

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Jahresbericht zum 31. Dezember 2015



Inhalt

Editorial	4	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	41
Informationen zur Auflösung des Fonds	5	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	42
Risikomanagement	6	Ertrags- und Aufwandsrechnung	45
Immobilienmärkte im Überblick	8	Verwendungsrechnung	49
Ergebnisse des Fonds im Detail	11	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	50
Struktur des Fondsvermögens	11	Steuerliche Hinweise für Anleger	51
Liquidität	11	Gremien	61
Ausschüttung	11		
Anlageerfolg	12		
Ergebniskomponenten	14		
Portfoliostruktur	15		
Veränderungen im Portfolio	20		
Ausblick	21		
Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung	22	Abbildungen	
Entwicklung des Fondsvermögens	24	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	15
Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26	Nutzungsarten der Fondsobjekte	15
Regionale Streuung der Fondsobjekte	30	Größenklassen der Fondsobjekte	17
Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	32	Restlaufzeiten der Mietverträge	17
		Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	17
		Branchenstruktur der Mieter	19

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Jahresbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) – hier insbesondere § 44 InvG – und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grunde werden in diesem 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
Kapitalanlagerecht	Investmentrecht
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
Vermögensübersicht	Zusammengefasste Vermögensaufstellung
Verwahrstelle	Depotbank

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 31.12.2015



Polen – Warschau, Ulica Domaniewska 49

Fondsvermögen	EUR	400,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	589,9 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	348,1 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	241,8 Mio.
Fondsobjekte gesamt		26
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹⁾		13
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe / Abgänge		5
Vermietungsquote (Bruttomietsoll)²⁾		81,1 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		81,2 %
Endausschüttung am 12.08.2016	EUR	45,9 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	7,10
Immobilienrendite³⁾ für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015*		- 0,6 %
Liquiditätsrendite⁴⁾ für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015*		0,0 %
Anlageerfolg⁵⁾ für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015*		- 1,0 %
Anlageerfolg⁵⁾ seit Auflegung*		107,8 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	61,91
Ausgabepreis	EUR	63,77
Gesamtkostenquote⁶⁾		1,01 %

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

²⁾ Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.

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

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁵⁾ Berechnungsmethode nach BVI

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

* Die Renditekennzahlen waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

Editorial



Siegfried A. Cofalka
und Axel Kraus

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

im Rahmen der Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund mit Wirkung zum 31. Mai 2017 hat sich der Immobilienbestand im Geschäftsjahr 2015 um acht Objekte verringert.

Bereits im ersten Geschäftshalbjahr hat das Fondsmanagement eine Einzelhandelsimmobilie in München sowie ein Bürohaus in Las Rozas bei Madrid veräußert. Zudem wechselten im Zuge einer paneuropäischen Portfoliotransaktion zwei Liegenschaften in London den Besitzer.

Ende Oktober hat die Stadt Hamburg das Bürogebäude Friesenstraße 22/Grüner Deich 21 in der Hansestadt erworben. Die Immobilie ging Anfang November unter dem aktuellen Verkehrswert von EUR 11,7 Mio. an den neuen Eigentümer über. Im zweiten Geschäftshalbjahr wurden darüber hinaus die drei Objektgesellschaften des ImmoPavillion in Malaysia liquidiert. Das Fondsmanagement hatte die 163 Luxusapartments bereits in den vergangenen Jahren sukzessive verkauft.

Da in den ersten Monaten 2015 u. a. die Erlöse für die gemessen am Verkehrswert drei größten Liegenschaften des Fonds zu Buche schlugen, fiel die zweite Ausschüttung am 15. April 2015 mit EUR 37,00 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 239 Mio. entsprechend hoch aus. Bislang haben die Anleger EUR 55,00 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 355 Mio. seit der Bekanntmachung der Fondsauflösung am 05. Juni 2014 erhalten. Das entspricht 46 % des Fondsvermögens.

Der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund hat im Berichtszeitraum eine Jahresperformance von – 1,0 % erzielt. Den nach wie vor soliden Einnahmen aus den Objekten stehen einerseits Wertänderungen durch die turnusmäßigen Nachbewertungen der Immobilien gegenüber. Andererseits mindern Transaktionsnebenkosten sowie Vorfälligkeitsentschädigungen für Kredite bei Verkäufen das Ergebnis. Auch in Zukunft sind durch den weiteren Verkaufsprozess performancebelastende Effekte zu erwarten. Im langfristigen Vergleich profitieren die

Anleger indes unverändert von dem über viele Jahre hinweg erfolgreich gemanagten Produkt mit „Core Plus“-Strategie. Das spiegelt die kumulierte Rendite von 107,8 % seit Auflage im Oktober 2001 wider.

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 ImmoPortfolio Target Return Fund bleibt weiterhin bestehen.

Barbara Knoflach hat im Rahmen der Transaktion das Unternehmen verlassen. Seit Mai 2015 ist sie nicht mehr in der Geschäftsführung der ehemaligen SEB Investment GmbH und im Vorstand der ehemaligen SEB Asset Management AG vertreten. Seit Oktober 2015 ist zudem Choy-Soon Chua aus der Geschäftsführung der Savills Fund Management GmbH ausgeschieden.

Informationen zur Auflösung des Fonds

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

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

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

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

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



Frankreich – Labège/Toulouse, 2480 L'Occitane

Risikomanagement

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

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in laufenden Bankguthaben unterhalten.

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

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

Währungsrisiken

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

Immobilienrisiken

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

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



Finnland – Vantaa, Äyritie 8b

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

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

Operationale Risiken

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Daher hat sie entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte operationale Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Innerhalb des Sondervermögens bestehen die operationalen 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

Trotz eines turbulenten Umfelds wuchs die Weltwirtschaft 2015 moderat. Die Industrieländer zeigten einen stabilen konsumgetriebenen Aufwärtstrend, auch wenn ihre Konjunktur Ende des Jahres zur Schwäche neigte. In den Emerging Markets verlor die Wirtschaft vor dem Hintergrund der Abkühlung in China und des Verfalls der Rohstoffpreise an Schwung. Letzteres hielt auch die Inflation weltweit auf einem historisch niedrigen Niveau. Vor diesem Hintergrund wurde vor allem in Europa und Asien die Geldpolitik weiter gelockert. In den USA vollzog die Notenbank dagegen im Dezember 2015 den lange erwarteten Kurswechsel und erhöhte erstmals seit zwölf Jahren ihre Leitzinsen. Dies sorgte im Vorfeld dieser Entscheidung zusammen mit Ängsten vor einem konjunkturellen Absturz in China für einen massiven Kapitalabzug aus den Emerging Markets, was einen Kursrutsch an den Aktien- und Bondmärkten sowie Währungsabwertungen zur Folge hatte. Das globale Wachstum soll 2016 ein wenig an Fahrt gewinnen. Einer weiteren Abschwächung in China stehen etwas mehr Dynamik in den Industrieländern und eine Stabilisierung bzw. Erholung in den übrigen Emerging Markets gegenüber.

Globale Immobilienmärkte

Die Lage an den Nutzermärkten hat sich 2015 weltweit weiter aufgehellt. Die Vermietungsaktivitäten haben sich, angeführt von Asien-Pazifik und Europa, spürbar belebt, und die durchschnittlichen Leerstände waren in allen Regionen leicht rückläufig. Dies sorgte im Mittel für einen moderaten Anstieg der Spitzenmieten. Den konjunkturellen Vorgaben folgend, sollte sich der überwiegend positive Trend 2016 fortsetzen, auch wenn sich auf einzelnen Märkten meist angebotsbedingt Sonderentwicklungen zeigen.

Der globale Investmentmarkt präsentierte sich 2015 trotz einzelner Abkühlungserscheinungen nochmals robust. Allerdings wurde das Bild kräftig durch Währungseffekte verzerrt. So war auf Euro-Basis 2015 ein Zuwachs, in US-Dollar dagegen ein Rückgang zu verzeichnen. Unabhängig hiervon verschob sich der Fokus der Investoren weg von Asien hin zu Nordamerika und Europa. In allen Regionen ist der Anteil grenzüberschreitender Investitionen weiter gestiegen. Gesucht werden zwar unverändert vor allem „Core Assets“ in Ländern mit starker Wirtschaft wie den USA, Großbritannien oder Deutschland. Investoren sind aber zunehmend bereit, mehr Risiken einzugehen. Sie suchen immer häufiger Chancen in Märkten mit zyklischem Erholungspotenzial wie Spanien, Italien oder auch Australien. Aufgrund der hohen Investmentumsätze waren die Ankaufsrenditen an vielen Märkten weiter rückläufig. Der anhaltende Anlagedruck institutioneller Investoren im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld und die Volatilität der Finanzmärkte halten Investitionen in Immobilien weltweit attraktiv. Die Transaktionsvolumina sollten 2016 daher solide bleiben. Die Fortsetzung des moderaten Aufschwungs in Europa und Nordamerika dürfte diese Regionen im Fokus der Investoren

belassen. Die Entwicklung in Asien-Pazifik wird dagegen weiterhin differenziert sein. 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 wird erst mit Verzögerung zu einem Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen führen.

Deutschland

Obwohl sich der Export eingetrübt hat, war die deutsche Konjunktur bis Ende 2015 kräftig. Dies spiegelt sich auch in einer zunehmenden Nachfrage nach Büroflächen wider, sodass angesichts der gemäßigten Bautätigkeit der Leerstand weiterhin rückläufig war. Angeführt von Berlin, Hamburg und Stuttgart, setzte sich daher der Anstieg der Spitzenmieten fort. Für 2016 wird eine leichte Beschleunigung des Mietzuwachses von 1,7 auf 1,8 % erwartet. Der positive Trend bei den Büromieten dürfte also bei einer unveränderten Konstellation von begrenzten Fertigstellungen und moderat steigender Nachfrage andauern. Die Aktivitäten am deutschen Investmentmarkt erreichten 2015 einen neuen Rekordstand. Bedeutendste Anlegergruppe sind mittlerweile Ausländer. Das Interesse der Investoren konzentrierte sich vor allem auf die Sektoren Handel und Wohnen. Die Bereiche Büro und Logistik kühlten sich ab, waren indes trotzdem beliebt. Vor diesem Hintergrund sanken die Spitzenrenditen für Büroimmobilien erneut und liegen mittlerweile vielfach unter den zyklischen Tiefs von 2007. Aufgrund der Anziehungskraft als sicherer Hafen und der guten fundamentalen Verfassung der deutschen Märkte besteht Spielraum für einen weiteren Renditerückgang.

Großbritannien

Das Wirtschaftswachstum in Großbritannien hat 2015 etwas an Schwung verloren. Im laufenden Jahr ist jedoch mit einem unveränderten BIP-Zuwachs von 2,3 % zu rechnen. Die Nachfrage nach Büroflächen ist daher robust und hat rückläufige Leerstände und steigende Spitzenmieten zur Folge. Dieser positive Trend dürfte sich zunächst fortsetzen. Auch die Regionalmärkte, in denen das Mietniveau durch hohe Leerstände gebremst wurde, sollten sich vorteilhaft entwickeln. Erst mittelfristig dürfte der anlaufende Bauzyklus den Aufwärtstrend der Büromieten bremsen. Trotz einer Abkühlung in der zweiten Jahreshälfte 2015 erzielte das Transaktionsvolumen in Großbritannien einen neuen Rekord. Ausländer bleiben die dominierende Investorengruppe. Das Interesse konzentrierte sich wieder – hauptsächlich auf Kosten der kleineren Regionalstädte – vermehrt auf London. Die Spitzenrenditen für Büroobjekte waren generell weiter rückläufig. Während in zentralen Lagen Londons das Niveau von 2007 unterschritten wurde, liegen regionale Standorte noch darüber. Wegen der Anziehungskraft als Core-Markt sowie der guten Marktperspektiven bleiben die Spitzenrenditen weiter unter Druck. Investments aus dem Mittleren Osten könnten aufgrund des niedrigeren Ölpreises abflauen.



Frankreich – Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède

Frankreich

Die Wirtschaft in Frankreich erholte sich bisher nur langsam. Das Wachstum sollte sich 2016 von 1,1 % auf 1,4 % beschleunigen. Einer erhöhten Unsicherheit nach den Terroranschlägen im November stehen wachstumsfördernde Reformen gegenüber. Die Vermietungsaktivitäten gingen 2015 aufgrund fehlender großvolumiger Transaktionen leicht zurück. Die Mietentwicklung war uneinheitlich, blieb aber insgesamt gedämpft. In einigen Pariser Teilmärkten sank das Spitzenmietniveau etwas. Wenig Bewegung war in den Regionalmärkten zu erkennen. Aus konjunkturellen Gründen ist eine im Vergleich zu anderen Kernmärkten verzögerte Erholung der Mieten zu erwarten. Am Investmentmarkt verzeichnete Frankreich 2015 trotz gedämpfter Perspektiven höhere Aktivitäten in den Sektoren Handel und Büro. Zugleich gaben die Spitzenrenditen im Jahresvergleich in allen gewerblichen Segmenten weiter nach. Dieser Trend sollte sich in moderater Form fortsetzen.

Niederlande

Die Konjunktur in den Niederlanden hat seit Anfang 2014 leicht an Fahrt aufgenommen. Für 2016 wird mit einem unveränderten Wachstum von knapp 2 % gerechnet. An den Büromärkten bessert sich die Situation langsam, bleibt aber uneinheitlich. In den etablierten Lagen der großen Städte zeigen sich positivere Tendenzen, während viele regionale bzw.

dezentrale Standorte angesichts hoher Leerstände noch auf einen Aufschwung warten. Im Zuge der moderaten konjunkturellen Erholung werden sich die günstigen Trends weiter verfestigen. Das Transaktionsvolumen ist 2015 erneut gestiegen, wobei ausländische Investoren das Geschehen dominieren. Der Abwärtsdruck auf die Ankaufsrenditen sollte angesichts der erhöhten Nachfrage, eines begrenzten investierbaren Angebots und historisch niedriger Finanzierungskosten anhalten.

Südeuropa

Angeführt von Spanien, belebt sich die Wirtschaft in Südeuropa im Generellen und mittlerweile auch in Italien im Besonderen. 2016 sollte sich das Wachstum in Spanien leicht beruhigen, während die übrigen Länder den positiven Kurs halten werden. Die Unterschiede im Zyklus spiegeln sich in der Entwicklung der Büromärkte wider. Die Erholung der Spitzenmieten in Spanien eilt den übrigen südeuropäischen Staaten voraus. An diesem Trend dürfte sich 2016 nichts ändern, erst 2017 könnte Italien stärker aufschließen. Auch Südeuropa verzeichnete 2015 eine Steigerung der Investmentvolumina. Nachdem bisher Spanien in der Gunst der Anleger vorn lag, bevorzugten sie im vergangenen Jahr eher Italien. In zentralen Lagen etablierter Büromärkte liegen die Spitzenrenditen bereits deutlich unter dem letzten Hoch, wobei Italien dem Zyklus etwas hinterherhinkt.

Nordeuropa

Die wirtschaftliche Entwicklung in Nordeuropa ist uneinheitlich. Schweden wächst derzeit mit über 3 % ausgesprochen stark, und für 2016 wird eine leichte Beruhigung erwartet. Norwegen wird durch den niedrigen Ölpreis belastet, das Wirtschaftswachstum sollte aber 2016 stabil bei 1,5 % bleiben. Finnlands BIP-Zuwachs wird sich nach einer langen Phase der Rezession und Stagnation leicht von 0,1 % auf 0,8 % erholen. Die disparate Entwicklung zeigt sich auch an den Büromärkten der Region. So ist in Schweden mit einem weiteren moderaten Anstieg der Spitzenmieten zu rechnen, während in Norwegen die Mieten durch den Neuzugang umfangreicher Büroflächen unter Druck geraten. In Helsinki dürften sich die Spitzenmieten in einem ansonsten eher schwachen Markt in zentralen Lagen stabilisieren. Die Investmentaktivitäten in Nordeuropa sind mit Ausnahme Schwedens 2015 gestiegen. Dieser positive Trend übte Druck auf die Ankaufsrenditen speziell im Bürosektor aus. Auch in Nordeuropa ist noch Spielraum für einen leichten Renditerückgang vorhanden.

Zentralosteuropa

Zentralosteuropa gehört mit einem konjunkturellen Plus von 3,5 % mittlerweile wieder zu den am stärksten wachsenden Regionen Europas. Trotz einer partiellen Beruhigung wird hier der Wirtschaftsaufschwung 2016 kräftig bleiben. An den Büromärkten belebte sich bei unterschiedlicher Mietentwicklung die Vermietungstätigkeit. So setzte sich aufgrund des hohen Leerstands und der starken Bautätigkeit vor allem in Warschau der Rückgang der Büromieten fort, während das Spitzenmieteniveau in den anderen Metropolen stabil war. Diese Konstellation wird 2016 anhalten. Am Transaktionsmarkt in Zentralosteuropa stagnierte 2015 das Volumen. Dabei standen die Zuwächse in Ungarn und der Tschechischen Republik einem Rückgang in Polen gegenüber. Die Ankaufsrenditen im Spitzensegment waren in Budapest stabil, ansonsten leicht rückläufig. Da das Interesse der Anleger wieder erwacht ist, sollten die Renditen weiter nachgeben.

USA

Die US-Wirtschaft wuchs 2015 mit 2,4 % moderat, verlor aber im Jahresverlauf 2015 an Schwung. 2016 sollte das Plus in etwa konstant bleiben. Zudem wird eine weitere Verbesserung am Arbeitsmarkt erwartet. Da die Inflation niedrig ist, dürfte die Geldpolitik nur graduell gestrafft werden. Die Erholung an den Büromärkten sollte sich vor diesem Hintergrund 2016 fortsetzen. Trotz zunehmender Bautätigkeit wird ein anhaltender Rückgang des Leerstands und ein Anstieg der Büromieten prognostiziert. Ausnahmen sind rohölnahe Märkte wie Houston. Der Aufschwung der Handelsmärkte blieb im Tempo hin-

ter dem Bürosektor zurück. Neben strukturellen Gründen spielt hier der steigende Internethandel (E-Commerce) eine Rolle. Angesichts des günstigen Konsumumfelds sollten sich jedoch die positiven Trends verfestigen. Das Transaktionsvolumen in den USA ist 2015 weiter gestiegen und erreichte das höchste Niveau seit sechs Jahren. Die Aktivitäten ausländischer Investoren haben sich hierbei mehr als verdoppelt. Der Logistiksektor führte die Entwicklung an, getrieben von großen Portfolio-deals. Lediglich dem Handel gegenüber waren die Investoren zögerlich. Jedoch war in allen Sektoren ein weiterer Rückgang der Ankaufsrenditen zu beobachten. Diese Tendenz sollte andauern, auch wenn das Abwärtspotenzial in den bisher besonders gesuchten Märkten begrenzt sein dürfte.

Asien-Pazifik

Obschon die Prognosen zuletzt reduziert wurden, ist 2016 insgesamt von einem relativ stabilen Wachstum in Asien-Pazifik auszugehen. Mit etwa 5,7 % liegt die vorhergesagte Rate zwar unter dem langfristigen Durchschnitt, aber weiter über dem Niveau Europas oder Nordamerikas. Die Lage an den Büromärkten in der Region hat sich überwiegend verbessert. Ein stellenweise kräftiges Plus war bei den Mieten in Japan, Hongkong, Teilen Australiens und den Tier-1-Metropolen Chinas zu verzeichnen. In den von einem Überangebot gekennzeichneten Märkten in Singapur und einigen Tier-2-Standorten Chinas sowie in den rohstoffnahen Lagen Australiens waren die Büromieten dagegen rückläufig. Angesichts des anhaltenden, wenn auch moderaten Wachstums wird sich die Situation an den Vermietungsmärkten in Asien-Pazifik weiter aufhellen. An den bisherigen Trends wird sich daher 2016 wenig ändern. In Japan und Hongkong sollten die Mieten weiter steigen, während sie in Singapur und Teilen Chinas unter Druck bleiben. In Australien ist nach wie vor eine uneinheitliche Entwicklung zu erwarten. Am Investmentmarkt in Asien-Pazifik war das Transaktionsvolumen im dritten Jahr in Folge rückläufig, auch wenn Währungseffekte die Werte je nach Basiswährung stark verzerren. Maßgeblich war vor allem eine kräftige Abnahme bei Grundstücken und Entwicklungen, angeführt von China. Stabiler waren die Umsätze bei Bestandsimmobilien. In lokaler Währung war hier in China ein Zuwachs der Investments zu registrieren, ebenso in Singapur. In Australien war das Volumen stabil, während es in Japan und Hongkong sank. Gefragt waren die eher defensiven Sektoren Handel und Hotel, wobei in China das Investmentvolumen im Bereich Büro und Industrie gestiegen ist. Die Ankaufsrenditen für Immobilien hoher Qualität waren stabil bis weiter rückläufig. Angesichts des hohen Anlagebedarfs heimischer Investoren und des knappen Angebots geeigneter Investments sollten die Renditen generell weiter nachgeben. Mit Korrekturen ist jedoch in Märkten mit sehr niedrigem Niveau wie Singapur oder Hongkong sowie in einigen Regionalmärkten Chinas zu rechnen.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

	Stichtag 31.12.2012 TEUR	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 31.12.2014 TEUR	Stichtag 31.12.2015 TEUR
Immobilien	1.196.586	1.075.182	843.533	348.100
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	118.198	99.987	106.868	102.280
Liquiditätsanlagen	74.996	78.042	48.224	16.079
Sonstige Vermögensgegenstände	98.606	83.401	84.415	68.792
. / . Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 671.836	- 540.916	- 436.819	- 134.944
Fondsvermögen	816.550	795.696	646.221	400.307
Anteilumlauf (Stück)	6.462.301	6.465.047	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	126,35	123,07	99,95	61,91
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	18,00	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	01.10.2014	-
Endausschüttung je Anteil (EUR)¹⁾	4,00	1,00	37,00	7,10
Tag der Endausschüttung	02.04.2013	01.04.2014	15.04.2015	12.08.2016

¹⁾ zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 um EUR 245,9 Mio. auf EUR 400,3 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum Berichtsstichtag bei 4,0 % und wurde zum Ende der Berichtsperiode vollständig als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. Während der vergangenen zwölf Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 12,6 % des Fondsvermögens.

Ausschüttung

Die erfolgreiche Vermarktung der Immobilien in Großbritannien und Spanien führt zu positiven steuerlichen Erträgen. Diese wurden bereits in der Ausschüttung für das vorhergehende

Geschäftsjahr mit ausgeschüttet. Steuerlich wird das Veräußerungsergebnis im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 berücksichtigt. Die Besteuerung findet im Rahmen der Ausschüttung durch den Einbehalt von Kapitalertragsteuer durch die depotführenden Stellen statt. Da steuerlich nur eine eingeschränkte Verrechnung der positiven und negativen Erträge des Fonds möglich ist, entsteht eine hohe Kapitalertragsteuerlast. Aufgrund der eingeschränkten Liquidität des Fonds findet eine Ausschüttung nur in Höhe der Steuerverbindlichkeit statt. Der Liquiditätsbedarf wird ggf. über eine Kreditaufnahme nach § 53 Investmentgesetz geregelt.

Für das Geschäftsjahr 2015 kommen insgesamt EUR 45,9 Mio. mit EUR 7,10 je Anteil zur Ausschüttung, die in voller Höhe zur Begleichung der Steuerverbindlichkeiten (Kapitalertragsteuer) benötigt wird. Die Auszahlung findet am 12. August 2016 statt.

Weitere Angaben zur Ausschüttung sowie die steuerlichen Ergebnisse entnehmen Sie den Seiten 49 und 51.



Deutschland – Korntal-Münchingen, Lingwiesenstraße 11 – 13

Anlageerfolg*

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von insgesamt – 1,0 % bzw. EUR – 1,04 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 5,3 % p. a.

Anteilwert am 31.12.2015	EUR	61,91
zuzüglich Ausschüttung vom 15.04.2015	EUR	37,00
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2015	EUR	– 99,95
Anlageerfolg	EUR	– 1,04

Wertentwicklung nach BVI-Methode*

	Rendite in %	Rendite in % p. a.
1 Jahr	–1,0	–1,0
3 Jahre	–3,6	–1,2
5 Jahre	3,4	0,7
10 Jahre	42,5	3,6
seit Auflage	107,8	5,3

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

* Die Tabellen und der erläuternde Text waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

Übersicht Kredite, Stand 31.12.2015

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (Beteiligungen) ¹⁾ in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens
EUR-Kredite (Inland)	22.300.000	3,8	0,1 Jahre	–	–	–	22.300.000	3,8
EUR-Kredite (Ausland)	64.200.000	10,9	0,3 Jahre	–	–	–	64.200.000	10,9
USD-Kredite	–	–	–	56.147.277	9,5	0,3 Jahre	56.147.277	9,5
SGD-Kredite	–	–	–	56.133.944	9,5	0,9 Jahre	56.133.944	9,5
Summe	86.500.000	14,7	0,2 Jahre	112.281.221	19,0	0,6 Jahre	198.781.221	33,7

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 31.12.2015

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	SGD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	86.500.000	49.536.314	28.078.717	164.115.031
1–2 Jahre	–	6.610.963	28.055.227	34.666.190
2–5 Jahre	–	–	–	–
5–10 Jahre	–	–	–	–
über 10 Jahre	–	–	–	–
Summe	86.500.000	56.147.277	56.133.944	198.781.221

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.12.2015

Währung		offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	– 124.531	EUR – 29.198	– 1,1 ²⁾
NOK (Norwegen)	NOK	95.714	EUR 9.965	100,0 ³⁾
USD (USA)	USD	914.975	EUR 840.120	1,3
MYR (Malaysia)	MYR	– 1.000	EUR – 214	100,0
SGD (Singapur)	SGD	667.537	EUR 433.516	1,6
GBP (Großbritannien)	GBP	– 19.920	EUR – 27.128	– 1,5 ²⁾
Summe			EUR 1.227.061	1,3

¹⁾ gemäß Beteiligungsquote

²⁾ stichtagsbezogene Übersicherung

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

⁴⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.12.2015 98,7 % des Fondsvermögens.

Ergebniskomponenten *

Das Fondsergebnis setzt sich aus der Rendite der Immobilien und der Liquiditätsanlagen zusammen. In Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen erwirtschafteten die Immobilien des Portfolios im Berichtszeitraum eine Bruttorendite von 7,9 %.

Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand diesen Ertrag um 7,7 % geschmälert. Die gestiegenen Bewirtschaftungskosten sind verursacht durch erhöhte Vermietungstätigkeiten und Instandhaltungsmaßnahmen. Bei den Beteiligungen betragen die Bewirtschaftungskosten 9,4 %. Grund hierfür sind in erster Linie Objekte in den USA, wo hohe Bewirtschaftungskosten marktüblich sind.

Die Position Wertänderungen beinhaltet die gutachterlichen Wertänderungen, die Wertänderungen aus den Veränderungen des Buchwerts der Immobilien, die beispielsweise durch Herstellungs- und Modernisierungskosten entstehen, sowie die Veräußerungsergebnisse. Die Wertänderungsrendite fiel mit 0,4 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen positiv aus. Die negativen gutachterlichen Wertveränderungen, im

Wesentlichen in Finnland und den USA, wurden durch die positiven Effekte der verkauften Objekte in Großbritannien und Spanien ausgeglichen (siehe Tabelle Renditekennzahlen auf Seite 22).

Ausländische Ertragsteuern (Steuern auf die im Ausland erwirtschafteten Überschüsse) schmälerten die Fondsrendite im Berichtszeitraum um 0,8 %.

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

Die Ergebnisse aus Währungsänderungen haben das Resultat um 0,3 % geschmälert. Die Absicherungsquote zum Stichtag lag über alle Währungen hinweg bei 98,7 %.

Insgesamt hat das Fondsmanagement im Geschäftsjahr 2015 eine Gesamtimmobilienrendite von –0,6 % erwirtschaftet. Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt marktbedingt eine Rendite von 0,0 % erzielt. Es ergibt sich eine Gesamterrendite auf Fondsebene vor Fondskosten in Höhe von –0,5 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 *

	Deutschland Direkterwerb	Ausland Direkterwerb ¹⁾	Ausland Beteiligungen ¹⁾	Ausland gesamt	Gesamt
I. Immobilien					
Bruttoertrag ²⁾	5,8	6,7	10,5	8,4	7,9
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	– 8,1	– 6,1	– 9,4	– 7,6	– 7,7
Nettoertrag ²⁾	– 2,3	0,6	1,1	0,8	0,2
Wertänderungen ²⁾	– 1,1	3,9	– 3,1	0,8	0,4
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	0,0	– 1,9	0,0	– 1,1	– 0,8
Ausländische latente Steuern ²⁾	0,0	2,9	0,0	1,6	1,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²⁾	– 3,4	5,5	– 2,0	2,1	1,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³⁾	– 3,9	8,4	– 8,5	1,2	– 0,3
Währungsänderungen ^{3) 4)}	0,0	– 0,2	– 0,6	– 0,4	– 0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung^{3) 5)}	– 3,9	8,2	– 9,1	0,8	– 0,6
II. Liquidität^{6) 7)}					0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁸⁾					– 0,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					– 1,0

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

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

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

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

⁵⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 87,42 % erwirtschaftet.

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 12,58 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ In Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

* Die Tabelle und der erläuternde Text waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

Portfoliostruktur

Zum 31. Dezember 2015 umfasste das Portfolio 13 über Beteiligungen sowie 13 direkt gehaltene Liegenschaften. Der Fonds verfügt über ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 589,9 Mio. gegenüber EUR 1.082,7 Mio. Ende 2014. Der Bestand ist über sieben Länder diversifiziert.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 76,0 % des Immobilienvermögens im Ausland und 24,0 % im Inland investiert. Der größte regionale Schwerpunkt des Portfolios lag in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 26,6 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 53,7 % und Wohnen mit 26,8 %.

Vermietung

Vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 hat das Fondsmanagement 2.198 neue Mietverträge über 99.945 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden 270 bestehende Mietverhältnisse über 29.075 m² verlängert, was insgesamt 35,8 % der Gesamtnettosollmiete des Fonds entspricht. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse sowie das Gesamtvermietungsvolumen werden insbesondere durch die Studentenwohnungen in Florida, die auch vierteljährlich vermietet werden, beeinflusst.

Die Vermietungsquote des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund lag zum Berichtsstichtag bei 81,2 % (- 2,3 Prozentpunkte gegenüber dem 31. Dezember 2014) des Nettomiet-

solls bzw. 81,1 % (- 1,6 Prozentpunkte) des Bruttomietssolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 81,8 % (- 4,5 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 81,5 % (- 4,0 Prozentpunkte) des Bruttomietssolls.

Top-Mieter

Nestlé Polska S.A., Warschau, Szturmowa 2 und 2a
Panasonic Automotive & Industrial Systems Europe GmbH, Ottobrunn, Robert-Koch-Str. 100
Hewlett-Packard Polska Sp. z o.o., Warschau, Szturmowa 2 und 2a
FARO Europe GmbH & Co. KG, Korntal-Münchingen, Lingwiesenstr. 11 – 13
Balcke-Dürr GmbH, Düsseldorf, Theodorstr. 180

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

Top-Objekte

Warschau, Ulica Domaniewska 49
Singapur, 133 New Bridge Road
Warschau, Szturmowa 2a
Hamburg, Lübecker Str. 128/Landwehr 2
Gainesville, 2330 SW Williston Road

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

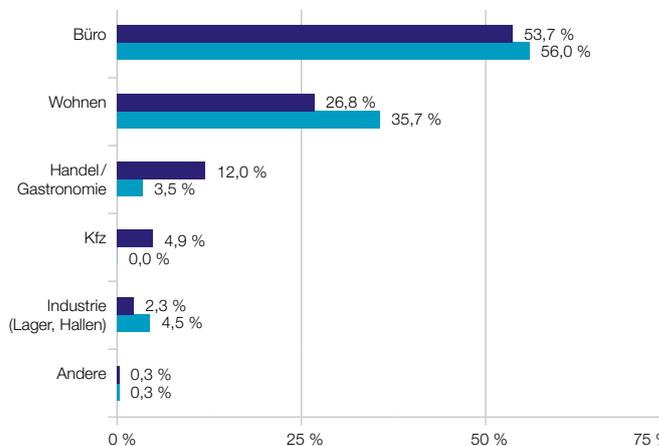
Geografische Verteilung der Fondsobjekte



- Polen: 27,4 % (4)
- Deutschland: 24,0 % (6)
- USA: 19,7 % (5)
- Singapur: 13,7 % (5)
- Frankreich: 7,7 % (3)
- Slowakei: 4,9 % (1)
- Finnland: 2,6 % (2)

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

Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

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

Nach dem Vertrag mit The Quality Group it vision GmbH über rund 1.160 m² und mit einer Laufzeit bis 31. Mai 2021 kam im Objekt Hamburger Welle, Lübecker Straße 128/Landwehr 2, noch eine größere Vermietung erfolgreich zum Abschluss. Das Beratungs- und IT-Unternehmen Capgemini wird seine ca. 1.670 m² für weitere rund sechs Jahre nutzen. Der Vertrag beinhaltet eine Verlängerungsoption von fünf Jahren.

Im selben Gebäude haben sich vier neue Büromieter im Dezember 2015 insgesamt rund 1.560 m² für etwa fünf Jahre gesichert. Zusätzliche rund 360 m² hat eine kieferorthopädische Praxis für 20 Jahre angemietet. Zudem wird ein Bestandsmieter seine ca. 350 m² ebenfalls für weitere fünf Jahre belegen.

In der Liegenschaft Hamburg, Straßenbahnring 6–18, haben drei Bestandsmieter ihre Verträge über insgesamt 3.350 m² für fünf Jahre prolongiert.

Ein Dienstleistungsunternehmen hat in Düsseldorf in der Theodorstraße 180 einen Neuabschluss für 720 m² Büroflächen mit einer Laufzeit von rund fünf Jahren per 01. Dezember 2015 unterzeichnet.

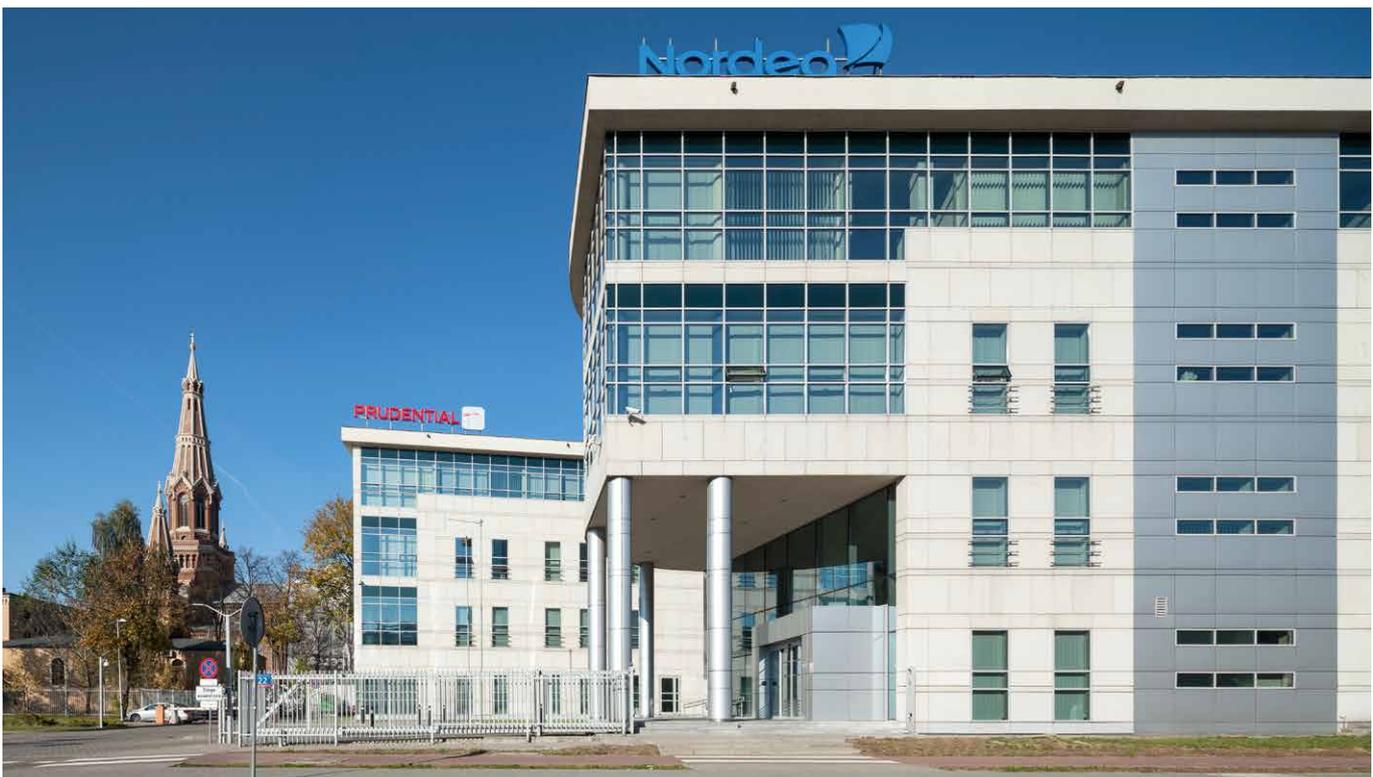
In Frankreich hat das Vermietungsteam in der Liegenschaft Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède, drei Mietabschlüsse zu landesüblichen Laufzeiten über insgesamt 1.500 m² erzielt.

Ebenfalls in Aix-en-Provence, 290 Avenue Galilée, verbucht es einen Neuvertrag über rund 2.285 m² für neun Jahre mit einem Callcenter. Die Konditionen beinhalten die in Frankreich geläufigen Sonderkündigungsrechte.

Ein Nutzer hat in Labège/Toulouse, 2480 L'Occitane, rund 550 m² für neun Jahre angemietet. Auch dieser Vertrag enthält die im Land üblichen Sonderkündigungsrechte nach drei und sechs Jahren.

Drei neue Mietverträge mit einer Gesamtfläche von rund 1.150 m² kamen im Objekt im finnischen Vantaa zur Unterschrift.

In Polen bezog der Bestandsmieter Nordea in Lodz, Aleja Pilsudskiego 22, planmäßig seine zusätzlich angemieteten Büroflächen. Im Januar 2015 hatte die Flint Group bereits einen Mietvertrag unterzeichnet und sich kurz danach zu einer Flächenerweiterung entschieden. Damit sind die Büroflächen im Gebäude zu 100 % belegt.



Polen – Lodz, Aleja Pilsudskiego 22

Zwei Bestandsmieter haben in Warschau, Szturmowa 2 a, ihre Verträge prolongiert. Hewlett-Packard Polska Sp. z o.o. wird seine rund 10.830 m² bis Dezember 2024 und Emerson Process Management Sp. z o.o. seine rund 4.050 m² bis April 2021 nutzen.

Nach der Vermietung von 812 m² an Direct house, s.r.o., im ersten Halbjahr 2015 haben sich vier weitere Mieter für insgesamt 1.690 m² in der Liegenschaft Suché Mýto 1 in Bratislava, Slowakei, entschieden.

In den US-Studentenwohnheimen in Florida mit je zwei Objekten in Gainesville und Tallahassee und einer Gesamtgröße von rund 113.400 m² gab es im Berichtszeitraum wieder Neuvermietungen bzw. Verlängerungen aufgrund der an den Semestern ausgerichteten Mietzeiten. Insgesamt hat das Vermietungsteam Verträge über rund 60 % der Flächen unterschrieben.

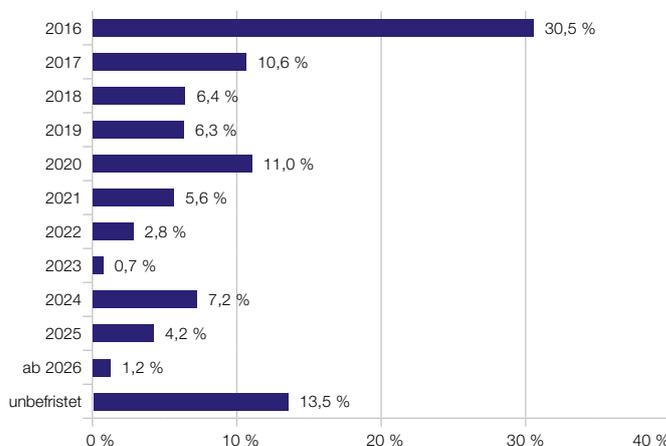
Ein Beratungsunternehmen hat die ca. 1.280 m² große Mietfläche in der amerikanischen Immobilie 41 Spring Street in New Providence planmäßig zum 01. Juli 2015 bezogen.

In den fünf Wirtschaftseinheiten in Singapur wurden insgesamt 581 m² neu vermietet und für 945 m² konnte eine Vertragsverlängerung erreicht werden.

Derzeit haben 35,2 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren und sichern somit die Stabilität und Ertragskraft des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

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

Restlaufzeiten der Mietverträge



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

Größenklassen der Fondsobjekte



- bis EUR 10 Mio.: 1,7 % (6 Objekte)
- EUR 10 < 25 Mio.: 32,2 % (11 Objekte)
- EUR 25 < 50 Mio.: 38,3 % (7 Objekte)
- EUR 50 < 100 Mio.: 27,8 % (2 Objekte)

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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



- bis 5 Jahre: 4,1 % (1 Objekt)
- 5 bis 10 Jahre: 22,5 % (6 Objekte)
- 10 bis 15 Jahre: 27,7 % (6 Objekte)
- 15 bis 20 Jahre: 23,4 % (6 Objekte)
- mehr als 20 Jahre: 22,3 % (7 Objekte)

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

Vermietungssituation einzelner Objekte

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

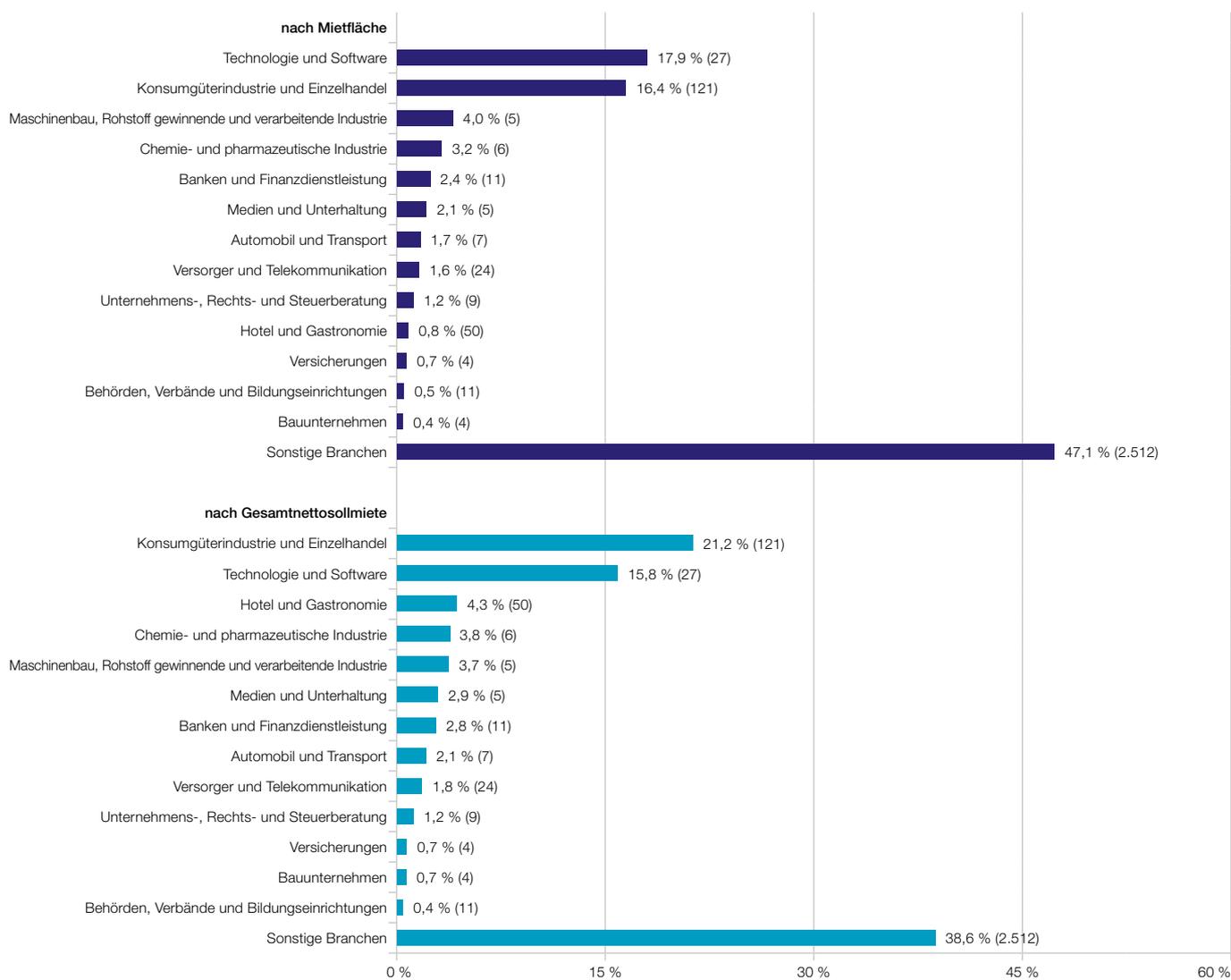
die Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 31. Dezember 2015.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Singapur, 133 New Bridge Road (Immobilien-Gesellschaft CP2 Pte. Ltd.) Zum Ende des Berichtszeitraumes hat ein Touristikunternehmen einen Büromietvertrag per 01. Januar 2016 über die gesamte Leerstandsfläche für die landesübliche Laufzeit von einem Jahr unterzeichnet.	100,0	0,0
Hamburg, Lübecker Straße 128/Landwehr 2 Nach erfolgreicher Platzierung der Vermietungsstrategie kam es Ende 2015 zum Abschluss von fünf neuen Mietverträgen. Zudem haben zwei Bestandsmieter ihre Flächen erweitert bzw. ihre Verträge prolongiert. Aktuell laufen Verhandlungen über 4.400 m ² mit einem Interessenten.	57,3	2,9
Warschau, Ulica Domaniewska 49 Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung in Warschau, die durch eine steigende Leerstandsrate sowie immer mehr Fertigstellungen von Neubauten geprägt ist, gestaltet sich die Vermietung äußerst schwierig.	45,9	6,2
New Providence, 41 Spring Street Die Repositionierung zeigt Wirkung am Markt. Zum Stichtag haben die Besichtigungen und Gespräche indes noch zu keinen Abschlüssen geführt.	41,1	2,3
Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède Drei Nutzer haben insgesamt 1.500 m ² zu landesüblichen Laufzeiten angemietet.	38,8	0,6



Deutschland – Hamburg, Lübecker Straße 128/Landwehr 2

Branchenstruktur der Mieter



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

Veränderungen im Portfolio

Im Geschäftsjahr 2015 hat das Fondsmanagement insgesamt fünf Liegenschaften veräußert, die auch bereits aus dem Bestand abgegangen sind. Außerdem wurden drei Immobilien-Gesellschaften in Malaysia, die keine Liegenschaften mehr hielten, liquidiert.

Verkäufe und Abgänge

Deutschland – München, Am Gleisdreieck 8

Das im Münchner Westen gelegene Objekt gehörte seit 2010 zum Portfolio. Nach der Insolvenz der Baumarktkette Praktiker gelang dem Fondsmanagement die nahtlose Weitervermietung der insgesamt 10.700 m² bis 2029 an den Marktführer OBI. Damit wurde die Voraussetzung für einen erfolgreichen Exit der Einzelhandelsimmobilie geschaffen. Die Liegenschaft ging am 18. Februar 2015 an den neuen Besitzer über.

Deutschland – Hamburg, Friesenstraße 22 / Grüner Deich 21

Die Immobilie mit einer Gewerbefläche von 9.816 m² befand sich seit Mai 2005 im Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Die Stadt Hamburg hat sie zum Ende der Mietvertragslaufzeit mit der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft am 31. Oktober 2015 erworben. Das Gebäude ist am 01. November 2015 aus dem Fonds abgegangen.

Spanien – Las Rozas, Calle de Gabriel García Márquez 1

Das vollständig an einen Nutzer vermietete Bürogebäude in Las Rozas bei Madrid zählte seit 2010 zum Bestand. Es liegt in einem Mitte der 1990er-Jahre erschlossenen Büropark 20 km nordwestlich vom Stadtzentrum von Madrid und verfügt über eine Mietfläche von 43.700 m². Der Eigentumsübergang erfolgte Ende Januar 2015.

Europäisches Immobilienportfolio

Ende 2014 konnte das Fondsmanagement einen Vorvertrag für den Verkauf eines europäischen Gewerbeimmobilienportfolios von elf Bürohäusern mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 1,1 Mrd. unterzeichnen. Die zwei nachfolgend genannten Liegenschaften aus diesem Paket stammten aus dem SEB ImmoPortfolio Target Return Fund und gingen am 02. April 2015 aus dem Fonds ab.

Großbritannien – London, 43–45 Portman Square

Das Gebäude mit 10.420 m² ist im Westend von London angesiedelt. In der Nähe der berühmten Oxford Street werden die höchsten Mieten für Büroflächen in der britischen Hauptstadt aufgerufen. Das achtstöckige Objekt wurde 2010 für den Fonds erworben und ist langfristig fast vollständig an mehrere Nutzer vermietet.

Großbritannien – London, 5–14 St. Paul's Churchyard / 4–6 Dean's Court

Das sogenannte „Condor House“ mit seiner viktorianischen Fassade liegt direkt an der bekannten Kathedrale von St. Paul's, einer der meistbesuchten Sehenswürdigkeiten in der City von London. Die auf sieben Stockwerke verteilten 11.964 m² im Finanzzentrum der Stadt sind langfristig an mehrere namhafte Kanzleien und Banken vermietet. Die Immobilie zählte ebenfalls seit 2010 zum Portfolio des Fonds.

Verkäufe/Abgänge: 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	81243	München	Am Gleisdreieck 8	02/2015	EUR 19,9	EUR 18,0
Deutschland	20097	Hamburg	Friesenstraße 22/Grüner Deich 21	11/2015	EUR 11,5	EUR 11,7
Spanien	28230	Las Rozas	Calle de Gabriel García Márquez 1	01/2015	EUR 140,5	EUR 116,2

Verkäufe/Abgänge: 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.
Großbritannien	W1A 3BG	London	43–45 Portman Square	04/2015	¹⁾	¹⁾
Großbritannien	EC4	London	5–14 St. Paul's Churchyard/4–6 Dean's Court	04/2015	¹⁾	¹⁾

¹⁾ Die Immobilien wurden im April 2015 als Portfolio verkauft, der Verkaufspreis betrug GBP 275,7 Mio. und der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs GBP 254,8 Mio.

Ausblick

Auch unter der neuen Eigentümerstruktur bleibt es wichtigstes Ziel des Fondsmanagements, bis zum Ende der Auflösungsperiode zum 31. Mai 2017 alle verbleibenden Objekte im Portfolio des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund zu verkaufen.

Um dies zu erreichen, sind die Asset-Management-Aktivitäten auf die weitere Stabilisierung der Gebäude fokussiert, um durch verbesserte Vermietung und Qualität der Gebäude die Vermarktungsergebnisse zu verbessern. Darüber hinaus wird durch professionelle Vorbereitung und Unterstützung der Vermarktungsaktivitäten die Transaktionssicherheit erhöht.

Per Berichtsstichtag ist der Bestand über 26 Liegenschaften in Deutschland, Frankreich, Polen, der Slowakei, Finnland, den USA und Singapur diversifiziert. Um den Umsatz zu beschleunigen, liegt der Fokus unverändert auf Portfoliotransaktionen. Daneben wird die Veräußerung einzelner Immobilien geprüft.

Obwohl die Investmentmärkte generell in guter Verfassung und die weltweiten Transaktionsvolumina hoch sind, werden nicht alle Immobilien des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund von diesen positiven Rahmenbedingungen profitieren können. Zum einen sind einige Märkte wie Polen und teilweise auch die USA schwierig. Zum anderen bieten Liegenschaften mit Leerstand bzw. kurzer Restlaufzeit der Mietverträge große Herausforderungen für einen bestmöglichen Verkauf im Sinne der Anleger.

Daher arbeitet das Fondsmanagement mit Nachdruck daran, die Vermietungsquote von rund 81 % per 31. Dezember 2015 zu erhöhen. Im Berichtszeitraum hervorzuheben sind Neu- und Anschluss-Vermietungen mehrerer Parteien in der 2015 modernisierten Hamburger Welle von insgesamt mehr als

5.100 m². Darüber hinaus ist das Bürohaus in Lodz durch einen neuen Mieter und die Prolongation eines Bestandsmieters nun zu 100 % belegt.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 wird am 12. August 2016 vorgenommen. Es werden dann insgesamt EUR 45,9 Mio. bzw. EUR 7,10 pro Anteil an die Anleger ausgezahlt.

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

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH



Cofalka

Kraus

Frankfurt am Main, im April 2016

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

	Deutschland	Frankreich	Polen	Sonstiges Ausland (A, E, NL, UK) ¹⁾	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen (FIN, MY, N, SG, SK, USA) ¹⁾	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)²⁾*							
I. Immobilien							
Bruttoertrag ³⁾	5,8	9,0	6,7	5,8	6,4	10,5	7,9
Bewirtschaftungsaufwand ³⁾	-8,1	-3,7	-10,2	-0,7	-6,7	-9,4	-7,7
Nettoertrag ³⁾	-2,3	5,3	-3,5	5,1	-0,3	1,1	0,2
Wertänderungen ³⁾	-1,1	-2,6	-8,8	25,4	2,4	-3,1	0,4
Ausländische Ertragsteuern ³⁾	0,0	-2,0	-0,6	-3,9	-1,3	0,0	-0,8
Ausländische latente Steuern ³⁾	0,0	0,4	1,4	5,9	2,0	0,0	1,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³⁾	-3,4	1,1	-11,5	32,5	2,8	-2,0	1,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand ⁴⁾	-3,9	0,6	-19,2	91,0	3,2	-8,5	-0,3
Währungsänderungen ^{4) 5)}	0,0	0,0	-0,1	-0,5	-0,1	-0,6	-0,3
Gesamtergebnis in Fondswährung^{4) 6)}	-3,9	0,6	-19,3	90,5	3,1	-9,1	-0,6
II. Liquidität^{7) 8)}							0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁹⁾							-0,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)							-1,0

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)²⁾*

Direkt gehaltene Immobilien	134.257	39.702	165.396	110.476	449.831	0	449.831
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	249.996	249.996
Immobilien insgesamt	134.257	39.702	165.396	110.476	449.831	249.996	699.827
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	125.525	30.174	104.969	37.883	298.551	129.623	428.174
Kreditvolumen	8.732	9.528	60.427	72.593	151.280	120.373	271.653
Liquidität	22.651	6.086	2.764	14.179	45.680	15.942	61.622
Fondsvolumen	148.176	36.260	107.733	52.062	344.231	145.565	489.796

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)

Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	141.400	45.200	161.500	-	348.100	241.764	589.864
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰⁾ *	9.580	3.253	12.319	-	25.152	27.642	52.794
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	2.600	0	100	-	2.700	429	3.129
Sonstige positive Wertänderungen ¹²⁾	0	0	965	-	965	793	1.758
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	-1.100	-900	-15.500	-	-17.500	-14.242	-31.742
Sonstige negative Wertänderungen ¹²⁾	-135	-23	-191	-	-349	-231	-580
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ¹¹⁾	1.500	-900	-15.400	-	-14.800	-13.813	-28.613
Sonstige Wertänderungen insgesamt ¹²⁾	-135	-23	774	-	616	562	1.178
Zuführung Capital Gains Tax	0	174	2.424	-	2.598	55	2.653
Wertänderungen insgesamt	1.365	-749	-12.202	-	-11.586	-13.196	-24.782

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

²⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.12.2014–31.12.2015) ermittelt.

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

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

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

⁶⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 87,42 % erwirtschaftet.

⁷⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁸⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 12,58 % des Fondsvermögens.

⁹⁾ In Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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

¹¹⁾ Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

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

Die Position „Wertänderungen“ in der Tabelle „Renditekennzahlen“ beinhaltet die im Berichtszeitraum erzielten Veräußerungsergebnisse aus den abgegangenen Immobilien. In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 31.12.2015 im Sondervermögen befinden.

* Diese Tabelle bzw. Zeile war nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

	Deutschland	Frankreich	Polen	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen (FIN, SG, SK, USA)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)^{1)*}						
Büro	16,3	6,6	20,9	43,8	9,9	53,7
Handel/Gastronomie	0,5	0,1	0,5	1,1	10,9	12,0
Industrie (Lager, Hallen)	1,7	0,0	0,6	2,3	0,0	2,3
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	26,8
Kfz	1,5	0,1	2,5	4,1	0,8	4,9
Andere	0,1	0,0	0,2	0,3	0,0	0,3
Anteil Jahresmietertrag gesamt	20,1	6,8	24,7	51,6	48,4	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)^{1)*}						
Büro	3,3	2,0	5,9	11,2	2,8	14,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,1	0,0	0,1	1,1	1,2
Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,3	0,4	0,0	0,4
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	1,9
Kfz	0,2	0,1	0,8	1,1	0,1	1,2
Andere	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Anteil Leerstand gesamt	3,7	2,2	7,0	12,9	5,9	18,8
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes¹⁾	81,7	69,0	71,5	75,2	87,6	81,2
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes²⁾	82,2	69,0	71,7	75,3	88,0	81,1
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)^{1)*}						
unbefristet	0,3	0,0	0,2	0,5	13,0	13,5
2016	0,0	0,8	3,8	4,6	25,9	30,5
2017	1,5	0,0	2,4	3,9	6,7	10,6
2018	0,0	0,3	1,7	2,0	4,4	6,4
2019	1,4	1,8	2,4	5,6	0,7	6,3
2020	6,3	1,2	2,5	10,0	1,0	11,0
2021	1,9	0,7	1,9	4,5	1,1	5,6
2022	1,5	0,3	0,5	2,3	0,5	2,8
2023	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0	0,7
2024	1,3	0,6	3,8	5,7	1,5	7,2
2025	4,2	0,0	0,0	4,2	0,0	4,2
2026 +	1,2	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2
Anteil Jahresnettosollmiete	20,1	5,9	19,2	45,2	54,8	100,0

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

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

* Die Tabelle war nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres am 01.01.2015			646.221.539,69
1. Ausschüttung für das Vorjahr			- 239.208.515,00
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		- 239.208.515,00	
2. Ordentlicher Nettoertrag			- 16.996.805,64
davon Ertragsausgleich		0,00	
2a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			9.658.454,11
davon bei Immobilien		9.723.908,46	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 65.454,35	
3. Realisierte Gewinne			
bei Immobilien		83.347.169,83	
davon in Fremdwährung	66.195.912,94		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		387.227,18	
davon in Fremdwährung	387.227,18		
aus Devisentermingeschäften		49.044,08	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		43.903.309,28	
davon in Fremdwährung	0,00		127.686.750,37
4. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		- 16.458.685,40	
davon in Fremdwährung	- 3.881.084,17		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 337.881,90	
davon in Fremdwährung	- 337.881,90		
aus Devisentermingeschäften		- 28.107.438,13	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		- 11.078.080,12	
davon in Fremdwährung	0,00		- 55.982.085,55
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Immobilien		- 49.776.065,43	
davon in Fremdwährung	- 46.054.526,22		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 8.894.682,10	
davon in Fremdwährung	- 5.336.133,86		
aus Devisentermingeschäften		7.680.812,38	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		- 20.082.839,48	- 71.072.774,63
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres am 31.12.2015			400.306.563,35

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 Geschäftsjahres.

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

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

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.

Die **realisierten Gewinne und Verluste** aus Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Devisentermingeschäften und Währungstransaktionen der Position Sonstiges 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 Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen durch die Sachverständigenausschüsse 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 **Devisentermingeschäften** ergibt sich die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus den Kurswertveränderungen im Geschäftsjahr.

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.12.2015

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			348.100.000,00		86,96
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Immobilien			348.100.000,00		86,96
insgesamt in Fremdwährung		0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 34 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			72.509.520,55		18,11
davon in Fremdwährung		49.085.298,31			
2. Minderheitsbeteiligungen			29.770.581,62		7,44
davon in Fremdwährung		28.042.500,65			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			102.280.102,17		25,55
insgesamt in Fremdwährung		77.127.798,96			
III. Liquiditätsanlagen					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 41)					
1. Bankguthaben			16.079.428,32		
davon in Fremdwährung		2.429.191,78			
Summe der Liquiditätsanlagen			16.079.428,32		4,02
IV. Sonstige Vermögensgegenstände					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 42 ff.)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			6.171.888,17		
davon in Fremdwährung		3.090.826,76			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			39.078.592,60		
davon in Fremdwährung		14.078.592,60			
3. Zinsansprüche			1.475.209,66		
davon in Fremdwährung		1.475.209,66			
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			937.953,65		
davon in Fremdwährung		19.841,98			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			230.489,73		
davon in Fremdwährung		230.489,73			
5. Andere			20.897.830,45		
davon in Fremdwährung		12.995.217,23			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			68.791.964,26		17,18
insgesamt in Fremdwährung		31.890.177,96			
Summe			535.251.494,75		133,71
insgesamt in Fremdwährung		111.447.168,70			

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	Asien EUR
141.400.000,00	206.700.000,00	0,00	0,00
141.400.000,00	206.700.000,00	0,00	0,00
0,00	23.424.222,24	49.085.298,31	0,00
0,00	1.728.080,97	0,00	28.042.500,65
0,00	25.152.303,21	49.085.298,31	28.042.500,65
7.950.559,29	8.128.869,03	0,00	0,00
7.950.559,29	8.128.869,03	0,00	0,00
1.771.313,90	4.400.574,27	0,00	0,00
0,00	25.000.000,00	14.078.592,60	0,00
0,00	0,00	1.475.209,66	0,00
0,00	937.953,65	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	230.489,73
731.296,31	16.992.654,62	3.173.593,11	286,41
2.502.610,21	47.331.182,54	18.727.395,37	230.776,14
151.853.169,50	287.312.354,78	67.812.693,68	28.273.276,79

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 um EUR 245,9 Mio. auf EUR 400,3 Mio.

I. Immobilien

Im Berichtszeitraum sind fünf Immobilien abgegangen (vgl. Tabelle Verkäufe / Abgänge auf Seite 20).

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Das Immobilienvermögen verringerte sich in der Berichtsperiode um EUR 495,4 Mio. auf EUR 348,1 Mio. und umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2015 somit 13 direkt gehaltene Immobilien.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen neun Gesellschaften mit 13 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 241,8 Mio. Berücksichtigt man die Verbindlichkeiten und sonstigen Vermögensgegenstände der Gesellschaften (EUR 11,9 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 112,3 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 39,1 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 102,3 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung entfallen mit EUR 56,2 Mio. auf Darlehen in US-Dollar und mit EUR 56,1 Mio. auf ein Darlehen in Singapur-Dollar. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen keine Bankdarlehen, für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,6 Jahre.

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

Bei den drei Beteiligungsgesellschaften in Malaysia wurde die Liquidation im August 2015 beendet.

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

III. Liquiditätsanlagen

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

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 42 ff.)					
1. Krediten			86.500.000,00		
davon besicherte Kredite	86.500.000,00				
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			736.260,90		
davon in Fremdwährung		120.014,65			
3. Grundstücksbewirtschaftung			10.066.417,11		
davon in Fremdwährung		4.149.576,69			
4. anderen Gründen			5.890.116,44		
davon in Fremdwährung		1.028.076,51			
Summe der Verbindlichkeiten			103.192.794,45		25,78
insgesamt in Fremdwährung		5.297.667,85			
VI. Rückstellungen			31.752.136,95		7,93
davon in Fremdwährung		11.210.398,68			
Summe			134.944.931,40		33,71
insgesamt in Fremdwährung		16.508.066,53			
Fondsvermögen gesamt			400.306.563,35		100,00
davon in Fremdwährung		94.939.102,17			
Anteilwert (EUR)			61,91		
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095		

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 3,8 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagen- vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 6,5 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind zwei Gesellschafterdarlehen ausgewiesen. Diese entfallen mit EUR 25,0 Mio. auf ein Euro-Darlehen und mit EUR 14,1 Mio. auf ein Darlehen in US-Dollar.

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

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

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

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

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

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen überwiegend Forderungen gegenüber ausländischen Verwaltern aus Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe von EUR 10,9 Mio., Steuerforderungen gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 4,6 Mio. und sonstige Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von EUR 3,4 Mio. dar.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	Asien EUR
22.300.000,00	64.200.000,00	0,00	0,00
151.068,00	585.192,90	0,00	0,00
2.448.865,81	7.617.551,30	0,00	0,00
1.856.844,19	4.032.162,29	0,00	1.109,96
26.756.778,00	76.434.906,49	0,00	1.109,96
5.484.853,92	22.686.446,59	3.580.836,44	0,00
32.241.631,92	99.121.353,08	3.580.836,44	1.109,96
119.611.537,58	188.191.001,70	64.231.857,24	28.272.166,83

V. Verbindlichkeiten

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** handelt es sich um für den Erwerb von Immobilien aufgenommene Darlehen in Höhe von EUR 86,5 Mio. Die Gliederung des Darlehensbestandes nach Währungen, die jeweilige Duration sowie die Aufteilung des Kreditvolumens nach der Laufzeit der Zinsbindungsdauer entnehmen Sie bitte den Darstellungen auf Seite 13.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 6,5 Mio. für Umlagen-vorauszahlungen, aus EUR 1,0 Mio. für Barkautionen und aus EUR 1,1 Mio. für Mietvorauszahlungen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind u. a. mit EUR 1,5 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 2,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland und mit EUR 0,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und

Depotbankvergütung enthalten. Gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,2 Mio.

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

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten in Höhe von EUR 1,1 Mio. aus Devisentermingeschäften in US-Dollar, in Höhe von TEUR 65,5 aus Devisentermingeschäften in PLN und in Höhe von TEUR 29,7 aus Devisentermingeschäften in Singapur-Dollar.

Im Berichtszeitraum wurden 22 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 178,9 Mio., acht Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von MYR 35,9 Mio., 26 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 238,2 Mio., 26 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 186,5 Mio. und 19 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 122,7 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

VI. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen u. a. Steuern – hiervon entfallen auf Rückstellungen für latente Steuern auf etwaige Veräußerungsgewinne EUR 6,7 Mio. und auf laufende Einkommensteuern im Ausland EUR 2,8 Mio. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 12,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und Bauleistungen gebildet.

Capital Gains Tax

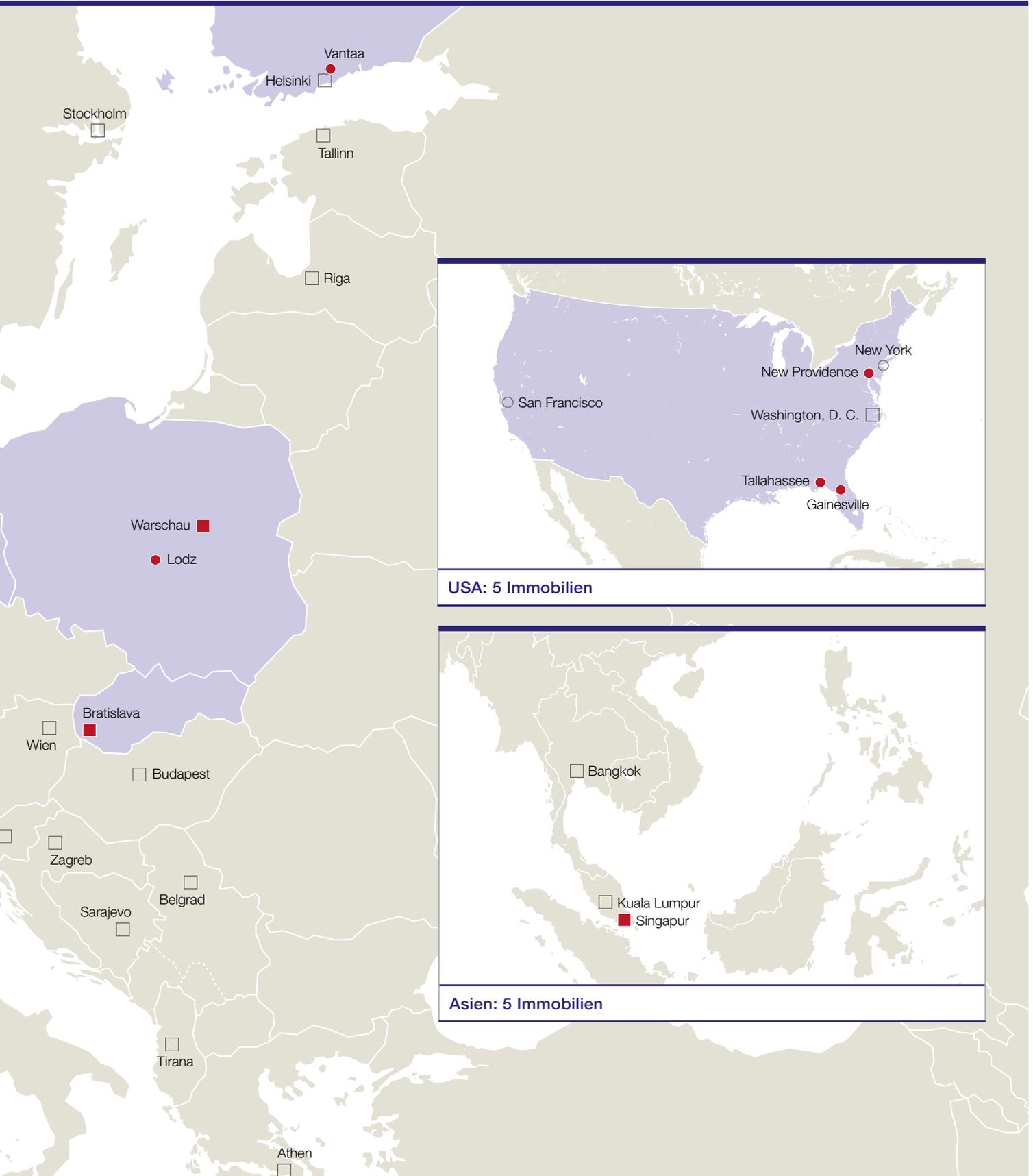
Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn eine Immobilie veräußert und tatsächlich ein Buchgewinn erzielt wird. Es handelt sich um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen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

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

Regionale Streuung der Fondsobjekte



Europa: 16 Immobilien, davon 6 Immobilien in Deutschland



USA: 5 Immobilien

Asien: 5 Immobilien

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2015

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																			
40472 Düsseldorf Theodorstraße 180	G	-	91	0	1	0	0	0	8	0	09/2008	2002	8.925	9.817	0	195	K, P, W, Z	2	C
20251 Hamburg Straßenbahnring 6–18	G	-	74	13	1	0	0	0	12	0	10/2005	1900/2004	7.528	8.591	0	176	F, K, L, S, W, Z	2	B
22087 Hamburg Lübecker Straße 128/Landwehr 2	G	-	94	0	1	0	0	0	5	0	12/2005	2004	5.727	16.425	0	123	F, K, P, W, Z	2	B
70825 Kornthal-Münchingen Lingwiesenstraße 11–13	G	-	63	0	27	0	0	0	10	0	02/2008	2000/2004	12.002	11.249	0	230	P, S, W, Z	2	D
85521 Ottobrunn Robert-Koch-Straße 100	G	-	76	0	18	0	0	0	5	1	12/2004	2002	18.180	20.493	0	218	F, L, P, S, W	2	D
70499 Stuttgart Ingersheimer Straße 10	G	-	85	0	5	0	0	0	8	2	04/2006	1997	4.203	7.302	0	118	P, W, Z	3	C
Frankreich																			
13090 Aix-en-Provence 320 Avenue Archimède	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006	16.408	5.638	0	300	K, P, W, Z	2	C
13290 Aix-en-Provence 290 Avenue Gallée	G	-	96	1	0	0	0	0	3	0	12/2007	2011	42.588	11.476	0	576	K, P, W, Z	3	C
31670 Labège/Toulouse 2480 L'Occitane	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006	11.103	6.156	0	260	K, P, W, Z	2	C
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Polen																			
99-051 Lodz Aleja Pilsudskiego 22	G	-	88	0	1	0	0	0	8	3	07/2008	2006	10.078	6.433	0	130	F, K, P, S, W	2	A
02-678 Warschau Szturmowa 2	G/E	-	88	2	2	0	0	0	7	1	06/2005	1997	9.928	12.370	0	244	F, K, P, W	3	C
02-678 Warschau Szturmowa 2a	G/E	-	90	0	2	0	0	0	7	1	06/2005	2000	5.667	20.050	0	401	F, K, P, W	2	C
02-672 Warschau Ulica Domaniewska 49	G/E	-	81	3	3	0	0	0	13	0	03/2010	2009	10.838	32.496	0	869	F, K, L, P, W, Z	2	C
Summe der Immobilien																			

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der 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) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR *	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR *	Objektrendite im Geschäftsjahr in % *	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
3	-	-	2,7	18.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.261.426	58	
17	-	-	0,2	28.000.000	-	-	-	-	-	-	-	47,5	-	-	-	1.664.966	59	
7	6,2	0,0	57,3	38.500.000	-	-	-	-	-	-	-	23,4	963.702	979.283	2,5	2.451.648	59	
3	-	-	0,0	16.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.192.181	50	
3	-	-	2,8	26.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.089.996	52	
4	-	-	28,7	12.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	919.202	52	
8	4,7	16,5	38,8	11.500.000	-	-	-	-	-	-	-	40,9	557.498	363.076	4,8	817.496	61	
7	4,1	0,0	29,2	24.500.000	232.135	-	232.135	0,9	23.194	139.040	6,0	-	1.396.483	1.378.934	5,7	1.697.134	66	
8	4,6	21,1	26,7	9.200.000	-	-	-	-	-	-	-	51,1	540.166	532.769	5,9	738.720	61	
9	3,8	0,6	1,4	12.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	613.645	770.200	4,8	936.356	61	
13	-	-	20,9	23.800.000	-	-	-	-	-	-	-	18,7	-	-	-	1.938.485	52	
13	7,4	0,1	6,9	40.900.000	-	-	-	-	-	-	-	30,7	2.114.940	1.562.406	5,2	3.217.608	55	
18	2,1	20,5	45,9	84.000.000	1.907.475	-	1.907.475	2,1	190.591	798.914	4,2	45,0	3.396.354	2.806.241	4,0	6.226.760	64	
				348.100.000				213.785	937.954									

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 38

* Diese Spalte war nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

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																			
Finnland																			
Kiinteistö Oy Plaza Allegro, c/o Newsec Asset Management Oy, Mannerheiminaukio 1A / P.O. Box 52, Finnland, 00101 Helsinki																			
Gesellschaftskapital: EUR 14.702.738,77																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 01510 Vantaa																			
Äyritie 8b ¹⁾																			
	G	-	99	0	1	0	0	0	0	0	12/2006	2006	2.470	4.602	0	0	F, K, P, S, W, Z	3	C
Kiinteistö Oy Plaza 2 Park, Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b																			
Gesellschaftskapital: EUR 796.452,32																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 17,702 %																			
1. 01510 Vantaa																			
Äyritie 8b ²⁾																			
	G	-	na	na	na	na	na	na	na	na	12/2006	2008	na	na	na	115	P	na	C
Slowakei																			
Europeum Business Center s.r.o., Slowakei, Suché Mýto 1, 81103 Bratislava																			
Gesellschaftskapital: EUR 13.449.302,47																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 25.000.000,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 81103 Bratislava																			
Suché Mýto 1																			
	G	-	67	18	1	0	0	0	14	0	05/2007	2003	3.093	10.542	0	183	K, P, W, Z	2	A

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR *	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR *	Objektrendite im Geschäftsjahr in % *	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				17.824.377														
16	2,3	16,4	9,1	13.677.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	670.348	759.124	4,9	988.209	61
				1.728.081														
na	na	na	na	1.722.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	61
				5.599.845														
29	2,7	10,6	11,7	29.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.362.908	1.491.589	4,7	1.937.138	59

Objektqualität:

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

Lagekategorie:

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

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

Fußnoten siehe Seite 38

* Diese Spalte war nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

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
Gesellschaft																		
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																		
Singapur																		
Perennial Chinatown Point LLP, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 10/2010																		
Gesellschaftskapital: EUR 17.651.423,54																		
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																		
Beteiligungsquote: 30,00000 %																		
CP1 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																		
Gesellschaftskapital: EUR 3.902.600,95																		
Gesellschafterdarlehen: EUR 13.479.850,31																		
Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 059413 Singapur																		
133 New Bridge Road G/E - 0 100 0 0 0 0 0 0 0 10/2010 1980/2013 1.782 6.323 0 108 F, K, L, P, S, W 2 E																		
CP2 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																		
Gesellschaftskapital: EUR 15.588,19																		
Gesellschafterdarlehen: EUR 53.517,29																		
Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 059413 Singapur																		
133 New Bridge Road G/E - 100 0 0 0 0 0 0 0 0 10/2010 1980/2013 6 30 0 0 F, K, L, P, S, W 2 E																		
CP3 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																		
Gesellschaftskapital: EUR 14.808,87																		
Gesellschafterdarlehen: EUR 50.861,59																		
Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 059413 Singapur																		
133 New Bridge Road G/E - 100 0 0 0 0 0 0 0 0 10/2010 1980/2013 6 29 0 0 F, K, L, P, S, W 2 E																		
CP4 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																		
Gesellschaftskapital: EUR 14.575,59																		
Gesellschafterdarlehen: EUR 49.772,43																		
Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 059413 Singapur																		
133 New Bridge Road G/E - 100 0 0 0 0 0 0 0 0 10/2010 1980/2013 6 29 0 0 F, K, L, P, S, W 2 E																		
CP5 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04/05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																		
Gesellschaftskapital: EUR 15.198,52																		
Gesellschafterdarlehen: EUR 51.899,64																		
Beteiligungsquote: 100,00000 %																		
1. 059413 Singapur																		
133 New Bridge Road G/E - 100 0 0 0 0 0 0 0 0 10/2010 1980/2013 6 29 0 0 F, K, L, P, S, W 2 E																		

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR *	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR *	Objektrendite im Geschäftsjahr in % *	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				28.042.501		389.648	-	389.648	1,6	65.454	230.490	4,8						
166	1,3	49,5	7,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.424.317	5.484.321	6,8	6.859.414	38
0	-	-	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.182	38
1	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.075	38
1	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.852	38
1	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.333	38

Objektqualität:

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

Lagekategorie:

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

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

Fußnoten siehe Seite 38

* Diese Spalte war nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Gesellschaft																			
USA																			
Kings Gainesville Apartments, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street Gesellschaftskapital: EUR 7.098.191,24 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32608 Gainesville 2330 SW Williston Road																			
M	-	0	0	0	0	100	0	0	0	11/2005	1989/1994	143.346	0	40.855	1.053	K, W	4	H	
Lexington Gainesville Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street Gesellschaftskapital: EUR 9.339.661,40 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 95,00000 %																			
1. 32608 Gainesville 3700 SW 27th Street																			
M	-	0	0	0	0	100	0	0	0	01/2006	1996	107.084	0	33.755	1.070	K, W	4	H	
41 Spring Street, LLC, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 4.788.107,18 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.078.592,60 Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 07974 New Providence 41 Spring Street																			
G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	09/2006	1957/1998	55.470	14.174	0	603	K, S, W	3	H	
VDL Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street Gesellschaftskapital: EUR 23.231.573,79 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee 2700 West Pensacola Street																			
M	-	0	0	0	0	100	0	0	0	04/2006	1988/2004	76.149	0	26.507	563	K, W	4	H	
Ocala Road Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street Gesellschaftskapital: EUR 4.655.745,17 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee 235 Ocala Road South																			
M	-	0	0	0	0	100	0	0	0	04/2006	1996/2003	30.022	0	12.281	292	K, W	4	H	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

Fußnoten:

¹⁾ Die Werte beinhalten auch die Werte des Parkhauses.

²⁾ Parkhaus im Teileigentum

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

**Projekt-/Bestands-
entwicklungsmaßnahme:**
B = 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	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR *	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR *	Objektrendite im Geschäftsjahr in % *	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				8.015.591														
559	-	0,0	3,1	33.054.816	-	-	-	-	-	-	-	-	81,3	4.645.499	4.612.238	14,1	5.228.874	27
				8.277.546														
914	-	0,0	11,0	29.483.059	-	-	-	-	-	-	-	-	76,9	4.304.628	4.078.557	14,6	4.417.094	31
				0,00														
5	-	-	41,1	17.188.504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.619.153	31
				23.818.936														
633	-	0,0	10,0	22.642.549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.242.350	2.185.606	9,9	3.533.797	36
				8.973.226														
365	-	0,0	5,1	13.965.660	-	-	-	-	-	-	-	-	47,3	1.624.876	1.729.851	11,6	1.952.261	35
				102.280.103					65.454	230.490								

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

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

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

* Diese Spalte war nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

Nutzungsart	Gebäudeteil	Skelett-, Fachwerk/ Rahmenbau	Massivbau	Fenster	Dächer	Sanitär
Büro	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, 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, Dachschnitte in Glas	Großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Handel	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Stahl, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, 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-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache Toilettenanlagen, wenige Duschen, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichend Toilettenanlagen, mehrere Duschen, Installation teilweise auf Putz

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

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

Aus Gründen des Daten- und Wettbewerbsschutzes werden Daten zu Mieteinnahmen bzw. prognostizierten Mieteinnahmen nicht für Objekte veröffentlicht, die ausschließlich von weniger als fünf Mietern genutzt werden bzw. bei denen 75 % der Mieterträge von einem Mieter stammen. Die Daten beziehen sich auf die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des Fonds. Bei über Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien werden Mieten und Verkehrswert anteilig zur jeweiligen Beteiligungsquote angegeben. Grundsätzlich ist keine Hochrechnung der Einzelwerte auf das Fondsvermögen möglich.

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

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

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

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

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren, bei dem der Grundstückswert auf Basis der nachhaltig zu erzielenden Mieterträge ermittelt wird. Dieser Marktwert wird durch einen Ausschuss externer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger wenigstens einmal jährlich ermittelt.

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

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Bankguthaben		
Deutschland	7.950.559,29	
Niederlande	198.895,00	
Großbritannien	896.836,00	
Österreich	198.055,01	
Frankreich	4.051.597,88	
Spanien	49.745,80	
Polen	1.357.199,63	
Finnland	1.376.539,71	
Summe der Liquiditätsanlagen	16.079.428,32	4,02

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

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			6.171.888,17		
davon in Fremdwährung		3.090.826,76			
davon Mietforderung	2.372.577,66				
davon Betriebskostenvorlagen	3.799.310,51				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			39.078.592,60		
davon in Fremdwährung		14.078.592,60			
3. Zinsansprüche			1.475.209,66		
davon in Fremdwährung		1.475.209,66			
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			937.953,65		
davon in Fremdwährung		19.841,98			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			230.489,73		
davon in Fremdwährung		230.489,73			
5. Andere			20.897.830,45		
davon in Fremdwährung		12.995.217,23			
davon aus Sicherungsgeschäften	124.584,26				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR		
GBP	1.839.523,34	- 1.800.931,94	38.591,40		
MYR	85.992,86	0,00	85.992,86		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			68.791.964,26		17,18
insgesamt in Fremdwährung		31.890.177,96			
II. Verbindlichkeiten aus					
1. Krediten			86.500.000,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00				
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			736.260,90		
davon in Fremdwährung		120.014,65			
3. Grundstücksbewirtschaftung			10.066.417,11		
davon in Fremdwährung		4.149.576,69			

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. anderen Gründen			5.890.116,44		
davon in Fremdwährung		1.028.076,51			
davon aus Sicherungsgeschäften	1.185.860,97				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR		
USD	62.070.518,58	- 63.161.160,09	1.090.641,51		
SGD	27.180.231,78	- 27.209.937,10	29.705,32		
PLN	2.527.420,28	- 2.592.934,42	65.514,14		
Summe der Verbindlichkeiten			103.192.794,45		25,78
insgesamt in Fremdwährung		5.297.667,85			
III. Rückstellungen			31.752.136,95		7,93
davon in Fremdwährung		11.210.398,68			
Fondsvermögen gesamt			400.306.563,35		100,00
davon in Fremdwährung		94.939.102,17			
Anteile (EUR)			61,91		
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095		
Devisenkurse* per 31.12.2015					
Britische Pfund (GBP)	0,73431 = 1 EUR				
US-Dollar (USD)	1,08910 = 1 EUR				
Polnische Zloty (PLN)	4,26509 = 1 EUR				
Norwegische Krone (NOK)	9,60519 = 1 EUR				
Singapur-Dollar (SGD)	1,53982 = 1 EUR				
Malaysische Ringit (MYR)	4,67605 = 1 EUR				

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

		Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2015 bis 31.12.2015	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2015 bis 31.12.2015
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; bis zum 31. August 2015 abgeschlossene Geschäfte wurden zu 100 % mit verbundenen Unternehmen getätigt			
	GBP	243.847.106,08	81.388.317,22
	USD	87.814.155,35	109.036.165,52
	PLN	25.045.979,09	19.160.532,30
	SGD	41.209.452,63	38.798.988,15
	MYR	4.227.113,09	2.167.958,66
	Summe	402.143.806,24	250.551.961,85

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. Dezember 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 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		28.513.514,13	
davon in Fremdwährung	15.718.969,60		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.946.279,57	
davon in Fremdwährung	2.946.279,57		
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland vor Quellensteuer		273,79	
4. Sonstige Erträge		10.631.766,35	
davon in Fremdwährung	5.100.103,67		
Summe der Erträge			42.091.833,84
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		19.462.465,45	
davon in Fremdwährung	12.211.443,50		
1.2 Instandhaltungskosten		14.196.032,70	
davon in Fremdwährung	7.355.884,30		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		3.614.641,03	
davon in Fremdwährung	1.429.346,18		
1.4 Sonstige Kosten		1.578.459,27	
davon in Fremdwährung	650.626,60		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		17.967,57	
davon in Fremdwährung	17.967,57		
3. Ausländische Steuern		11.109.803,81	
davon in Fremdwährung	2.500.058,54		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		2.880.773,63	
davon in Fremdwährung	1.105.696,58		
5. Vergütung an die Fondsverwaltung		4.204.149,46	
6. Depotbankvergütung		92.688,66	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		234.580,70	
8. Sonstige Aufwendungen		1.697.077,20	
davon Sachverständigenkosten (gemäß § 12 BVB)	169.360,35		
Summe der Aufwendungen			59.088.639,48
III. Ordentlicher Nettoertrag			- 16.996.805,64

Für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	32.565.265,52		
Wertänderungen Vorjahre	50.781.904,31	83.347.169,83	
davon in Fremdwährung	66.195.912,94		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	387.227,18		
Wertänderungen Vorjahre	0,00	387.227,18	
davon in Fremdwährung	387.227,18		
1.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	14.000,51		
Wertänderungen Vorjahre	35.043,57	49.044,08	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.4 Sonstige		43.903.309,28	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	- 28.285.007,03		
Wertänderungen Vorjahre	11.826.321,63	- 16.458.685,40	
davon in Fremdwährung	3.881.084,17		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	- 337.881,90		
Wertänderungen Vorjahre	0,00	- 337.881,90	
davon in Fremdwährung	- 337.881,90		
2.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	- 19.330.305,05		
Wertänderungen Vorjahre	- 8.777.133,08	- 28.107.438,13	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.4 Sonstige		- 11.078.080,12	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			71.704.664,82
IV. Ergebnis des Geschäftsjahres			54.707.859,18
Gesamtkostenquote			1,01 %
Transaktionsabhängige Vergütung			1,15 %
Transaktionskosten			8.280.499,32

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 12,8 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum und EUR 15,7 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** enthalten die dem Fonds im Berichtszeitraum zugegangenen Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften in Singapur.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland** beinhalten Zinserträge aus Sichteinlagen sowie Termingeldanlagen.

Die Position **Sonstige Erträge** besteht überwiegend aus Erträgen aus Steuererstattungen in Höhe von EUR 5,2 Mio., Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 2,4 Mio. und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten **Betriebskosten** in Höhe von EUR 19,5 Mio., **Instandhaltungskosten** in Höhe von EUR 14,2 Mio. und **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von EUR 3,6 Mio., die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können. In den **sonstigen Kosten** sind im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. und Weiterbelastungen von Beteiligungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. enthalten.

Für die Zahlung **Ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 11,1 Mio. aufgewandt bzw. den Rückstellungen zugeführt. Der Steueraufwand betrifft im wesentlichen Spanien (EUR 5,9 Mio.), Polen (EUR 1,0 Mio.), Frankreich (EUR 1,3 Mio.) und Großbritannien (EUR 0,8 Mio.).

Die Rückstellungen für Steuern auf latente Veräußerungsgewinne werden direkt dem Fondsvermögen entnommen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** resultieren aus der Fremdfinanzierung von Objekterwerben.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 4,2 Mio. bzw. 0,9 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens; nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1,5 % p. a. 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 § 11 Abs. 4 BVB eine **Depotbankvergütung** in Höhe von 0,005 % des Fondsvermögens zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Die **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 5 BVB setzen sich größtenteils aus Beratungskosten, externen Buchhaltungskosten, Bankgebühren und Finanzierungskosten zusammen.

Die Mitglieder der Sachverständigenausschüsse erhalten eine Vergütung für die gesetzlich vorgeschriebene jährliche Neubewertung.

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR – 17,0 Mio.

Die **realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Anschaffungskosten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien/Beteiligungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

Die **realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den niedrigeren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Finanzmarktinstrumente bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

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

Die **realisierten Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Anschaffungskosten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien/Beteiligungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Verluste aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Verluste der Berichtsperiode.

Die **realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den höheren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Finanzmarktinstrumente bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Verluste aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Verluste der Berichtsperiode.

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu EUR 71,7 Mio.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt zum Stichtag EUR 54,7 Mio.

Die **Gesamtkostenquote** gibt an, wie stark das Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Depotbankvergütung, die Kosten der Sachverständigenausschüsse und die sonstigen Kosten gemäß § 11 der BVB mit Ausnahme der Transaktionskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

Die Gesamtkostenquote für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund beträgt 1,01 %.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet die Verkaufsvergütung in Höhe von EUR 5.388.039,33. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 1,15 %.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Verkaufsnebenkosten bei Abgängen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr. Die Transaktionskosten betragen EUR 8.280.499,32 und betreffen Gebühren und Steuern mit EUR 8.636,90 und sonstige Kosten mit EUR 8.271.862,42.

Verwendungsrechnung zum 31.12.2015

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	54.707.859,18	8,46
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Zur Ausschüttung verfügbar	54.707.859,18	8,46
1. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	8.805.684,68	1,36
III. Gesamtausschüttung¹⁾	45.902.174,50	7,10
1. Endausschüttung am 12.08.2016	45.902.174,50	7,10

¹⁾ Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 54,7 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 54,7 Mio. verfügbar.

In den Vortrag auf neue Rechnung werden EUR 8,8 Mio. eingestellt.

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 45,9 Mio. erfolgt am 12. August 2016 mit EUR 7,10 je Anteil.

Auszahlungen nach Kündigung des Verwaltungsmandates am 05. Juni 2014

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanz- ausschüttung EUR
2014	01.10.2014	18,00	13,81
2015	15.04.2015	37,00	37,00
2016	12.08.2016	7,10	0,00

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main

Die Savills Fund Management GmbH hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens SEB ImmoPortfolio Target Return Fund für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesent-

lichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzender Hinweis

Ohne unsere Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens zum 31. Mai 2017 gemäß § 38 Abs. 1 InvG i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gekündigt hat. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft im Abschnitt „Informationen zur Auflösung des Fonds“.

Frankfurt am Main, den 13. April 2016

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Herbert Sahn
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Gass
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 am 12. August 2016 beträgt EUR 7,10 je Investmentanteil. Für die Ausschüttung gilt folgende steuerliche Behandlung:

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung je Anteil

	Privatvermögen EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger EUR
Auszahlung	7,1000	7,1000	7,1000
Gezahlte Quellensteuer	1,2495	1,2495	1,2495
Teilthesaurierung	16,4799	16,4799	16,4799
Steuerliches Ergebnis	24,8294	24,8294	24,8294
davon Substanzauszahlung (nicht steuerbar)	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge aus Bewirtschaftung			
steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000
steuerpflichtige Dividenden ¹⁾	0,2955	0,2955	0,2955
steuerpflichtiges Immobilienergebnis	24,5339	24,5339	24,5339
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer	24,8294		
Kapitalertragsteuer (25 %) ²⁾	6,2074		

¹⁾ für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuerpflichtiger Anleger, davon 40% steuerfrei gemäß § 3 Nr. 40 EStG

²⁾ zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% und ggf. Kirchensteuer

Allgemeine Besteuerung

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen (nachfolgend: „Investmentvermögen“) von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Erträge werden bei den Anlegern besteuert. Eine Besteuerung des Anlegers können ausschließlich die Ausschüttung bzw. die Thesaurierung von Erträgen sowie die Rückgabe bzw. der Verkauf von Investmentanteilen auslösen. Die Besteuerung richtet sich dabei im Einzelnen nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend: „InvStG“) in Verbindung mit dem allgemeinen Steuerrecht.

Der Anleger soll nach dem Grundsatz der Transparenz so gestellt werden, als hätte er die von dem Investmentvermögen erzielten Erträge unmittelbar selbst erwirtschaftet (Transparenzprinzip). Abweichend von diesem Grundsatz ergeben sich bei der Investmentanlage jedoch Besonderheiten. So werden beispielsweise negative Erträge des Investmentvermögens mit positiven Erträgen gleicher Art auf Ebene des Investmentvermögens verrechnet. Soweit die negativen Erträge hierdurch nicht vollständig ausgeglichen werden können, dürfen sie nicht von dem Anleger geltend gemacht werden, sondern müssen auf der Ebene des Investmentvermögens vorgetragen und in nach-

folgenden Geschäftsjahren mit gleichartigen Erträgen ausgeglichen werden.

Für die steuerliche Behandlung ist danach zu differenzieren, ob die Erträge des Investmentvermögens einem Privatanleger oder einem betrieblichen Anleger zuzurechnen sind.

Die für die Besteuerung des Anlegers maßgeblichen Besteuerungsgrundlagen werden von der Kapitalanlagegesellschaft zusammen mit einer Berufsträgerbescheinigung gemäß § 5 InvStG (Ermittlung der Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts) neben der Darstellung im Jahresbericht im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Werden die Investmentanteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den auf Investmentanteile ausgeschütteten sowie bei den ausschüttungsgleichen Erträgen um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer). Der Steuerabzug hat grundsätzlich abgeltende Wirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus

Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind.

Der Umfang der zu versteuernden Einnahmen, d. h. die Bemessungsgrundlage der Abgeltungsteuer, wurde ab 2009 erheblich erweitert. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehört neben den von dem Investmentvermögen ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen sowie dem Zwischengewinn auch der Gewinn aus der Veräußerung von Investmentanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden.¹⁾

Beim Steuerabzug werden durch die inländische auszahlende Stelle (Depotverwahrung) grundsätzlich bereits Verluste verrechnet und ausländische Quellensteuern angerechnet. Werden Anteile ausschüttender Investmentvermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) vorgenommen.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den Sparer-Pauschbetrag von EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft bei bestimmten Erträgen (beispielsweise unterliegen Steuer ausländischer mit inländischen Mieterträgen und inländischen Dividenden immer dem Steuerabzug).

Der Steuerabzug entfaltet grundsätzlich abgeltende Wirkung. Wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 %, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuer schuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Die Berücksichtigung von auf Anlegerebene tatsächlich entstandenen Werbungskosten (beispielsweise Depotgebühren) ist allerdings ausgeschlossen.

Bei einer Ausschüttung sind sowohl die ausgeschütteten als auch die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig. Die Erträge sind im Jahr des Zuflusses zu versteuern bzw. werden dem abgeltenden Steuerabzug unterworfen.

Insbesondere ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge und Dividenden aus Immobilienkapitalgesellschaften sind steuerpflichtig und unter-

liegen dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zum Investmentvermögen gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen in der Regel im Inland steuerfrei zu.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Investmentvermögens erzielt werden, sind beim Privatanleger stets steuerfrei.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Investmentvermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig und unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden. Kein Steuerabzug erfolgt hingegen bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens verzichtet hat. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die von dem Investmentvermögen erzielt werden, sind beim Anleger nicht zu erfassen, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Soweit die Ausschüttung die vom Investmentvermögen erwirtschafteten steuerrechtlichen Erträge übersteigt, kommt es zu einer steuerrechtlichen Substanzauskehrung. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind aus steuerrechtlicher Sicht als Minderung der Anschaffungskosten zu behandeln, d. h., sie wirken sich bei Veräußerung der Investmentanteile aus.

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

Anleger, die ihre Investmentanteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Die Einkünfte unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Der Steuerabzug hat jedoch keine abgeltende Wirkung, sodass die unterjährige Steuervorauszahlung im Rahmen der Veranlagung auf die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer anzurechnen ist. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

¹⁾ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger grundsätzlich als private Veräußerungsgeschäfte steuerfrei.

Von bestimmten Erträgen (z. B. ausländischen Dividenden) nimmt die auszahlende Stelle jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige betriebliche Anleger, der seinen Gewinn durch Einnahmenüberschussrechnung ermittelt, hat die Investmenterträge im Zeitpunkt des Zuflusses zu versteuern. Im Fall der Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich hat der Anleger die ausschüttungsgleichen und ausgeschütteten Erträge grundsätzlich mit Entstehung des Anspruchs (Datum des Ausschüttungsbeschlusses) zu erfassen. Insoweit finden die allgemeinen Regeln des Bilanzsteuerrechts Anwendung.

Zum Investmentvermögen gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen in der Regel im Inland steuerfrei zu. Bei Anlegern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, ist jedoch der Progressionsvorbehalt für Einkünfte aus Staaten außerhalb der Europäischen Union und des EWR zu beachten.

Inländische und ausländische Dividenden¹⁾, die vom Investmentvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger nur zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Aufgrund des EuGH-Div-UmsG können körperschaftsteuerpflichtige Anleger Dividenden nur noch dann steuerfrei vereinnahmen, wenn diese dem Investmentvermögen vor dem 01. März 2013 zugeflossen sind. 5 % der Dividenden gelten beim Anleger als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben.

Nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie Erträge und Erträge, die dem Teileinkünfteverfahren unterliegen, sind bei der Erstellung der Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuererklärung von dem Gewinn laut Handels- und Steuerbilanz zu kürzen. Bei Erträgen, die dem Teileinkünfteverfahren unterliegen und einkommensteuerpflichtigen Anlegern zufließen, sind nur 40 % dieser Erträge zu kürzen. Ausgeschüttete oder thesaurierte Zinserträge sind gemäß § 2 Abs. 2 a InvStG im Rahmen der Zinsschranke im Sinne von § 4 h EStG zu beachten.

Mit Inkrafttreten des AIFM-StAnpG am 23. Dezember 2013 wurden für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2013 die bisherigen pauschal 10 % nichtabziehbaren Werbungskosten, im Rahmen einer Neuordnung der mittelbaren Werbungskostenverteilung, abgeschafft. Allerdings wird von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn diese Neuregelung erstmals auf Geschäftsjahre angewendet wird, die nach dem 31. März 2014 beginnen. Für Geschäftsjahre vor dem 01. April 2014 kann die vor Inkrafttreten des AIFM-StAnpG gültige Werbungskostenverteilung angewandt werden. Diese sieht für Werbungskosten, die auf Ebene des Investmentvermögens nicht unmittelbar bestimmten Erträgen zugeordnet werden können, in Höhe von 10 % auch für betriebliche Anleger keine steuerli-

che Abzugsfähigkeit vor. Mit Verfügung vom 11. Januar 2008 vertritt die Oberfinanzdirektion Rheinland im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Finanzministerium Nordrhein-Westfalen für betriebliche Anleger in Investmentvermögen die Auffassung, dass bei thesaurierenden und ausschüttenden Investmentvermögen hinsichtlich der steuerlich nicht abzugsfähigen Werbungskosten die Bildung eines steuerlichen Ausgleichspostens zulässig ist. Dabei ist die Höhe des Ausgleichspostens durch den bilanzierenden Anleger nachzuweisen. Wird die Höhe des Ausgleichspostens nicht nachgewiesen, müssen die nicht abzugsfähigen Werbungskosten außerbilanziell bei der steuerlichen Gewinnermittlung hinzugerechnet werden.

Kapitalertragsteuer

Die Kapitalanlagegesellschaft und die inländischen verwahren Stellen (z. B. Depotbanken) haben grundsätzlich die Kapitalertragsteuer für den Anleger einzubehalten und abzuführen. Die Kapitalertragsteuer hat für Privatanleger grundsätzlich abgeltende Wirkung. Der Anleger hat allerdings ein Veranlagungswahlrecht und in bestimmten Fällen eine Veranlagungspflicht. Werden die Investmentanteile im Betriebsvermögen gehalten, besteht grundsätzlich eine Pflicht zur Veranlagung.

Bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder eines gültigen Freistellungsauftrages kann insoweit vom Einbehalt der Kapitalertragsteuer Abstand genommen werden. Weist der Anleger nach, dass er Steuerausländer ist, beschränkt sich der Kapitalertragsteuerabzug auf Erträge aus deutschen Dividenden, deutsche Mieterträge sowie auf Veräußerungsgewinne aus in Deutschland belegenen Immobilien.

Ausländischen Anlegern kann die für sie abgeführte Kapitalertragsteuer nur im Rahmen des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens zwischen ihrem Ansässigkeitsstaat und Deutschland angerechnet oder erstattet werden. Für die Erstattung ist das Bundeszentralamt für Steuern zuständig.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft / Konfession, welcher der Anleger gegebenenfalls angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem

¹⁾ Ausnahme sind Dividenden nach dem REITG.

schriftlichen Antrag seine Religionszugehörigkeit mitzuteilen. Ab dem 01. Januar 2015 ist es nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt künftig automatisch. Der Abzugsverpflichtete fragt zu diesem Zweck einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern die Religionszugehörigkeit aller Anleger ab. Ehegatten haben darüber hinaus zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben oder besteht bei beiden Ehepartnern eine unterschiedliche Glaubensrichtung, erfolgt die Aufteilung hälftig. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Investmentvermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Teilweise wurde darüber hinaus in Länder investiert, in denen auf die Erträge zwar tatsächlich keine Quellensteuer einbehalten wird, gleichwohl eine Quellensteuer geltend gemacht werden kann (fiktive Quellensteuer). Die anrechenbare ausländische Quellensteuer wird für Privatanleger bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Investmentvermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssteuersatz von 25 %. Sofern die Investmentanteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Angefallene Gewinne und Verluste können mit anderen Erträgen aus der Veräußerung von Kapitalvermögen (Ausnahme: Verluste aus der Veräußerung von Aktien) verrechnet werden.

Der Gewinn aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Investmentanteilen ist insoweit für Privatanleger steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Investmentvermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten und gemäß Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge entfällt (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Bei einer Veräußerung der vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Investmentanteile ist der Gewinn bei Privatanlegern nach einer Haltedauer von mehr als einem Jahr nicht steuerbar.

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflos-

sen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Investmentvermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen sind für Körperschaften steuerfrei¹⁾, soweit diese aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Investmentvermögens im Zusammenhang mit in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften stammen. Bei betrieblichen Anlegern, die nach dem EStG besteuert werden, sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

Steuerrechtlich wird die Rückgabe von Investmentanteilen wie ein Verkauf behandelt, d. h., der Anleger realisiert einen Veräußerungsgewinn oder -verlust. Der Veräußerungsgewinn als Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug wird für den Anleger grundsätzlich von der verwahrenden Stelle ermittelt, wenn diese im Inland belegen ist.

Gewinn oder Verlust ist hierbei der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis nach Minderung zugehöriger Kosten einerseits und den Anschaffungskosten andererseits. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung kommt. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, um auch insoweit eine Doppelbesteuerung zu vermeiden.

Zwischengewinn

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis als enthalten geltenden Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die von dem Investmentvermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig waren (vergleichbar den Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren bei der Direktanlage). Die von dem Investmentvermögen erzielten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Investmentanteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Die Kapitalertragsteuer in Form des Steuerabzugs auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Investmentanteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme aus Kapitalvermögen abgesetzt werden, vorausgesetzt, das Investmentvermögen rechnet einen Ertragsausgleich. Er wird bereits beim Steuerabzug auf Depotebene

¹⁾ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinnes gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

steuerermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder eines Freistellungsauftrages. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt.

Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Die Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Investmentanteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Investmentanteile. Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobiliengewinn sind sowohl für Anleger, die ihre Investmentanteile im Privatvermögen halten, als auch für Anleger, die ihre Investmentanteile in einem Betriebsvermögen halten, anzuwenden. Die Regelungen zum Aktiengewinn sind nur für Anleger, die ihre Investmentanteile in einem Betriebsvermögen halten, anzuwenden.

Der Immobiliengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien des Investmentvermögens, sofern Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen auf die Besteuerung verzichtet hat. Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Aktiengewinn für betriebliche Anleger, die nach dem EStG besteuert werden (Aktiengewinn I), beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus bestimmten Beteiligungen des Investmentvermögens, insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Der Aktiengewinn für Anleger, die nach dem KStG besteuert werden (Aktiengewinn II), beinhaltet nur solche dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge, die das Investmentvermögen vor dem 01. März 2013 vereinnahmt hat, sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus bestimmten Beteiligungen des Investmentvermögens, insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn I und Aktiengewinn II bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Investmentanteile sowie zum Bilanzstichtag hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Akti-

engewinn zu ermitteln. Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn dar.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Erträge aus Investmentvermögen sind den Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Seit Einführung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG) besteht in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Investmentvermögens erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat:

- Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich ab 01. Januar 2016 27,5 % (bis 31. Dezember 2015 25 %). Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 steuerpflichtige Einkünfte in Österreich, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Wird diese Grenze überschritten oder ergeht eine Aufforderung durch das österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.
- Für Körperschaften beläuft sich der Steuersatz in Österreich auf 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag.
- Die auf einen Investmentanteil am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) betragen für das Geschäftsjahr 2015 EUR 0,0058. Durch Multiplikation dieses Betrags mit der vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anzahl von Investmentanteilen ergibt sich der Betrag der grundsätzlich in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte.
- Die österreichischen Einkünfte sind für Privatanleger und Anleger, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln, im Jahr des Zuflusses (hier: 2016; Steuersatz: 27,5 %) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten nach Ablauf von vier Monaten nach Fondsgeschäftsjahresende als zugeflossen.

- Anleger, die den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, haben die steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) mit Entstehung des Anspruchs (= Fondsgeschäftsjahresende; hier: 2015; Steuersatz: 25 %) zu erfassen.
- Nach ImmoInvFG i. d. F. des Budgetbegleitgesetzes 2011 (BBG 2011, BGBl. Nr. 2010 / 111) wurde normiert, dass realisierte Wertsteigerungen bei der Veräußerung von Anteilscheinen der Vermögenszuwachsbesteuerung nach § 27 Abs. 3 EStG unterliegen. Entsprechend sind realisierte Wertsteigerungen bei Verkauf von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, seit 01. April 2012 steuerpflichtig. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch beschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich unterliegen jedoch keiner Besteuerung in Österreich.

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und seit 01. April 2012 auch Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, sogenanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 %, sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen im Sinne des BBG 2011 resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (z. B. Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich ab 01. Januar 2016 27,5 % (bis 31. Dezember 2015 25 %).

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflich-

tige Einkünfte aus einer Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Abs. 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Sicherungssteuer einbehalten.

- Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben und ab dem 01. April 2012 veräußert wurden, sind steuerfrei.
- Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung auch nach dem BBG 2011 nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.
- Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) ab 01. Januar 2016 dem besonderen Steuersatz von 27,5 % (bis 31. Dezember 2015 25 %) und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.
- Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %.
- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.
- Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 25 % (BBG 2011, BGBl. I 2010/111 ab Veranlagung 2011, vormals 12,5 % Zwischensteuer). Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

- Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben und ab dem 01. April 2012 veräußert werden, sind nach wie vor steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf vor dem 01. April 2012 der Körperschaftsteuer von 25 % und bei Verkauf ab dem 01. April 2012 der Zwischensteuer von 25 %.
- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Geschäftsjahr 2015 EUR 0,0765. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich hieraus ergebenden Steuerbetrag sind ausländische Steuern in Höhe von EUR 0,0528 je Anteil anrechenbar.
- Die österreichischen Einkünfte sind für Privatanleger und Anleger, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln, im Jahr des Zuflusses (hier: 2016) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten nach Ablauf von vier Monaten nach Fondsgeschäftsjahresende als zugeflossen.
- Anleger, die den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, haben die steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) mit Entstehung des Anspruchs (= Fondsgeschäftsjahresende; hier: 2015) zu erfassen.
- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2015 beträgt EUR –4,2119 je Anteil.

Hinweis

Bei den oben angeführten steuerlichen Ausführungen gehen wir von der derzeitigen Rechtslage und der dazu bisher bekannten Verwaltungspraxis aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Im Übrigen empfehlen wir den Anlegern, zu steuerlichen Aspekten ihren persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

Frankreich: Sachstand und Meldepflichten zur 3 %-Steuer

Seit dem 01. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Diese 3 %-Steuer soll im Ergebnis französische Staatsbürger und Institutionen treffen, die über Fonds mittelbar französische Immobilien halten. Trotz der geringen Relevanz bei Anlegern deutscher Publikumsfonds muss auch der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund den Meldevorschriften Genüge tun.

Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

- Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01. Januar 2016 mindestens 64.651 Anteile (entspricht ca. EUR 4,0 Mio.) am Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund hielten.
- Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.
- Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 2016 5 % oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.
- Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.
- Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund zum 01. Januar 2016 eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Anschrift siehe Umschlag-Rückseite), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Stückzahl sowie Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Endausschüttung

Endausschüttung	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
Ex-Tag: 12.08.2016			
Zahltag: 16.08.2016			
Beschlusstag: 13.04.2016			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung⁴⁾	8,3494606	8,3494606	8,3494606
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	7,1000000	7,1000000	7,1000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	8,3494606	8,3494606	8,3494606
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	16,4799796	16,4799796	16,4799796
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 ⁶⁾	–	0,2955065	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾	–	0,3480000	0,3480000
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⁾	0,0005948	0,0005948	0,0005948
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 berechnen 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

Endausschüttung	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
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	24,8294402	24,8294402	24,8294402
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	–	0,2955065	0,2955065
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen 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 ⁶⁾	0,0001487	0,7682578	0,7682578
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 ⁶⁾	–	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 ⁶⁾	–	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 ^{6),9)}	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 ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	1,4021457	1,4021457	1,4021457
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	1,2494606	1,2494606	1,2494606

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

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

³⁾ 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

Bescheinigung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerrechtlichen Angaben

An die Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH (vormals: SEB Investment GmbH) (nachfolgend: die Gesellschaft)

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, für den Investmentfonds

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

die vorgenannten steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerrechtlichen Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe war es, ausgehend von den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den Investmentfonds die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Die angefallenen Erträge und Aufwendungen des Investmentfonds wurden zu diesem Zweck im Rahmen einer steuerrechtlichen Überleitungsrechnung unter Beachtung der deutschen steuerrechtlichen Vorschriften qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentfonds zur Verfügung gestellten steuerrechtlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerrechtlichen Angaben sowie die Qualifizierung dieser Ziel-Investmentfonds als Investmentfonds i. S. d. § 1 Abs. 1b InvStG wurden von uns nicht geprüft. In die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrages war es, die uns vorgelegten Unterlagen und Angaben analog einer handelsrechtlichen Abschlussprüfung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Insoweit haben wir uns auf den Bestätigungs-

vermerk des Abschlussprüfers gestützt. Im Hinblick auf die Einhaltung der im § 1 Abs. 1b InvStG modifizierten Anlagebestimmungen erfolgten von uns keine gesonderten Prüfungshandlungen. Auch darüber hinaus sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, obliegt die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft, die nicht zu beanstanden ist, wenn die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Wir erstatten diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002 zugrunde liegen. Unsere Verantwortung für die Auftragsdurchführung ergibt sich ausschließlich aus unserem Auftragsverhältnis mit der Gesellschaft und besteht danach allein dieser gegenüber.

Frankfurt am Main, 11. April 2016

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Markus Hammer
Steuerberater

Martina Westenberger
Rechtsanwältin

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 11,059 Mio.
(Stand: 31. Dezember 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 (bis 31. Dezember 2015)
Thomas Körfggen (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 Wieggers
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 31. 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 Schöffler, 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