Immobilien



USA



Asien





Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30.09.2015

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																			
85609 Aschheim-Dornach Einsteinring 31–39	G	–	82	0	5	0	0	0	12	1	10/2000	2000/2001	13.300	17.228	465	L, P, W, Z	2	C	
12105 Berlin Alarichstr. 12–17	G	–	93	0	2	0	0	0	5	0	01/1996	1995	7.473	13.137	139	P, W, Z	2	B	
10785 Berlin Alte Potsdamer Str. 5	G	–	60	37	2	0	0	0	1	0	02/2008	1912/1999	1.637	4.310	18	F, K, L, P, S, W, Z	2	A	
10785 Berlin Alte Potsdamer Str. 7, 9, 11	G	–	0	70	4	0	19	0	2	5	02/2008	1998	2.291	5.454	4.354	126	F, K, L, P, S, W, Z	2	A
10785 Berlin Alte Potsdamer Str. 7, 13	G	–	0	59	2	0	35	0	4	0	02/2008	1999	5.019	8.056	10.160	299	F, K, L, P, S, W, Z	2	A
10785 Berlin Linkstr. 2	G	–	55	41	2	0	0	0	1	1	02/2008	1998	3.719	19.928	101	F, K, L, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Linkstr. 4	G	–	50	47	1	0	0	0	2	0	02/2008	1998	4.018	19.053	211	F, K, L, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Linkstr. 6	G	–	0	62	1	0	33	0	3	1	02/2008	1999	4.019	5.868	7.177	177	F, K, L, P, S, W, Z	1	A
10785 Berlin Linkstr. 8	G	–	0	40	5	0	16	0	3	36	02/2008	1997	2.072	3.769	740	37	F, K, L, P, S, W, Z	2	A
10785 Berlin Linkstr. 10/12	G	–	na	na	na	na	na	na	na	na	02/2008	1998	739	na	579	na	na	na	A
10785 Berlin Marlene-Dietrich-Platz 1	G	–	0	8	0	0	0	92	0	0	02/2008	1998	2.132	8.443	0	F, K, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Marlene-Dietrich-Platz 1/ Reichpietschauer 22	G	–	0	0	0	0	0	100	0	0	02/2008	1998	4.422	18.808	0	F, K, L, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Marlene-Dietrich-Platz 4	G	–	0	84	1	0	0	12	3	0	02/2008	1999	3.953	15.036	147	F, K, L, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Marlene-Dietrich-Platz 5	G	–	94	0	2	0	0	0	1	3	02/2008	1997	7.596	41.565	156	F, K, L, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Potsdamer Platz 1	G	–	87	7	2	0	0	3	0	1	02/2008	1999	3.147	34.699	31	F, K, L, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Potsdamer Str. 3/5	G	–	8	3	0	46	0	42	1	0	02/2008	1998	4.391	23.746	133	F, K, L, P, S, W, Z	1	A	
10785 Berlin Potsdamer Str. 7	G	–	76	20	1	0	0	0	2	1	02/2008	1998	2.514	11.942	108	F, K, L, P, S, W, Z	2	A	
10785 Berlin Potsdamer Platz 11	G	–	76	23	1	0	0	0	0	0	02/2008	1999	2.528	20.268	19	F, K, L, P, S, W, Z	2	A	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
 U = Unbebautes Grundstück
 T = Teileigentum
 E = Erbbaurecht

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	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
4	-	-	7,1	36.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.385.554	55	
18	-	-	6,7	19.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.417.380	50	
11	4,5 ¹⁾	10,4 ¹⁾	20,9 ¹⁾	1.296.700.000 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	27,8 ¹⁾	64.927.171 ¹⁾	84	
66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	
84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	
53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52	
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55	
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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
Deutschland																			
10785 Berlin Schöneberger Ufer 5	G	-	na	na	na	na	na	na	na	na	02/2008	1998	13.253	na	1.435	P, W	na	A	
10785 Berlin Voxstr. 1 + 3	G	-	8	22	2	0	54	0	1	13	02/2008	1998	1.253	1.271	2.727	8	F, K, L, P, S, W, Z	2	A
40227 Düsseldorf Kruppstr. 108	G	-	87	0	2	0	0	0	10	1	08/1993	1992/1993	3.381	6.198		143	P, S, W, Z	2	B
40237 Düsseldorf Grafenberger Allee 293	G	-	91	0	3	0	0	0	6	0	07/2002	2002	4.671	10.684		122	F, K, P, W, Z	2	C
45128 Essen Kruppstr. 16	G	-	93	0	4	0	0	0	3	0	08/2002	1948/1990	11.826	24.971		96	F, L, P, W	3	B
60313 Frankfurt am Main Stiftstr. 30	G	-	71	20	3	0	1	0	5	0	03/1994	1952/1998	1.801	4.645	90	27	L, P, W, Z	2	B
60489 Frankfurt am Main Stützeläckerweg 12-14	G	-	82	0	6	0	0	0	8	4	09/1989	1989/1990	6.453	10.190		167	P, W, Z	2	D
60327 Frankfurt am Main Rotfeder-Ring 1-13	G	-	80	7	3	0	0	0	9	1	05/2004	2003/2004	7.340	16.966		304	F, K, L, P, W, Z	2	C
60439 Frankfurt am Main Lurgiallee 3/3a	G	-	0	0	0	0	0	0	0	100	10/2000	1987/2001	7.631	7.455		23	F, K, L, P, S, W	2	C
60528 Frankfurt am Main Hahnstr. 49	G	-	90	0	4	0	0	0	6	0	06/2003	2002	7.769	15.423		102	F, K, P, S, W, Z	1	C
60439 Frankfurt am Main Marie-Curie-Str. 24-28	G	-	90	0	4	0	0	0	6	0	01/2001	2000	13.582	29.472		471	F, K, L, P, S, W	2	C
60528 Frankfurt am Main Herriotstr. 4	G	-	83	2	3	0	0	0	12	0	12/2001	1969/2001	15.688	23.932		434	K, L, P, S, W, Z	1	C
79098 Freiburg Schnewlinstr. 2-10	G	-	44	30	1	0	0	0	4	21	06/2009	2009	8.426	16.599		175	K, L, P, W, Z	2	B
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 2	G	-	19	67	5	0	0	0	0	9	12/2003	2003	1.155	3.949		0	K, L, P, W, Z	2	E
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 1-3	G	-	1	81	2	0	0	0	16	0	12/2003	1960/2003	15.703	29.097		864	K, L, P, S, W, Z	2	E
22083 Hamburg Humboldtstr. 58-62	G	-	90	0	3	0	0	0	4	3	12/2004	2003	4.290	9.601		69	F, P, W, Z	2	B
30659 Hannover Im Heidkampe 9-11	G	-	90	0	2	0	0	0	8	0	12/2003	2003	5.842	8.273		121	F, L, P, W, Z	2	C
76131 Karlsruhe Haid-und-Neu-Str. 13	G	-	96	0	1	0	0	0	3	0	10/2008	2008	3.276	7.820		72	F, K, P, W, Z	3	B
65451 Kelsterbach Am Grünen Weg 1-3	G	-	68	0	7	0	0	0	25	0	07/1994	1992	14.302	15.371		580	P, W, Z	2	C

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

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	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	
36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	
25	-	-	57,4	10.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	770.978	48	
7	2,3	2,9	29,2	23.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.595.648	57	
1	-	-	0,0	29.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.335.677	35	
4	-	-	35,8	12.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	922.537	33	
7	3,5	4,9	41,8	16.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.260.187	45	
16	2,9	29,1	25,2	64.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.906.970	59	
1	-	-	0,0	18.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.866.497	17	
6	-	-	13,3	38.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.360.979	58	
2	-	-	11,4	86.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	4.935.739	55	
8	-	-	13,4	55.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.864.244	47	
19	5,3	16,7	3,1	44.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.649.690	64	
6	3,6	1,4	24,2	9.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	665.649	49	
29	9,8	0,7	58,9	97.045.635	-	-	-	-	-	-	-	-	6.047.813	43	
6	3,6	0,0	0,1	24.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.465.434	59	
1	-	-	0,0	14.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	942.000	58	
1	-	-	0,0	14.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	929.062	63	
2	-	-	98,9	26.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.184.816	47	

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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
Deutschland																			
50825 Köln Oskar-Jäger-Str. 50	G	-	88	0	6	0	1	0	5	0	03/1997	1993	4.858	12.847	146	213	P, W, Z	2	D
50823 Köln Subbelrather Str. 15	G	-	81	7	3	0	0	0	8	1	08/2007	2004	5.836	14.641		210	K, P, W, Z	3	B
68167 Mannheim Dudenstr. 46/57a	G	-	94	0	2	0	0	0	4	0	03/1993	1992/2007	7.485	9.966		187	F, L, P, W	2	D
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 34	G	-	91	0	3	0	0	0	3	3	12/2001	2000/2001	3.890	5.971		41	P, W, Z	2	C
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 36	G	-	73	0	2	0	0	0	25	0	12/2001	2001	6.750	7.214		421	P, W, Z	2	C
41460 Neuss Hellersbergstr. 10a/10b	G	-	82	0	3	0	0	0	15	0	07/1995	1986/1994	7.025	7.964		210	K, L, P, S, W, Z	2	C
61440 Oberursel Ludwig-Erhard-Str. 21	G	-	93	0	0	0	0	0	7	0	12/2000	1994/1995	4.972	6.081		100	K, P, W, Z	2	H
85716 Unterschleißheim Edisonstr. 1	G	-	61	0	29	0	0	0	10	0	09/1989	1989	7.712	5.602		106	P, S, W, Z	3	D
Belgien																			
1000 Brüssel 306-310 Avenue Louise	G	-	68	20	2	0	0	0	10	10/1996	1972	1.271	6.212		70	K, P, W, Z	3	B	
1130 Brüssel 20 Avenue du Bourget	G/E	-	89	0	1	0	0	0	10	0	12/1997	1986/1990	14.799	11.023		284	K, P, W, Z	3	B
1831 Diegem/Brüssel 3 Kennedylaan	G	-	83	0	1	0	0	0	16	0	09/1997	1992	8.205	7.205		182	K, P, W, Z	3	C
Frankreich																			
92320 Chatillon/Paris 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide	G	-	86	4	0	0	0	0	6	4	03/2003	2005	3.124	17.756		311	F, K, L, P, W	2	C
69007 Lyon 208-210 Avenue Jean Jaurès	G	-	90	0	0	0	0	0	10	0	05/2006	2008	1.462	7.138		136	F, K, P, W	2	B
92981 Paris 33 Place Ronde	G	-	90	0	0	0	0	0	5	5	10/2004	1991	²⁾	8.910		136	F, K, L, P, S, W	2	C
92981 Paris 32 Place Ronde	G	-	84	3	6	0	0	0	5	2	10/2004	1991/2015	²⁾	9.476		147	F, K, L, P, S, W	2	C

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandentwicklungsmaßnahme
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	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
5	-	-	22,6	15.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.280.869	48	
21	3,1	0,0	19,0	36.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.265.588	59	
8	3,2	0,3	16,8	14.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.051.069	48	
4	-	-	47,2	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	643.523	55	
4	-	-	93,4	11.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	918.993	56	
1	-	-	0,0	12.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	898.688	45	
1	-	-	0,0	12.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	822.407	51	
2	-	-	28,8	5.550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	458.157	34	
8	1,7	36,9	46,0	6.550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	743.090	40	
2	-	-	21,6	13.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.313.290	41	
1	-	-	85,8	2.320.000	-	-	-	-	-	-	-	-	799.125	47	
5	6,1	2,0	13,3	93.200.000	-	-	-	-	-	-	-	40,8	6.172.322	60	
5	2,2	0,0	53,8	21.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.463.352	63	
2	-	-	0,0	63.100.000	-	-	-	-	-	-	-	37,9	3.817.005	46	
3	-	-	59,4	59.400.000	-	-	-	-	-	-	-	35,4	3.670.629	46	

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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
Italien																			
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6	G	-	89	0	6	0	0	0	5	0	12/2003	2003	9.150	11.220	151	K, P, W, Z	2	C	
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6	G	-	88	0	7	0	0	0	4	1	10/2004	2004	5.230	6.241	72	K, P, W, Z	2	C	
20099 Mailand Via Ercole Marelli 303	G	-	0	0	0	100	0	0	0	0	12/1998	1992/2014	2.687	5.727	54	K, L, P, W, Z	2	C	
00142 Rom Via Laurentina 449/ Via del Serafico 49-61 ⁹	G	B	83	5	8	0	0	0	4	0	05/2003	1978/2015	79.657	46.895	1.337	K, L, P, S, W, Z	3	C	
33010 Tavagnacco/Udine Via Nazionale 127	G	-	0	100	0	0	0	0	0	0	07/2004	1993	103.645	17.728	1.545	K, L, P, S, W, Z	2	F	
Luxemburg																			
2951 Luxemburg 46a Boulevard J.-F.-Kennedy	G	-	84	0	3	0	0	0	13	0	06/1998	1999	2.271	6.483	134	F, K, P, W	2	C	
Niederlande																			
1183 AS Amstelveen/Amsterdam Prof.W.H.Keesomlaan 4	G	-	70	18	0	0	0	0	12	0	07/2005	2000	4.965	6.153	122	K, P, W, Z	1	C	
1101 CN Amsterdam Herikerbergweg 2-36/145-179	G/E	-	95	0	0	0	0	0	5	0	12/2005	2004	5.246	23.812	220	F, K, P, W	2	C	
4817 PA Breda Bergschot 69	G	-	88	0	0	0	0	0	9	3	09/2007	2004	8.455	11.691	218	K, P, W, Z	3	B	
2596 JM Den Haag Oostduinlaan 2	G	-	96	0	0	0	0	0	4	0	01/1997	1928/1996	4.825	10.531	41	K, L, P, W, Z	3	B	
2514 AR Den Haag Kanonstraat 4	G	-	91	0	2	0	0	0	7	0	11/1996	1996	660	2.392	17	F, K, P, W	2	A	
2521 HD Den Haag Verheeskade 25	G/E	-	67	5	10	0	0	0	15	3	11/1996	1997	7.800	12.235	250	F, K, P, W	2	D	
7418 BT Deventer Hunneperkade 80-94	G	-	94	0	0	0	0	0	6	0	09/2007	2007	2.437	4.044	66	K, P, W, Z	3	B	
7418 BT Deventer Hunneperkade 70-78	G	-	89	0	0	0	0	0	11	0	06/2008	2008	3.249	3.061	88	K, P, W, Z	3	B	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 101	G	-	86	0	0	0	0	0	14	0	09/1999	1999	1.758	2.983	82	K, P, W, Z	2	C	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 35/99	G	-	87	0	0	0	0	0	13	0	02/2000	2000	6.532	10.963	279	K, P, W, Z	2	C	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 31	G	-	85	0	0	0	0	0	15	0	03/1998	1998	2.517	2.665	75	K, P, W, Z	2	C	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

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	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
10	4,3	0,0	30,3	15.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.380.887	58	
1	-	-	46,7	7.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	729.295	59	
1	-	-	0,0	13.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.015.000	49	
1	-	-	0,0	292.012.152	-	-	-	-	-	-	-	-	16.345.988	44	
1	-	-	0,0	49.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	4.570.002	33	
6	6,5	11,2	0,2	39.100.000	-	-	-	-	-	-	-	35,8	2.419.808	54	
1	-	-	0,0	15.200.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	983.448	55	
4	-	-	16,3	56.200.000	-	-	-	-	-	-	-	89,9	3.687.001	60	
4	-	-	20,5	18.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.476.940	49	
1	-	-	0,0	11.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.208.394	32	
0	-	-	100,0	4.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	350.960	51	
1	-	-	20,8	14.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.137.568	52	
3	-	-	70,4	4.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	430.791	52	
0	-	-	100,0	3.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	325.987	53	
1	-	-	0,0	4.930.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	383.538	54	
1	-	-	0,0	18.000.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	1.403.499	54	
1	-	-	0,0	4.500.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	354.349	52	

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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
Niederlande																			
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 77	G	-	81	3	0	0	0	0	16	0	08/2008	2008	2.650	5.684	152	F, K, L, P, Z	3	C	
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 89	G	-	85	0	0	0	0	0	15	0	04/2008	2008	7.117	12.027	314	F, K, L, P, Z	3	C	
8021 EW Zwolle Burgemeester Roelenweg 10/14 A	G	-	89	0	0	0	0	0	10	1	09/2007	1992	7.550	8.395	194	K, P, W, Z	3	C	
8025 BM Zwolle Dokter van Deenweg 162	G	-	66	0	0	0	0	0	10	24	09/2008	2008	2.822	6.643	110	K, P, W, Z	2	C	
Österreich																			
1030 Wien Rennweg 46-50	G	-	66	20	3	0	0	0	10	1	06/1997	1989/2008	5.665	17.860	286	F, L, P, S, W, Z	3	B	
1190 Wien Heiligenstädter Str. 31	G	-	75	9	3	0	0	0	12	1	12/2007	2008	5.656	15.773	265	F, K, L, P, W, Z	3	B	
Spanien																			
41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla) Los Alcores	G/T	-	0	100	0	0	0	0	0	0	04/2007	2003	na ⁴⁾	876	na	K, L, P, S, W, Z	2	F	
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Großbritannien																			
B32RB Birmingham 2 St. Philips Place	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	12/2009	2002	1.170	5.893	37	K, P, W, Z	2	B	
Polen																			
00-446 Warschau ul. Fabryczna 5, 5a	G/E	-	94	0	0	0	0	0	4	2	11/2007	2005	4.274	12.661	96	F, K, P, S, W	2	A	
USA																			
10577 Harrison 100 Manhattanville Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	1986	141.687	27.000	936	K, L, P, W, Z	2	C	
20171 Herndon 13241 Woodland Park Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	2000	22.568	12.288	478	K, L, P, S, W, Z	2	C	
Summe der Immobilien																			

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
 U = Unbebautes Grundstück
 T = Teileigentum
 E = Erbbaurecht

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	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
2	-	-	0,0	17.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.048.143	63	
1	-	-	0,0	35.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.198.709	63	
11	2,6	12,9	40,8	11.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.036.275	47	
1	-	-	0,0	15.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	896.163	63	
49	3,6	0,0	5,9	39.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.549.711	54	
17	3,4	12,0	15,6	43.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.508.677	64	
1	-	-	0,0	580.000	-	-	-	-	-	-	-	-	84.071	39	
1	-	-	0,0	40.926.400	2.055.958	1.300.682	755.277	5,9	128.229	1.045.332	4,2	-	2.428.311	58	
11	1,3	29,2	5,2	37.000.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	2.443.682	60	
15	6,4	0,3	2,3	55.673.028	-	-	-	-	-	-	-	46,6	6.309.008	45	
8	3,3	14,4	11,3	29.888.565	-	-	-	-	-	-	-	-	3.127.142	54	
				3.215.675.780					128.229	1.045.332					

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Deutschland																			
SEB Potsdamer Platz Objekt A5 GmbH & Co. KG ⁵⁾ , Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2																			
Gesellschaftskapital: EUR 1.209.879																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 99,99000 %																			
1. 10785 Berlin,																			
Marlene-Dietrich-Platz 2																			
	na	-	na	na	na	na	na	na	na	na	02/2008	na	na	na	na	na	na	na	na
Immobilien & Mobilen Potsdamer Platz Verwaltungs GmbH ⁶⁾ , Deutschland, 12529 Schönefeld, Lilienthalstr. 6																			
Gesellschaftskapital: EUR 6.725.232																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 12529 Schönefeld,																			
Lilienthalstr. 6																			
	na	-	na	na	na	na	na	na	na	na	02/2008	na	na	na	na	na	na	na	na
AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation ⁷⁾ , Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2																			
Gesellschaftskapital: EUR 350.000																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 10785 Berlin,																			
Linkstr. 2																			
	na	-	na	na	na	na	na	na	na	na	11/2010	na	na	na	na	na	na	na	na
Belgien																			
Balni BVBA ⁸⁾ , Belgien, 1030 Brüssel, Boulevard Auguste Reyers 207–209, 5th floor																			
Gesellschaftskapital: EUR 18.592,01																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1030 Brüssel,																			
Boulevard Auguste Reyers 209–209,																			
5th floor																			
	na	-	na	na	na	na	na	na	na	na	12/2010	na	na	na	na	na	na	na	na
Finnland																			
KOY Plaza Vivace, c/o Newsec Asset Management Oy, Finnland, 00101 Helsinki, Mannerheiminaukio 1 A																			
Gesellschaftskapital: EUR 19.596.632																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 01510 Vantaa,																			
Äyritie 8c																			
	G	-	74	7	4	0	0	0	15 ⁹⁾	0	03/2008	2008	4.497	5.660	0	F, K, P, W, Z	3	C	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

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 Bruttosolllimiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				174.330											
na	na	na	na	– ⁵⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na
				3.456.314											
na	na	na	na	– ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na
				182.226	4.160	0	4.160	5,8	208	2.116	5,1	–			
na	na	na	na	na ⁷⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na
				2.037	4.387	0	4.387	0,8	220	2.285	5,2	–			
na	na	na	na	na	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na
				21.929.109											
12 ⁹⁾	2,0 ⁹⁾	28,8 ⁹⁾	26,5 ⁹⁾	19.500.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.220.597 ⁹⁾	63

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²		Objektdaten		Objektqualität	Lagekategorie		
	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
Finnland																		
Plaza 2 Park, Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b Gesellschaftskapital: EUR 1.341.218 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 29,81000 %																		
1. 01510 Vantaa, Äyritie 8b																		
	G	-	na	na	na	na	na	na	na	na	03/2008	2008	na	na	192	P	na	C
KOY Opus 1, c/o Newsec Asset Management Oy, Finnland, 00101 Helsinki, Mannerheimin aukio 1 A Gesellschaftskapital: EUR 23.192.393 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 00810 Helsinki, Hitsaajankatu 24																		
	G	-	83	0	1	0	0	0	16	0	06/2008	2008	3.401	6.797	152	F, K, P, S, W	2	C
Frankreich																		
Altair Issy S.A.S, Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra Gesellschaftskapital: EUR 2.794.055,90 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.000.000 Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 92130 Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins																		
	G	-	85	0	0	0	0	0	7	8	12/2002	2002	5.186	21.063	408	F, K, L, P	2	C
Niederlande																		
Diemen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 23.418.750 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 49,00000 %																		
1. 1112 XS Diemen, Wisselwerking 58																		
	G	-	79	7	0	0	0	0	14	0	11/2006	2002	10.031	9.500	271	K, P, W, Z	3	C
Nijmegen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 75.041.000 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 6534 AB Nijmegen, Jonkerbosplein 52																		
	G/E	-	74	8	1	0	0	0	14	3	12/2006	2006	18.120	23.856	587	K, L, P, S, W, Z	2	C

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

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 Bruttosolllimiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				2.918.679											
-10)	-10)	-10)	-10)	-10)		-	-	-	-	-	-	-	-	-10)	64
				30.717.997											
13	3,2	2,1	34,7	25.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.786.464	63
				124.450.010											
5	-	-	33,9	171.350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	29,9	10.009.781	57
				20.768.212											
2	-	-	3,4	29.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	50,0	1.767.276	58
				49.087.614											
9	2,6	0,0	28,5	40.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.395.762	62

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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
Slowakei																			
Sasanka s.r.o., Slowakei, 81103 Bratislava, Suché Myto 1																			
Gesellschaftskapital: EUR 10.929.051																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 22.800.000																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 81107 Bratislava,																			
Fazul'ová 7																			
	G	-	92	0	0	0	0	0	8	0	09/2008	2007	3.697	22.185	305	K, P, S, W, Z	2	A	
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Japan																			
SEB Tama Center GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 119.455.888,14																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 2060033 Tama,																			
47 Ochiai 1-Chome																			
	G	-	90	3	1	0	0	3	3	0	11/2007	2002/2007	6.621	24.379	125	F, K, L, P, S, W	2	C	
Singapur																			
SEB Robinson 77 Pte Ltd., Singapur, 189767 Singapur, 38 Beach Road, #29-11, South Beach Tower																			
Gesellschaftskapital: EUR 79.426.262,61																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 109.056.722,03																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 068896 Singapur,																			
77 Robinson Road																			
	G/E	-	94	3	0	0	0	0	3	0	05/2007	1997	3.013	27.296	216	K, P, S, W	2	A	
Ungarn																			
SEB Ingatlankezelési Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.183.872																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 10.600.000																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1075 Budapest,																			
Wesselenyi Utca 16																			
	G	-	75	3	3	7	0	0	11	1	12/1999	1910/1999	5.642	16.671	241	K, P, W, Z	2	A	
SEB ImmoBilia Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																			
Gesellschaftskapital: EUR 2.951.410																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.715.346																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1065 Budapest,																			
Nagymező Utca 46-48																			
	G	-	79	10	0	0	0	0	11	0	05/2002	1998	1.151	6.744	107	K, P, W, Z	2	A	

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

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 Bruttosolllmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				25.270.438											
1	-	-	10,7	41.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.747.969	62
				122.561.356											
25	2,6	0,7	15,1	115.239.830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.689.538	48
				93.240.394											
37	1,7	9,2	23,0	355.374.491	-	-	-	-	-	-	-	-	47,6	19.077.313	42
				10.893.632											
24	9,3	3,0	12,9	29.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	28,1	2.149.552	54
				13.622.961											
3	-	-	5,9	12.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	974.620	44

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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
USA																			
Chesterbrook Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 47.639.549,20																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, 600-701 Lee Road	G	-	99	0	1	0	0	0	0	0	03/2006	1982/1988	96.544	27.474	1.152	K, P, S, W	2	C
2.	19087 Wayne, 725-965 Chesterbrook Blvd.	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1986/1992	169.692	38.018	1.581	K, P, S, W	2	C
3.	19087 Wayne, 1300-1400 Morris Drive	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1981/1987	81.185	19.896	983	K, P, S, W	2	C
Glenhardie Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 10.155.259,99																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, 1255-1285 Drummers Lane	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1979/1985	69.326	21.136	814	K, P, W	2	C
Chesterbrook 11 Land Owner LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 1.581.059,12																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, Chesterbrook Parcel 11	U	-	na	na	na	na	na	na	na	na	03/2006	na	18.089	na	na	na	na	C
851 Duportail Road LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.181.510,75																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, 851 Duportail Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	01/2007	1980	18.632	3.433	156	K, P, S, W	3	C
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

Fußnoten:

- ¹⁾ Die Immobilien „Potsdamer Platz“ werden konsolidiert dargestellt, um die Vergleichbarkeit aufgrund der Bewertungssystematik zu gewährleisten.
- ²⁾ Volumeneigentum
- ³⁾ Das im Umbau befindliche Objekt in Rom wurde mit dem niedrigeren gutachterlichen Verkehrswert zuzüglich der Herstellungskosten für den im Umbau befindlichen Gebäudeteil aktiviert.
- ⁴⁾ einzelne Ladeneinheit
- ⁵⁾ Die Gesellschaft hält weiterhin Rechte an Parkplätzen.
- ⁶⁾ Bei dieser Gesellschaft handelt es sich nicht um eine Immobilien-Gesellschaft, sondern um die Eigentümerin der für die Bewirtschaftung der in den Potsdamer Platz KGs enthaltenen Immobilien notwendigen Betriebs- und Geschäftsausstattung und Betriebsvorrichtungen.

- ⁷⁾ Die ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs besteht nur noch aus einer rechtlichen Hülle, da noch nicht alle Vertragsverhältnisse umgestellt werden konnten. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.
- ⁸⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle, die nach Abgang der Gesellschaft Chrysalis Invest N.V. in Brüssel zu 100 % übergegangen ist, die abgewickelt wird und deshalb nicht zu den Fondsobjekten gezählt wird.
- ⁹⁾ beinhaltet auch Werte aus dem Parkhaus Plaza 2 Park, Äyritie 8b/ Teileigentum
- ¹⁰⁾ Das Parkhaus ist im Teileigentum.

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück
U = Unbebautes Grundstück
T = Teileigentum
E = Erbbaurecht

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandentwicklungsmaßnahme
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 Bruttosolllimiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				69.060.175											
19	5,1	1,5	55,7	53.919.328	-	-	-	-	-	-	-	-	58,2	6.494.913	31
7	-	-	53,6	73.381.333	-	-	-	-	-	-	-	-	78,4	9.054.699	31
9	-	-	9,0	43.470.464	-	-	-	-	-	-	-	-	62,3	4.704.374	31
				12.121.886											
35	3,0	27,4	18,5	39.003.774	-	-	-	-	-	-	-	-	60,5	4.598.955	31
				155.047											
na	na	na	na	1.595.246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na
				4.387.143											
0	-	-	100,0	4.307.165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	817.571	32
				604.999.560						428	4.401				

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

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

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

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

Nutzungsart	Gebäudeteil	Skelett-, Fachwerk/ Rahmenbau	Massivbau	Fenster	Dächer	Sanitär
Büro	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	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, Vorhangfassade, 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, Dachschräge in Glas	Großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Handel	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	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, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Glasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	Großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
Logistik	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	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 Rohertrag 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. Die Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren, bei dem der Grundstückswert auf der Basis der nachhaltig zu erzielenden Mieterträge ermittelt wird. Dieser Marktwert wird durch einen Ausschuss externer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger wenigstens einmal

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	Luftheritzer, Luftheritzer 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 Direktbefehuerung	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

jährlich ermittelt. Sofern sich ein Objekt zum Stichtag im Bau befindet, werden die aufgelaufenen Baukosten dargestellt.

Der **Kaufpreis** und die **Anschaffungsnebenkosten** werden nur für Objekte ausgewiesen, die nach der Umstellung auf neues InvG am 01. Dezember 2009 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, die die aktuelle Marktsituation des Objekts widerspiegeln (wie beispielsweise Leerstand oder über dem Marktniveau abgeschlossene Mietverträge), werden beim Verkehrswert gesondert 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.

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2015 bis 30.09.2015	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2015 bis 30.09.2015	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Geldmarktinstrumente					
Schuldverschreibungen von Zentralbanken und Kreditinstituten	0,00	10.103.269,60	22.451.372,00	22.125.756,23	0,65
davon ausländische Aussteller	0,00	10.103.269,60	22.451.372,00	22.125.756,23	
ISIN ¹⁾	Wertpapierbezeichnung				
XS0222684655	Magellan Mortgages No. 3 PLC EO-FLR Notes 2005(12/58) Cl.A				
XS0243636866	Citigroup Inc. EO-FLR Med.-T.Notes 2006(16)				
XS0284728465	Goldman Sachs Group Inc., The EO-FLR Med.-Term Nts 2007(17)				
Sonstige	0,00	4.011.176,35	62.252.380,32	59.997.109,59	1,76
davon ausländische Aussteller	0,00	4.011.176,35	62.252.380,32	59.997.109,59	
ISIN ¹⁾	Wertpapierbezeichnung				
BE0002345172	Diamond Mortg. Financing NV EO-FLR Notes 2006(13/33) Cl.A				
ES0312872015	BANCAJA 10 Fondo de TDA EO-FLR Bonos 2007(50) Cl.A2				
ES0314147010	BBVA RMBS 1-F.T.A.-EO-FLR Notes 2007(50) Cl.A2				
ES0371622004	PROGRAMA CEDULAS TDA-F.T.A.-EO-FLR Asset Back.Nts 2006 A1				
ES0374273003	Rural Hipotec.Global I F.T.A. EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0377966009	TDA CAM 8-F.T.A.-EO-FLR Notes 2007(49) Cl.A				
ES0377991007	TDA CAM 4-Fondo TDA-EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0380957003	F.T.A. UCI 15 EO-FLR Obl. 2006(18.48) Cl.A				
IT0004197254	Italfin.Sec.Vehi.2 Srl S.07-1 EO-FLR Notes 2007(08/26) Cl.A				
XS0179679328	Chapel 2003-I B.V. EO-FLR Notes 2003(08/64) Cl.A				
XS0230694233	Lusitano Mortgages No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) A				
XS0237370605	Hipototta No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) Cl.A				
XS0257993054	Themeleion III Mortg. Fin PLC EO-FLR Notes 2006(13/43) Cl.A				
XS0262424012	Celtic Res.Ir.Mtge Sec.10 PLC EO-FLR Nts 2006(12/48) Cl.A2				
XS0275896933	Kion Mortgage Finance PLC EO-FLR Nts 2006(51) Cl.A				
XS0286335996	Kildare Securities Ltd. EO-FLR Notes 2007(43) Cl.A3				
XS0289300898	Brunel Resid.Mtg Sec.No.1 PLC EO-FLR Nts 2007(12/39) A4AReg.S				
XS0292898912	Hipototta No. 5 PLC EO-FLR Notes 2007(14/60) Cl.A2				
XS0293657416	SAGRES S.T.C.SA -Pel.Mt.3 PLC-EO-FLR Notes 2007(54) Cl.A				
XS0305113523	Themeleion IV Mortg. Fin PLC EO-FLR Notes 2007(52) Cl.A				
Summe der Geldmarktinstrumente	0,00	14.114.445,95	84.703.752,32	82.122.865,82	2,41

¹⁾ Wertpapiere, die zum Berichtsstichtag 30.09.2015 im Bestand sind

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2015 bis 30.09.2015	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2015 bis 30.09.2015	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Bankguthaben					
Deutschland				61.200.000,44	
Niederlande				6.612.593,82	
Großbritannien				2.967.148,58	
Belgien				1.721.535,70	
Luxemburg				1.443.291,15	
Österreich				2.193.085,41	
USA				10.142.467,88	
Frankreich				5.957.468,84	
Italien				15.039.004,07	
Spanien				81.013,93	
Polen				2.705.576,80	
Japan				4.157.319,57	
Finnland				1.612.625,32	
Summe der Bankguthaben				115.833.131,51	3,40
Summe der Liquiditätsanlagen				197.955.997,33	5,81

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			77.738.142,96	2,28
davon in Fremdwährung		13.438.963,95		
davon Betriebskostenvorlagen	66.081.968,65			
davon Mietforderung	11.656.174,31			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			157.172.068,04	4,61
davon in Fremdwährung		109.056.722,03		
3. Zinsansprüche			2.008.934,71	0,06
davon in Fremdwährung		1.081.953,56		
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Immobilien			1.045.332,09	0,03
davon in Fremdwährung		976.809,05		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			4.401,08	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
5. Andere			94.841.421,12	2,78
davon in Fremdwährung		38.499.834,59		
davon aus Sicherungsgeschäften		8.987.544,01		
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	45.015.274,69	- 44.334.051,43	681.223,26	
PLN	2.715.825,66	- 2.685.595,48	30.230,18	
USD	148.345.057,42	- 147.182.979,70	1.162.077,72	
SEK	518.137,50	- 516.011,18	2.126,32	
SGD	207.947.945,65	- 200.836.059,12	7.111.886,53	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			332.810.300,00	9,76
insgesamt in Fremdwährung		163.054.283,18		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			595.971.491,51	17,49
davon besicherte Kredite	482.821.491,51			
davon in Fremdwährung		25.962.902,49		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.891.561,54	0,06
davon in Fremdwährung		2.634,63		
3. Grundstücksbewirtschaftung			70.505.492,01	2,07
davon in Fremdwährung		9.596.110,19		
4. anderen Gründen			31.503.257,29	0,92
davon in Fremdwährung		1.312.654,35		
davon aus Sicherungsgeschäften	263.227,25			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
JPY	128.851.039,24	- 129.114.266,49	263.227,25	
Summe der Verbindlichkeiten			699.871.802,35	20,54
insgesamt in Fremdwährung		36.874.301,66		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen			244.334.763,13	7,17
davon in Fremdwährung		48.595.915,80		
Fondsvermögen gesamt			3.407.235.071,96	100,00
davon in Fremdwährung		526.245.288,10		
Fondsvermögen Anteilklasse P			3.393.443.416,18	
Anteilwert Anteilklasse P (EUR)			29,23	
Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)			116.087.597	
Fondsvermögen Anteilklasse I			13.791.655,78	
Anteilwert Anteilklasse I (EUR)			29,23	
Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)			471.804	
Devisenkurse* per 30.09.2015				
Britisches Pfund (GBP)	0,73791 = 1 EUR	Japanischer Yen (JPY)	134,84921 = 1 EUR	
Schwedische Krone (SEK)	9,40170 = 1 EUR	Singapur-Dollar (SGD)	1,59550 = 1 EUR	
US-Dollar (USD)	1,12083 = 1 EUR	Polnischer Zloty (PLN)	4,23686 = 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 01.04.2015 bis 30.09.2015	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2015 bis 30.09.2015
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden			
davon wurden 100 % der Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt	GBP	13.224.405,56	37.861.915,49
	USD	124.450.525,04	103.284.608,91
	SEK	32.122.474,77	516.011,49
	PLN	2.241.496,56	2.976.223,08
	SGD	175.964.695,47	143.503.163,67
	JPY	112.926.704,80	73.474.185,76
	Summe	460.930.302,20	361.616.108,40

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Geldmarktinstrumente beinhalten Wertpapiere, die an der Börse gehandelt werden oder an einem organisierten Markt zugelassen sind, mit einer Restlaufzeit von maximal 397 Tagen zum Zeitpunkt des Erwerbs, oder deren Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst wird. Die im Bestand befindlichen Wertpapiere haben eine mittlere Restlaufzeit von ca. drei Jahren. Ihre Ratings liegen im Bereich von AA bis CCC. Die Verkehrswerte der verzinslichen Wertpapiere werden mit einem Bewertungsmodell nach § 24 InvRBV ermittelt.

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 30. September 2015 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.04.2015 bis zum 30.09.2015

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		106.647.852,68	
davon in Fremdwährung	9.036.434,27		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		11.004.213,04	
davon in Fremdwährung	11.004.213,04		
3. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren vor Quellensteuer		89.673,52	
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland vor Quellensteuer		8.018,80	
5. Sonstige Erträge		3.517.046,07	
davon in Fremdwährung	1.805.798,70		
Summe der Erträge			121.266.804,11
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		29.619.508,59	
davon in Fremdwährung	2.174.330,61		
1.2 Instandhaltungskosten		15.401.633,57	
davon in Fremdwährung	696.018,11		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		7.003.275,45	
davon in Fremdwährung	733.875,38		
1.4 Sonstige Kosten		1.241.048,46	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		1.210,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Ausländische Steuern		4.432.076,02	
davon in Fremdwährung	550.615,30		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		6.482.750,30	
davon in Fremdwährung	774.246,36		
5. Vergütung an die Fondsverwaltung		11.345.854,60	
6. Depotbankvergütung		341.885,27	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		305.568,80	
8. Sonstige Aufwendungen		5.013.965,35	
davon Sachverständigenkosten	405.673,69		
Summe der Aufwendungen			81.188.776,41
III. Ordentlicher Nettoertrag			40.078.027,70

	Anteilklasse P		Anteilklasse I	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	106.216.174,05		431.678,63	
	10.959.671,24		44.541,80	
	89.309,90		363,62	
	7.986,29		32,51	
	3.502.810,67		14.235,40	
	120.775.952,15		490.851,96	
	29.499.616,96		119.891,63	
	15.339.291,88		62.341,69	
	6.974.928,18		28.347,27	
	1.236.025,04		5.023,42	
	1.205,10		4,90	
	4.414.134,61		17.941,41	
	6.456.508,59		26.241,71	
	11.299.932,71		45.921,89	
	340.501,50		1.383,77	
	304.331,53		1.237,27	
	4.993.670,19		20.295,16	
	80.860.146,29		328.630,12	
	39.915.805,86		162.221,84	

Für den Zeitraum vom 01.04.2015 bis zum 30.09.2015		Fonds gesamt	
		EUR	EUR
		EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1	bei Immobilien im Berichtszeitraum	– 450.102,50	
	Wertänderungen Vorjahre	1.690.499,09	1.240.396,59
	davon in Fremdwährung	0,00	
1.2	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	– 5.001.599,20	
	Wertänderungen Vorjahre	20.342.544,81	15.340.945,61
	davon in Fremdwährung	13.294.943,62	
1.3	aus Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum	260.674,07	
	Wertänderungen Vorjahre	3.452.401,89	3.713.075,96
	davon in Fremdwährung	0,00	
1.4	aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	44.925,15	
	Wertänderungen Vorjahre	– 21.126,82	23.798,33
	davon in Fremdwährung	0,00	
1.5	Sonstige		3.289.997,27
	davon in Fremdwährung	0,00	
2. Realisierte Verluste			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1	bei Immobilien im Berichtszeitraum	– 14.105.631,57	
	Wertänderungen Vorjahre	– 102.424.097,40	– 116.529.728,97
	davon in Fremdwährung	– 26.584.510,53	
2.2	aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	12.204.688,31	
	Wertänderungen Vorjahre	– 47.561.048,82	– 35.356.360,51
	davon in Fremdwährung	0,00	
2.3	Sonstige		– 1.686.992,41
	davon in Fremdwährung	0,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			– 129.964.868,13
V. Ergebnis des Geschäftshalbjahres			– 89.886.840,43

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen die Mieterträge der in- und ausländischen Immobilien des Fonds. Insgesamt entfallen von den Erträgen aus Immobilien EUR 97,6 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum sowie EUR 9,0 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** enthalten die Ausschüttung einer Immobilien-Gesellschaft in Singapur.

Die **Zinsen aus ausländischen Wertpapieren** beinhalten Zinserträge der Geldmarktinstrumente des Fonds.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland** beinhalten Zinserträge aus Sichteinlagen und Termingeldern.

Die Position **Sonstige Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten Betriebskosten in Höhe von EUR 29,6 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 15,4 Mio., Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 7,0 Mio. und sonstige Kosten in Höhe von EUR 1,2 Mio.

Die **Erbbauzinsen** betreffen ein Objekt in Belgien.

Für die Zahlung **ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 4,4 Mio. aufgewandt bzw. den Rückstellungen zugeführt. Der Steueraufwand betrifft hauptsächlich Italien (EUR 2,3 Mio.) und Frankreich (EUR 1,5 Mio.). Die Rückstellungen für Steuern auf latente Veräußerungsgewinne werden direkt dem Fondsvermögen entnommen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** resultieren in Höhe von EUR 6,5 Mio. aus der Fremdfinanzierung in- und ausländischer Objekterwerbe. Die Zinsaufwendungen für die in Fremdwährung aufgenommenen Darlehen beziffern sich auf EUR 0,8 Mio. und betreffen die USA, Japan und Großbritannien.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 11,3 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens; nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1 % des durchschnittlichen Fondsvermögens möglich. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Die Depotbank erhält gemäß § 12 Abs. 3 BVB eine **Depotbankvergütung** in Höhe von 0,005 % des Fondsvermögens zum Ende eines jeden Quartals.

In den **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** sind die aufgewandten bzw. den Rückstellungen zugeführten Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes sowie den Druck und die Veröffentlichung des Halbjahres- und des Jahresberichtes enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** setzen sich überwiegend aus Beratungs-, externen Buchhaltungs- und Finanzierungskosten sowie Bankgebühren und -spesen zusammen. Die Mitglieder des Sachverständigenausschusses erhalten eine Vergütung für die gesetzlich vorgeschriebene jährliche Neubewertung.

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 40,1 Mio.

Die **realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte.

Die **realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den niedrigeren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen

der Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftshalbjahr fällig gewordenen Geldmarktinstrumente und Devisentermingeschäfte bis zum Ende des Vorjahrs.

Die **realisierten Gewinne** bzw. **Verluste** der Position Sonstige ergeben sich aus Währungstransaktionen.

Die **realisierten Verluste aus Immobilien** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte.

Die **realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den höheren Ankaufskursen und den Kursen bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftshalbjahr fällig gewordenen Devisentermingeschäfte bis zum Ende des Vorjahrs.

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu EUR – 130,0 Mio.

Das **Ergebnis des Geschäftshalbjahres** in Höhe von EUR – 89,9 Mio. ist der Saldo aus dem ordentlichen Nettoertrag und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Verkaufsnebenkosten bei Abgängen von Immobilien und Immobilien in Beteiligungs-Gesellschaften zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftshalbjahr. Die Transaktionskosten betragen EUR 4.180.085,33 und betrafen die sonstigen Kosten.

Für die am 08. Mai 2015 erfolgte **Zwischenausschüttung** in Höhe von EUR 326.366.322,80 (siehe auch Seite 12/13) finden Sie die Nachweise der Besteuerungsgrundlage auf den nachfolgenden Seiten. Die Verwendungsrechnung sowie die steuerlichen Hinweise für Anleger werden im Jahresbericht zum 31. März 2016 veröffentlicht.

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Zwischenausschüttung vom 08. Mai 2015

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
			Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 26.03.2015	Ex-Tag: 08.05.2015	Zahntag: 12.05.2015			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			2,8000000	2,8000000	2,8000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			2,8000000	2,8000000	2,8000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0988960	0,0988960	0,0988960
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			2,6496867	2,6496867	2,6496867
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,0514173	0,0514173	0,0514173
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0483062	0,0483062
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0483062	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0018792	0,0018792
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,0000000	0,0000000	0,0000000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge					
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			0,0031112	0,0031112	0,0031112
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG			0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten			–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)			–	–	–

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P	Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungs- gleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁴⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁵⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ⁸⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁹⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0306992	0,0306992	0,0306992
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000

¹⁾ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden

²⁾ Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden

³⁾ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden

⁴⁾ Ausschüttung gemäß Randziffer 12 des BMF-Schreibens vom 18. August 2009

⁵⁾ Die Erträge und Gewinne sind zu 100 % ausgewiesen.

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸⁾ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Zwischenausschüttung vom 08. Mai 2015

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
			Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 26.03.2015	Ex-Tag: 08.05.2015	Zahltag: 12.05.2015			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			2,8000000	2,8000000	2,8000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			2,8000000	2,8000000	2,8000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0032511	0,0032511	0,0032511
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			2,7937129	2,7937129	2,7937129
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,0030360	0,0030360	0,0030360
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0018058	0,0018058
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,0000000	0,0000000	0,0000000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge					
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG			0,0030360	0,0030360	0,0030360
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG			0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten			–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)			–	–	–

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I	Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungs- gleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁴⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁵⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ⁸⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁹⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0306992	0,0306992	0,0306992
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000

¹⁾ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden

²⁾ Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden

³⁾ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden

⁴⁾ Ausschüttung gemäß Randziffer 12 des BMF-Schreibens vom 18. August 2009

⁵⁾ Die Erträge und Gewinne sind zu 100 % ausgewiesen.

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸⁾ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

Gremien

SEB AG hat zum 01. September 2015 die SEB Asset Management AG inklusive deren Beteiligung an SEB Investment GmbH an Savills Investment Ltd, eine Gesellschaft der Savills Investment Management Gruppe, verkauft. Um diesen Eigentümerwechsel widerzuspiegeln, wurde die SEB Investment GmbH in „Savills Fund Management GmbH“ und die SEB Asset Management in „Savills Fund Management Holding AG“ umbenannt.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft)

SEB Investment GmbH (bis 31. August 2015)
Savills Fund Management GmbH (ab 01. September 2015)
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 10,922 Mio.
(Stand: 30. September 2015)
Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Barbara A. Knoflach¹⁾ (bis 12. Mai 2015)
Choy-Soon Chua (bis 21. Oktober 2015)
Siegfried A. Cofalka²⁾
Alexander Klein
Thomas Körfgan (bis 22. Juni 2015)
Axel Kraus

Aufsichtsrat

Fredrik Boheman
Vorsitzender des Vorstands der SEB AG,
Frankfurt am Main, Deutschland
– Vorsitzender –
(bis 31. August 2015)

Christoffer Malmer
Head of SEB Wealth Management,
Stockholm, Schweden
– Stellvertretender Vorsitzender –
(bis 31. August 2015)

Peter Kobiela
Frankfurt am Main, Deutschland
(bis 31. August 2015)

Luke Justin O'Connor
Chief Executive Officer der Savills Investment
Management LLP,
Stockholm, Schweden
– Vorsitzender –
(ab 01. September 2015)

Dr. Anton Heinrich Wiegers
Winterbach
– Stellvertretender Vorsitzender –
(ab 01. September 2015)

Dr. Stefan Frank Zeranski
Professor für Finanzdienstleistungen und
Finanzmanagement,
Bergisch Gladbach
(ab 01. September 2015)

Abschlussprüfer

**PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,**
Frankfurt am Main

Gesellschafter

Bis 31. August 2015
SEB AG, Frankfurt am Main (6 %)
SEB Asset Management AG, Frankfurt am Main (94 %)

Ab 01. September 2015
TOMASO Verwaltung GmbH (6 %)
Savills Fund Management Holding AG (94 %)

Verwahrstelle (Depotbank)

SEB AG
Stephanstraße 14–16
60313 Frankfurt am Main

¹⁾ weitere Funktion: CEO der SEB Asset Management AG,
Frankfurt am Main (bis 12. Mai 2015)

²⁾ weitere Funktion: Mitglied des Vorstands der SEB Asset Management AG, Frankfurt am
Main (bis 13. August 2015)

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