

SEB ImmoInvest

Jahresbericht zum 31. März 2017



Inhalt

Editorial	5	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	40
Informationen zur Auflösung des Fonds	6	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	56
Risikomanagement	7	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	58
Immobilienmärkte im Überblick	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung	62
Ergebnisse des Fonds im Detail	12	Verwendungsrechnung	68
Struktur des Fondsvermögens	12	Vermerk des Abschlussprüfers	69
Liquidität	12	Steuerliche Hinweise für Anleger	70
Ausschüttung	13	Gremien	87
Anlageerfolg	13		
Ergebniskomponenten	15		
Übersicht: Renditen und Bewertung	16		
Veränderungen im Portfolio	17		
Portfoliostruktur	22		
Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge	28	Abbildungen	
Ausblick	29	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	22
Entwicklung des Fondsvermögens	30	Nutzungsarten der Fondsobjekte	22
Zusammengefasste Vermögensaufstellung	32	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	23
Regionale Streuung der Fondsobjekte	38	Größenklassen der Fondsobjekte	23
		Restlaufzeiten der Mietverträge	24
		Branchenstruktur der Mieter	27

SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2017



Japan – Tama, 47 Ochiai 1-Chome

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	2.091,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	1.498,8 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	1.172,0 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	326,8 Mio.
Fondsobjekte gesamt		63 ¹⁾
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		18 ¹⁾
Veränderungen im Berichtszeitraum 01.04.2016 – 31.03.2017		
Verkäufe		26
Abgänge		22
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) ²⁾		74,3 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		76,9 %
Zwischenausschüttung am 30.12.2016	EUR	466,2 Mio.
Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	4,00
Endausschüttung am 03.07.2017	EUR	582,8 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	5,00
Immobilienrendite ³⁾ für den Zeitraum 01.04.2016 – 31.03.2017 *		– 8,5 %
Liquiditätsrendite ⁴⁾ für den Zeitraum 01.04.2016 – 31.03.2017 *		0,2 %
Anlageerfolg ⁵⁾ für den Zeitraum 01.04.2016 – 31.03.2017 *		– 6,5 %
Anlageerfolg ⁵⁾ seit Auflegung *		190,1 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	17,94
Ausgabepreis	EUR	18,88
Gesamtkostenquote Anteilklasse P ⁶⁾		0,70 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I ⁶⁾		0,70 %

¹⁾ Fünf Immobilien-Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

²⁾ Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.

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

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁵⁾ Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013.

⁶⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2017

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

Überblick zu den Anteilklassen

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

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoInvest wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige 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

Editorial



Carolina v. Groddeck
und
Hermann Lösching

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

im zweiten Geschäftshalbjahr 2016/17 hat das Fondsmanagement die Auflösung des SEB ImmoInvest mit dem Verkauf zweier Portfolien in Deutschland und Frankreich und zehn Einzelverkäufen stark vorangetrieben. Gleichzeitig wurden alle Darlehen zurückgeführt.

Mitte Oktober 2016 kam ein Vertrag für ein fondsübergreifendes Deutschland-Portfolio zustande, das auch zehn Liegenschaften mit einem Verkehrswert von rund EUR 412 Mio. aus dem SEB ImmoInvest beinhaltete. Die Objekte in Aschheim-Dornach, Berlin, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Karlsruhe und Köln gingen per 01. Dezember 2016 an den neuen Eigentümer über. Des Weiteren wurden vier Büroimmobilien in Paris mit einer vermietbaren Fläche von circa 57.000 m² und einem Verkehrswert von insgesamt rund EUR 387 Mio. verkauft.

Darüber hinaus war zum Berichtsstichtag 31. März 2017 der Abgang von acht der zehn einzeln veräußerten Immobilien vollzogen.

Durch die Erlöse aus den Verkäufen konnte am 30. Dezember 2016 die elfte Ausschüttung in Höhe von EUR 4,00 pro Anteil an die Anleger ausgezahlt werden. Seit Bekanntmachung

der Fondsauflösung wurden damit insgesamt EUR 3,3 Mrd. respektive EUR 28,55 pro Anteil zurückgezahlt. Das entspricht rund 56 % des Fondsvermögens seit Kündigung des Verwaltungsmandates am 07. Mai 2012.

Vom 01. April 2016 bis 31. März 2017 weist der SEB ImmoInvest eine Jahresperformance von – 6,5 % auf. Neben den turnusmäßigen Folgebewertungen und den Transaktionsnebenkosten aus den Verkäufen minderten Kosten der Vorbereitungen für den Übergang auf die Depotbank das Ergebnis. In diesem Kontext sind insbesondere die Bildung von Rückstellungen und die Strukturierung von Objektübertragungen in verschiedenen Ländern hervorzuheben. Seit Auflage im Mai 1989 ist die jährliche Rendite mit 3,9 % dagegen unverändert positiv.

Am 01. September 2016 wurden Carolina v. Groddeck und Hermann Lösching in die Geschäftsführung der Savills Fund Management GmbH berufen.

Per 31. Dezember 2016 sind Siegfried A. Cofalka und Axel Kraus aus der Geschäftsführung der Savills Fund Management GmbH ausgeschieden.

Informationen zur Auflösung des Fonds

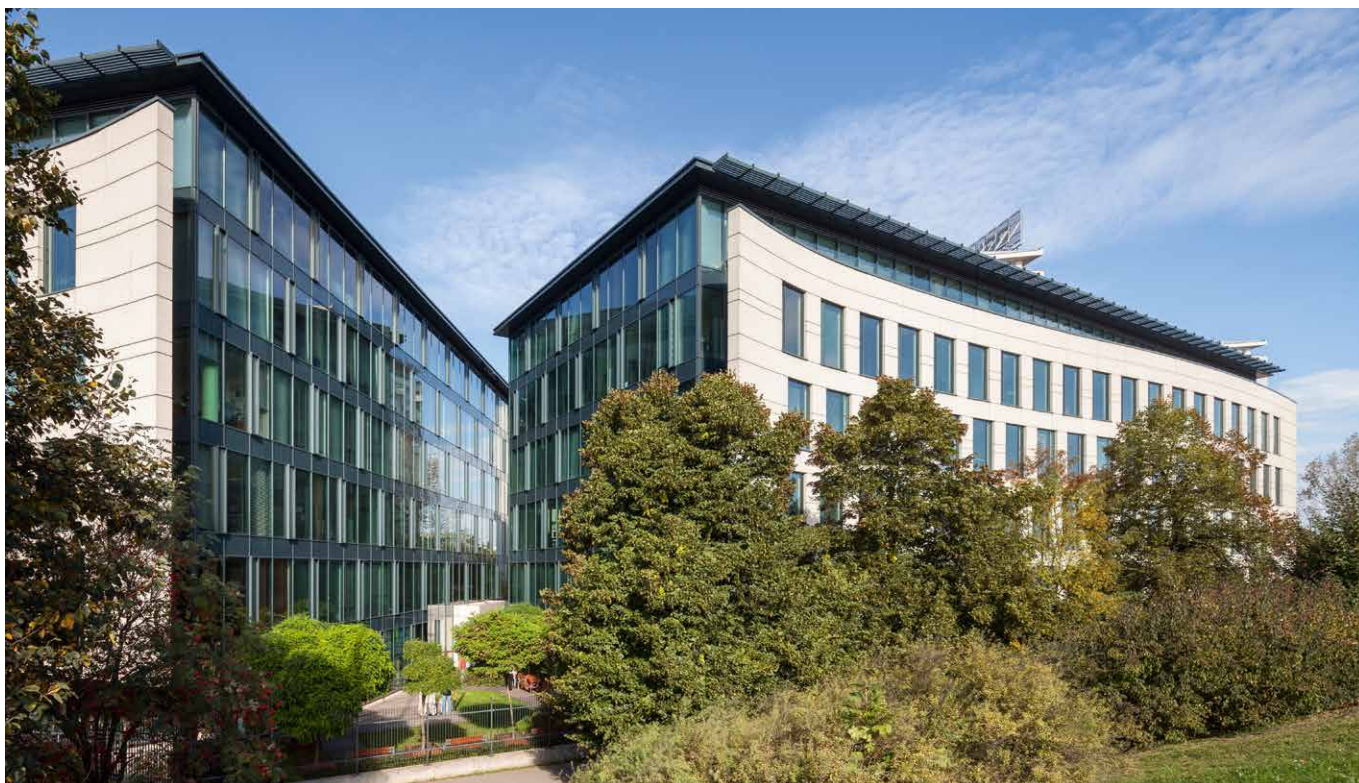
Die Kündigung des Verwaltungsmandates hat die Auflösung des SEB ImmoInvest und die regelmäßige Auszahlung der Veräußerungserlöse in einem geordneten Verfahren eingeleitet. Zugleich sind damit die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen endgültig. Die Kündigung des Verwaltungsmandates wurde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

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 30. April 2017 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB ImmoInvest und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 30. April 2017 wird dazu genutzt, nach Möglichkeit alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen. Dabei verfolgt das Fondsmanagement zwei Ziele: schnellstmöglich Liquidität für die Auszahlung an die Anleger zu schaffen und unter den gegebenen Umständen möglichst gute Veräußerungsergebnisse zu erwirtschaften, indem Marktgegebenheiten genutzt werden. Das Fondsmanagement strebt an, die Immobilienverkäufe bis zum Ablauf der Kündigungsfrist abzuschließen.

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

Nach Erklärung der Kündigung bis zu deren Wirksamwerden berichtet die Savills Fund Management GmbH weiterhin zu den Stichtagen der Halbjahres- und Jahresberichte. Zum 30. April 2017 wird ein separater Auflösungsbericht erstellt.

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



Polen – Warschau, ul. Fabryczna 5, 5a

Risikomanagement

Das Risikomanagement wird als ein kontinuierlicher, alle Unternehmensbereiche integrierender Prozess verstanden, durch den alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken zusammengefasst werden. Ein wesentliches Ziel ist hierbei, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, zu begrenzen und zu managen. 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 einer besonderen Entwicklung des jeweiligen Ausstellers, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirkt. Dem Ausfall von Mietern begegnet man durch aktives Management 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 bezeichnet das Risiko, dass eine Partei eines gegenseitigen Vertrags teilweise oder vollständig ausfällt. 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 kann sich das auf die Kursentwicklung bzw. Verzinsung der Anlage auswirken und zu Schwankungen führen. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit der Anlage unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben gewöhnlich geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber i. d. R. geringere Renditen als festverzinsliche

Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in Bankguthaben und Wertpapieren gehalten.

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

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

Währungsrisiken

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

Immobilienrisiken

Die Immobilien stellen 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.



Deutschland – Essen, Kruppstr. 16

- Gebäudequalität und -zustand haben ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft der Immobilie. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, welche die geplanten Instandhaltungskosten überschreiten. Zusätzlich erforderliche Investitionskosten können die Rendite kurzfristig belasten, aber auch für eine langfristig positive Entwicklung notwendig sein.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (z. B. Hochwasser und Erdbeben) werden international durch Versicherungen abgesichert, soweit möglich sowie wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten.
- Leerstand und Mietvertragsausläufe können ein Ertragspotenzial, aber auch ein Risiko sein. 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.
- Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance des Immobilienportfolios werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance, ihrer wesentlichen Komponenten sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z. B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch eine entsprechende Abteilung. Für relevante Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Operationale Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Immobilienmärkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Anhaltende Unsicherheiten prägten bis ins Frühjahr 2017 das politische und ökonomische Umfeld. Zu den latenten Themen gehörten die fragile Wirtschaft in China, wechselnde Erwartungen höherer Leitzinsen in den USA, die Flüchtlings- und Bankenkrise in Europa sowie geopolitische Konflikte und Terroranschläge. Für ausgesprochene Schocks sorgten das überraschende Votum der Briten für einen Ausstieg aus der Europäischen Union, der im März 2017 formal erklärt wurde, sowie die ebenso wenig vorhersehbare Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten.

Vor diesem Hintergrund verzeichnete die Weltwirtschaft 2016 mit 2,5 % das bisher geringste Wachstum seit der Finanzkrise. Auch wenn die Abkühlung in fast allen Teilen der Weltwirtschaft zu spüren war, so hatte die US-Konjunktur den stärksten Einfluss. Stabil zeigten sich dagegen Teile der Eurozone sowie Asiens. Die Teuerung vollzog aufgrund der Erholung der Rohölpreise seit Mitte 2016 einen Turnaround, sodass sich die Deflationsängste beruhigten.

Im Bereich der Geldpolitik divergierten die Tendenzen weltweit. So lockerten in der ersten Jahreshälfte 2016 viele Notenbanken wegen der bis dahin fragilen Konjunktur und der historisch niedrigen Inflation nochmals ihren monetären Kurs. In der Folge waren an den Zinsmärkten in Europa und Japan erstmals in der Geschichte negative Zinssätze zu verzeichnen. Die Notenbank in den USA setzte dagegen seit Dezember 2016 den lange erwarteten Kurswechsel in die Tat um und erhöhte in bisher zwei Schritten ihre Leitzinsen. Dies löste einen Anstieg der langfristigen Renditen an den Kapitalmärkten aus.

Was die Perspektiven betrifft, so wird bis zum Jahr 2018 gegenwärtig eine leichte Beschleunigung des globalen Wachstums auf etwa 3,0 % prognostiziert. Zugleich sollte der Inflationsanstieg in diesem Zeitraum auslaufen. Die Geldpolitik in Europa und den USA wird jedoch vorerst unverändert voneinander abweichen. Die US-Notenbank dürfte ihre Leitzinsen weiter moderat erhöhen, während in Europa und Japan erst längerfristig mit einem Kurswechsel zu rechnen ist.

Wie auch schon im vorigen Jahr bleiben die Unsicherheiten ausgesprochen hoch. So hat in Europa der Wahlmarathon 2017/18 mit möglichen Konsequenzen für den Zusammenhalt der EU angefangen. Hinzu kommen die beginnenden Brexit-Verhandlungen sowie die latente Bankenkrise. Politische Risiken gehen auch von der neuen US-Regierung aus, wo u. a. Deregulierung, verstärkter Protektionismus, aber auch eine expansivere Fiskalpolitik auf der Agenda stehen. Latente Gefahren birgt zudem eine mögliche Schuldenkrise in den Emerging Markets. Nicht zuletzt stellen die Konflikte im Mittleren Osten, in Afrika und Asien eine geopolitische Bedrohung dar.

Globale Immobilienmärkte

Trotz des schwierigen Umfelds fiel 2016 das Vermietungsvolumen an den wichtigsten globalen Büromärkten nur leicht geringer aus als im Vorjahr. Hierzu trug vor allem ein starkes Schlussquartal in den USA und Großbritannien nach dem Abflauen

politischer Unsicherheiten bei. Der Leerstand war in Europa und den USA im Schnitt rückläufig, während er in Asien-Pazifik gestiegen ist. Die Büromieten an den beobachteten Märkten haben bei uneinheitlichem Trend im Mittel moderat angezogen. Für das Jahr 2017 wird weltweit mit einem stabilen Vermietungsvolumen gerechnet. So bleibt das konjunkturelle Umfeld zwar positiv, die politischen Unsicherheiten dürften jedoch teilweise in zurückhaltenden Vermietungsdispositionen münden.

Am Investmentmarkt hat das globale Transaktionsvolumen 2016 ebenfalls leicht nachgegeben. Dennoch war es das drittstärkste Jahr seit der Finanzkrise. Regional stand einem Rückgang in Europa und Nordamerika ein leichter Anstieg in Asien-Pazifik gegenüber. Insgesamt dominierten heimische und intraregionale Anlagen, der Anteil der grenzüberschreitenden sogenannten Cross-Border-Investitionen nahm ab.

Vor dem Hintergrund des Anlagedrucks institutioneller Investoren, des Strebens nach Sicherheit, der nicht sehr vielversprechenden Renditen anderer Anlageformen und des Mangels geeigneter Immobilienprodukte sind die Ankaufrisrenditen weltweit unter Druck geblieben. An dieser Situation sollte sich 2017/18 nur wenig ändern, denn trotz des Zinsanstiegs bleiben Immobilienanlagen attraktiv. Selektiv besitzen die Ankaufrisrenditen daher noch Abwärtspotenzial.

Eine weitere Erhöhung der Kapitalmarktzinsen infolge steigender Leitzinsen in den USA wird vor allem in Europa und Japan vorerst noch durch eine anhaltend expansive Geldpolitik gemildert. Der erwartete weitere Zinsanstieg dürfte erst mit einer zeitlichen Verzögerung zu einem Trendwechsel bei den Ankaufrisrenditen führen.

Deutschland

Nach dem Rekordjahr 2016 starteten die deutschen Top-7-Büromärkte größtenteils schwungvoll ins neue Jahr. Die hohe Nachfrage und die weiterhin geringen Fertigstellungsvolumina ließen die Leerstandsdaten unverändert sinken, sodass sich Berlin, Hamburg, Köln, München und Stuttgart nahe der Vollvermietung befinden. Aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten der im Bau befindlichen Büroobjekte ist eine angebotsseitige Entspannung nicht absehbar. Der Nachfrageüberhang drückt sich in steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten aus. Dieser Trend sollte mittelfristig anhalten, wenngleich aufgrund des geringen Angebots nicht mit weiteren Steigerungen beim Flächenumsatz zu rechnen ist.

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt Deutschland lag 2016 etwas unter dem Niveau des Vorjahres. Die Zurückhaltung der Investoren im Lichte des Brexit-Votums entlud sich ab dem vierten Quartal 2016. Das erste Quartal 2017 war das volumenmäßig beste jemals dokumentierte Quartal zu einem Jahresauftakt.

Die Nachfrage nach allen Immobilien typen legte spürbar zu, wovon insbesondere die beiden höher rentierlichen Sparten Logistik und Hotel überproportional profitierten. Die ohnehin schon rekordniedrigen Renditen dürften aufgrund der beständig hohen Nachfrage vor allem nach Core-Immobilien weiter sinken.

Großbritannien

Das Wachstum in Großbritannien lag 2016 zwar unter dem Vorjahr, war jedoch insbesondere in der zweiten Jahreshälfte recht robust. Die Vermietungs- und Investmentmärkte waren hingegen vom Ergebnis des britischen EU-Referendums spürbar betroffen. So fiel das Vermietungsgeschehen an den Büromärkten zurückhaltender aus, blieb aber relativ solide. Die Spitzenmieten präsentierten sich prinzipiell stabil, allerdings kamen die Effektivmieten unter Druck.

Die Aktivitäten am britischen Investmentmarkt beruhigten sich 2016 merklich, der Rückgang des Transaktionsvolumens war aber geringer als der Einbruch von 2008/09. Zugleich kam die Abnahme der Ankaufsrenditen zum Erliegen, in einigen Teilmärkten war auch ein leichter Anstieg zu beobachten. Zuletzt sind die Spitzenrenditen wieder gesunken, mit deutlichen Kapitalgewinnen im Logistiksektor und bei alternativen Investments.

Der zukünftige Verlauf der britischen Wirtschaft hängt mittelfristig von den Ergebnissen der Brexit-Verhandlungen ab. Obwohl sich ein Großteil der befürchteten Auswirkungen am Immobilienmarkt nicht realisierten, könnten erfolglose Verhandlungen über eine erhöhte Unsicherheit das Wirtschaftswachstum und den Immobilienmarkt beeinträchtigen. Für die Mietmärkte wird eine relativ robuste Entwicklung für Kernlagen vorausgesagt, während sekundäre Standorte wahrscheinlich unter Druck bleiben. Auf dem Investmentmarkt hat sich die preisliche Attraktivität britischer Immobilien für ausländische Investoren aufgrund der starken Abschreibung des britischen Pfunds deutlich verbessert. Dies dürfte den weiteren Anstieg der Ankaufsrenditen dämpfen.

Frankreich

Das Wirtschaftswachstum in Frankreich fiel 2016 moderat aus. Getragen vom Dienstleistungssektor erholt sich nach und nach auch die Lage am Arbeitsmarkt. Für 2017/18 wird ein marginal stärkeres Wachstum prognostiziert, die mittelfristigen Perspektiven werden jedoch vom Kurs der neuen Regierung bestimmt.

Der Büroflächenumsatz in den Top-4-Märkten verharrte 2016 auf einem Rekordniveau. Der Leerstand in Paris war weiter rückläufig, was sich auch in steigenden Mieten widerspiegelte. Dagegen war an den Regionalmärkten nur wenig Bewegung bei den Büromieten zu verzeichnen. Kurzfristig dürfte sich der positive Trend in Paris fortsetzen, im Zuge stark steigender Fertigstellungen jedoch gebremst werden. Dies gilt auch für potenziell positive Einflüsse durch Standortverlagerungen durch den Brexit.

Auch in Frankreich ging das Transaktionsvolumen im Jahresverlauf 2016 leicht zurück. Büroimmobilien mit Fokus auf Paris blieben der von den Investoren präferierte Sektor. Die Spitzenrenditen für Büros nahmen weiter, allerdings langsamer ab. Der Spielraum für einen zusätzlichen Renditerückgang ist zwar partiell noch gegeben, aber immer begrenzter.

Benelux

Die Benelux-Länder verbuchten 2016 ein relativ solides Wachstum, das sich 2017/18 fortsetzen sollte. Daher hat sich die Ver-

mietungsnachfrage in der Region 2016 spürbar belebt, wobei sich das Mieterinteresse generell auf Objekte hoher Qualität in zentralen Lagen konzentriert. In den Niederlanden ist der Büro-leerstand unterstützt durch Flächenumwidmungen, allen voran in Amsterdam, rückläufig. Dort zeigen sich bei modernen Flächen teilweise Engpässe, was zu leicht steigenden Spitzenmieten führt. Auch in Brüssel sank der Leerstand mit Schwerpunkt auf zentralen Lagen. Die Spitzenmieten blieben aber noch konstant. Das stetige Wachstum und das geringe Risiko einer zu hohen Bautätigkeit lassen in den Benelux-Ländern einen positiven Mieltrend erwarten. Allerdings dürfte an wenig attraktiven dezentralen und regionalen Standorten eine durchgreifende Erholung nur mit Verzögerung einsetzen.

Die Investmentaktivitäten in den Benelux-Ländern haben sich 2016 weiter belebt, sodass das höchste Transaktionsvolumen seit 2008 zu verbuchen war. Gefragt waren vor allem Büro- und Logistikimmobilien. Die Ankaufsrenditen waren vor diesem Hintergrund weiter rückläufig. Dieser Trend sollte angesichts des relativ attraktiven Pricings andauern.

Italien

Die Wirtschaft Italiens befindet sich seit Anfang 2015 auf einem graduellen Wachstumskurs. Eine stärkere Erholung wird durch die schwelende Bankenkrise und politische Instabilitäten gebremst. Der Büroflächenumsatz hat sich 2016 belebt, ist aber stark durch Flächenwechsel geprägt.

Da sich der hohe Leerstand deswegen kaum verändert hat und die Wirtschaft 2017/18 wohl nicht weiter an Schwung gewinnen dürfte, bleiben die Erwartungen an eine Mietpreiserholung gedämpft. Die Flächennachfrage im Einzelhandel zeigt weiter Polarisierungstendenzen, wobei attraktive Spitzenlagen vor allem in touristischen Zentren bei internationalen Handelsketten unverändert hoch im Kurs stehen. Aus diesem Grund waren 2016 lediglich dort leichte Mietsteigerungen zu verzeichnen. 2017/18 dürfte dieser Trend stabil bleiben.

Das Geschehen an Italiens Investmentmarkt hat sich 2016 beruhigt. Einzelhandel, Hotels und Logistik waren im Jahresvergleich stärker gefragt. Allerdings war in fast allen Sektoren ein mehr oder weniger ausgeprägter Rückgang der Spitzenrenditen zu beobachten. Angesichts drohender Neuwahlen ist mit einer latenten Zurückhaltung ausländischer Investoren zu rechnen. Im Spitzen-segment dürfte der Druck auf die Ankaufsrenditen jedoch anhalten.

Nordeuropa

Der konjunkturelle Aufschwung in Nordeuropa setzte sich fort, wobei sich die regionalen Unterschiede verringerten. So verlangsamt sich das kräftige Wachstum in Schweden, während es sich in den anderen Ländern leicht verstärkt.

Die Nachfrage nach Büroflächen in Stockholm bleibt robust und die sinkende Verfügbarkeit an modernen Flächen in zentraler Lage sorgt für steigende Spitzenmieten. Trotz der zyklischen Beruhigung des Aufwärtstrends sollte sich dies fortsetzen. In Helsinki verharrt der Leerstand trotz einer Erholung der

Büronachfrage auf hohem Niveau. Da Flächenwechsel dominieren, wird für 2017/18 noch keine durchgreifende Besserung bei Leerstand und Büromieten erwartet.

Auch die Trends an den Transaktionsmärkten in Nordeuropa waren uneinheitlich. In Schweden und Finnland war jeweils ein Anstieg der Investmentvolumina zu verbuchen. Die Ankaufsrenditen waren dagegen auf breiter Front rückläufig. Wie in anderen Ländern und Regionen besteht in Nordeuropa teilweise Spielraum für einen weiteren Renditerückgang, wobei dieser vor allem in Schweden angesichts des historisch niedrigen Niveaus begrenzt sein dürfte.

Zentralosteuropa

Das Wirtschaftswachstum in Zentralosteuropa hat 2016 spürbar abgenommen. 2017/18 sollte die Konjunktur jedoch wieder stärker wachsen und in Tschechien und Ungarn den bzw. mehr als den historischen Durchschnitt erreichen.

Obwohl leicht rückläufig, lag der Büroflächenumsatz in den Top-3-Metropolen 2016 auf einem Rekordniveau. Während die Leerstände in Prag und Budapest deutlich nachgaben, wurde dies in Warschau durch einen hohen Flächenzugang verhindert, was sich auch in den Büromieten widerspiegelte. Die Spitzenmieten in Warschau dürften 2017/18 unter Druck bleiben, in Prag und Budapest dagegen leicht zunehmen. In Budapest bestehen längerfristig jedoch angebotsseitig Abwärtsrisiken für die Mietentwicklung.

Das Transaktionsvolumen in Zentralosteuropa hat 2016 einen neuen Rekord erreicht. Im Mittelpunkt standen vor allem Polen und Tschechien, aber auch in Ungarn verdoppelten sich die Investitionen. Der Rückgang der Ankaufsrenditen setzte sich 2016 in allen Märkten fort. Diese Tendenz dürfte aber 2017/18 nur noch moderat anhalten.

USA

Nach einer vorübergehenden Schwächephase hat die US-Konjunktur seit Sommer 2016 wieder an Schwung gewonnen. Angesichts der angekündigten expansiveren Wirtschaftspolitik wird für 2017/18 ein höheres Wachstum als 2016 erwartet. Ein steigendes Zinsniveau dürfte sich erst mittelfristig wieder dämpfend auswirken.

Die zurückliegende Konjunkturdelle hat die Erholung an den Büromärkten in den USA 2016 etwas abgeschwächt. Sowohl das Sinken des Leerstands als auch der Anstieg der Büromieten verloren im Vergleich zu 2015 an Tempo. 2017/18 sollte sich der Leerstand aufgrund einer zunehmenden Bautätigkeit und einer effizienteren Flächennutzung nur mäßig weiter verringern. Die anhaltende positive Flächennachfrage sorgt jedoch für weiter leicht steigende Büromieten.

Auch die Erholung im US-Einzelhandel verlief 2016 moderater. Zwar bleibt die Bautätigkeit niedrig, doch unterliegt die Branche nicht zuletzt in den USA aufgrund des Trends zum E-Commerce und demografischer Effekte einem rapiden Strukturwandel. Die

Entwicklung verläuft regional und formatbezogen differenziert. Diese uneinheitliche Tendenz wird sich 2017/18 fortsetzen.

Wie in vielen anderen Ländern hat sich in den USA das Geschehen am Investmentmarkt 2016 abgekühlt, blieb aber gemessen an früheren Jahren robust. Relativ stabil präsentierte sich lediglich der Apartmentsektor, während Büroinvestments die geringsten Verluste hinnehmen mussten. Vor diesem Hintergrund hat sich der Rückgang der Ankaufsrenditen verlangsamt, wobei in einzelnen Märkten auch ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Der Druck auf die Ankaufsrenditen wird aufgrund des positiven Sentiments und der hohen Nachfrage anhalten, der Renditetrend wird sich aber weiter ausdifferenzieren.

Asien-Pazifik

Das Wachstum in Asien-Pazifik fiel 2016 zwar etwas niedriger aus als im Vorjahr, hat sich aber im Jahresverlauf sukzessive verbessert. Impulse hierfür gingen vor allem von den regionalen Industrieländern aus, die Konjunktur in den Emerging Markets, insbesondere in China, präsentierte sich jedoch stabil. Für die kommenden Jahre wird ein konstantes Wachstum von 4,7 % prognostiziert, wobei die erwartete weitere Abkühlung in China von anderen Ländern kompensiert wird. So sollten sich Singapur und Australien leicht erholen und Japan mehr oder weniger stabile Zahlen liefern. Insgesamt liegt die Wachstumsrate der Region damit weiterhin erheblich über derjenigen der USA oder Europas.

Die Entwicklung der Büromärkte der Region war 2016 uneinheitlich. Einen Anstieg der Mieten verbuchten vor allem Japan, Hongkong, Teile Australiens sowie einige Tier-1-Metropolen in China. An den von einem Überangebot gekennzeichneten Standorten in Singapur und in vielen Tier-2-Märkten Chinas waren die Büromieten dagegen ebenso rückläufig wie in den vom Rohstoffsektor geprägten Märkten Australiens. Diese Trends dürften 2017/18 anhalten, wobei der Angebotsdruck tendenziell nachlässt, da der Bauzyklus seinen Höhepunkt erreicht haben sollte. In den Metropolen Japans und Australiens ist von einem weiteren Mietanstieg auszugehen, wenn auch in abgeschwächter Form. In China wird sich der disparate Kurs fortsetzen. So ist in einigen Tier-1-Metropolen mit einem moderaten Mietanstieg zu rechnen. Ansonsten dämpfen hohe Fertigstellungen und Leerstände die Mietentwicklung. Auch Singapur wird 2017 von dem angebotsbedingten Mietrückgang geprägt. Ein Ende der Korrektur ist erst 2018 in Sicht. Gleichmaßen sollten die Mieten an den rohstoffnahen Märkten Australiens noch unter Druck bleiben.

Nach dem Rekordvolumen im Vorjahr nahmen die Investmentaktivitäten in Asien-Pazifik 2016 ab. Dies lag vor allem an Japan und Australien, während u. a. China, Hongkong, Singapur und Südkorea ein höheres Transaktionsvolumen verzeichneten. Der Rückgang erstreckte sich über alle Nutzungsarten, aufgenommen Wohnen. In China erholte sich vor allem die vom Wohnungssektor dominierte Entwicklungstätigkeit. Die Ankaufsrenditen in der Region gaben an den meisten Immobilienmärkten weiter nach. Lediglich in Hongkong war ein leichter Renditeanstieg spürbar. Der positive Renditetrend sollte sich 2017/18 in moderater Form fortsetzen. In Hongkong und Singapur wird dagegen ein leichter Renditeanstieg prognostiziert.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2017 EUR 2.091,1 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2017 bei EUR 466,2 Mio. Der Liquiditätsanteil erhöhte sich auf 22,29 %. Zum Berichtsstichtag 31. März 2017 umfassten die Liquiditätsanlagen Bankguthaben in Höhe von EUR 437,8 Mio. und Geldmarktinstrumente in Höhe von EUR 28,4 Mio.

Entwicklung des SEB ImmoInvest

Fonds gesamt	31.03.2014 Mio. EUR	31.03.2015 Mio. EUR	31.03.2016 Mio. EUR	31.03.2017 Mio. EUR
Immobilien	2.819,6	3.703,5	1.843,7	1.172,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.446,7	714,8	636,6	527,9
Liquiditätsanlagen	331,3	192,0	494,5	466,2
Sonstige Vermögensgegenstände	457,2	388,9	406,6	395,0
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 974,3	- 1.239,6	- 457,1	- 470,0
Fondsvermögen gesamt	4.080,5	3.759,6	2.924,3	2.091,1
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	35,00	32,25	25,08	17,94
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	1,10	0,20	2,80	4,00
Tag der 1. Zwischenausschüttung	02.01.2014	02.01.2015	08.05.2015	30.12.2016
2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	3,00	-
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	29.01.2016	-
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,10	0,20	1,50	5,00
Tag der Endausschüttung	01.07.2014	01.07.2015	01.07.2016	03.07.2017

Anteilklasse P

Fondsvermögen	4.064,0	3.744,4	2.912,5	2.082,6
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	35,00	32,25	25,08	17,94
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	Nr. 34	Nr. 36	Nr. 37	-
Ertragsschein-Nr. 2. Zwischenausschüttung	-	-	Nr. 39	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	Nr. 35	Nr. 38	Nr. 40	-

Anteilklasse I

Fondsvermögen	16,5	15,2	11,8	8,5
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	35,00	32,25	25,08	17,94

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2016/17 kamen insgesamt EUR 641,0 Mio. in zwei Auszahlungen zur Ausschüttung. Die Ausschüttung für das Vorjahr erfolgte am 01. Juli 2016 in Höhe von EUR 174,8 Mio. mit EUR 1,50 je Anteil. Die Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 466,2 Mio. mit EUR 4,00 je Anteil kam am 30. Dezember 2016 zur Auszahlung.

Anlageerfolg*

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 01. Juli 2016 in Höhe von EUR 1,50 je Anteil und der Ausschüttung vom 30. Dezember 2016 in Höhe von EUR 4,00 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen negativen Anlageerfolg von EUR –1,64 pro Anteil bzw. –6,5 % realisiert.

Fonds gesamt

Anteilwert am 31.03.2017	EUR	17,94
zuzüglich Endausschüttung vom 01.07.2016	EUR	1,50
zuzüglich Zwischenausschüttung vom 30.12.2016	EUR	4,00
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2016	EUR	– 25,08
Anlageerfolg	EUR	– 1,64

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

Wertentwicklung nach BVI-Methode*

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p. a.
1 Jahr	– 6,5	– 6,5
3 Jahre	– 12,2	– 4,2
5 Jahre	– 14,7	– 3,1
10 Jahre	0,4	0,0
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	190,1	3,9

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

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

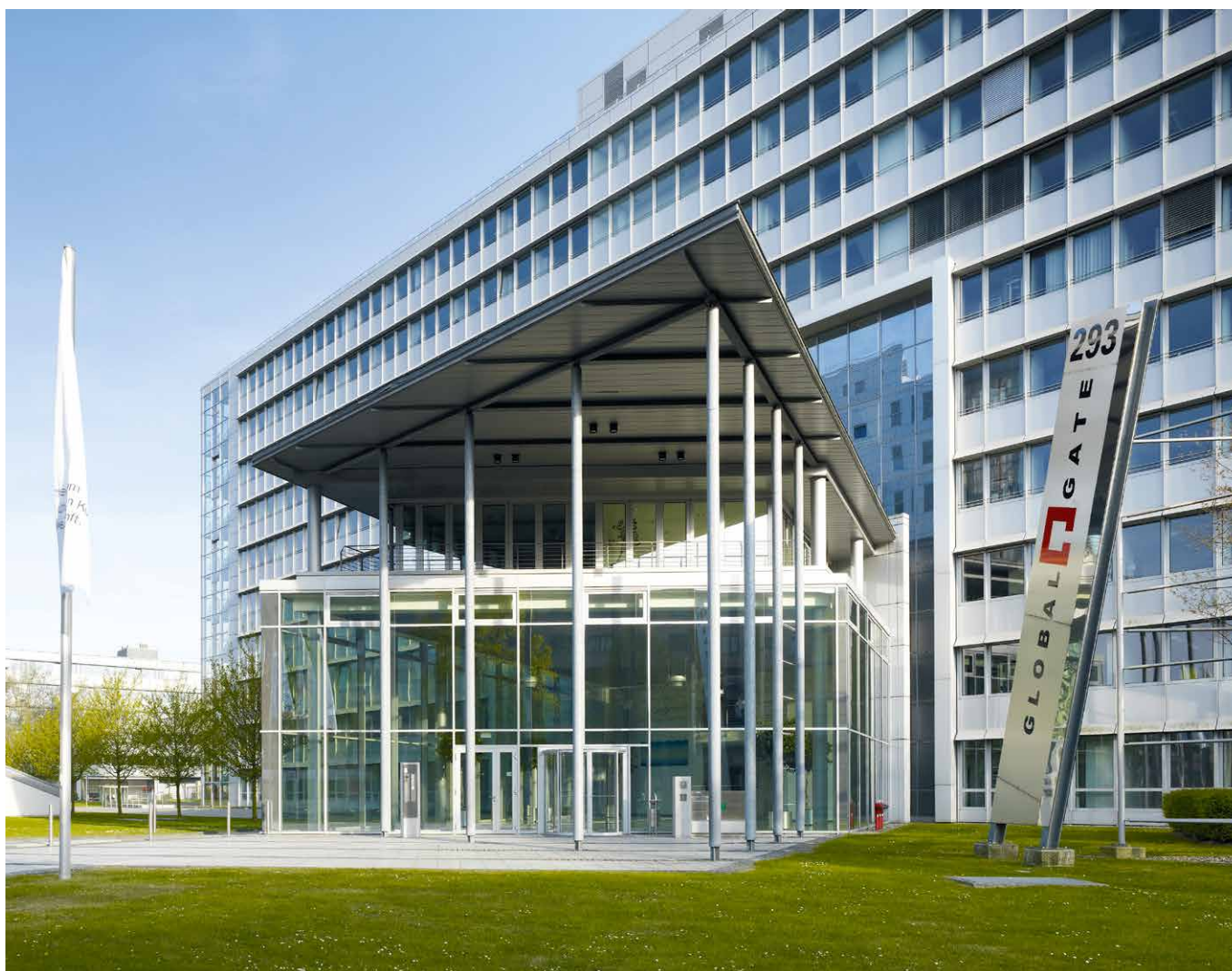


Österreich – Wien, Heiligenstädter Str. 31

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.03.2017

Währung		offene Währungsposition zum Berichtsstichtag			in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
JPY (Japan)	JPY	630.329	EUR	5.276	0,0	0,0
SEK (Schweden)	SEK	783.188	EUR	82.126	100,0	100,0
SGD (Singapur)	SGD	– 491	EUR	– 329	0,0	0,0
PLN (Polen)	PLN	435.793	EUR	103.250	4,3	4,3
GBP (Großbritannien)	GBP	8.177	EUR	9.548	0,0	0,0
USD (USA)	USD	– 1.477.662	EUR	– 1.382.867	– 0,5	– 0,5
Summe			EUR	– 1.182.996	– 0,2	– 0,2¹⁾

¹⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.03.2017 100,2 % des Fondsvermögens.



Deutschland – Düsseldorf, Grafenberger Allee 293

Ergebniskomponenten *

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 8,5 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand den Bruttoertrag um 5,8 % geschmälert.

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

Die Wertänderungsrendite fiel, bedingt durch die Veräußerungsverluste aus den zahlreichen Abgängen und durch die turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien, durchweg negativ aus. Am höchsten wirkten sich die negativen Werte in Frankreich, den Niederlanden und Italien aus.

Die Wertänderungsrendite schließt insgesamt mit – 12,9 %.

Während ausländische Steuererstattungen das Ergebnis nur geringfügig um 0,1 % erhöhen, verbessern die ausländischen latenten Steuern die Performance aufgrund von Anpassungen der Rückstellungen im Zusammenhang mit den verkauften Immobilien um 3,2 %.

Das Immobilienergebnis beläuft sich nach Darlehensaufwand auf – 8,1 %.

Unter Berücksichtigung der Währungsänderungen von – 0,4 % ergibt sich ein Gesamtergebnis aus Immobilien in Fondswährung von – 8,5 %. Die Liquiditätsanlagen haben eine geringe Rendite von 0,2 % generiert. Aus diesen Zahlen ergibt sich für den Berichtszeitraum eine Gesamtrendite vor Fondskosten von – 6,7 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % *

	Geschäftsjahr vom 01.04.2015 bis 31.03.2016					Geschäftsjahr vom 01.04.2016 bis 31.03.2017				
Immobilien	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe	Direkterwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe	Direkterwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Bruttoertrag ¹⁾	6,2	8,3	7,1	5,4	6,5	12,1	8,4	9,6	6,6	8,5
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	– 3,8	– 4,8	– 4,2	– 2,8	– 3,7	– 9,0	– 4,9	– 6,3	– 4,9	– 5,8
Nettoertrag ¹⁾	2,4	3,5	2,9	2,6	2,8	3,1	3,5	3,3	1,7	2,7
Wertänderungen ¹⁾	– 0,3	– 10,4	– 4,5	– 3,9	– 4,3	– 4,7	– 15,6	– 12,0	– 14,6	– 12,9
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	– 0,6	– 0,2	– 0,6	– 0,4	0,0	0,5	0,3	– 0,3	0,1
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	3,3	1,3	– 2,1	0,2	0,0	3,5	2,4	4,6	3,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	2,1	– 4,2	– 0,5	– 4,0	– 1,7	– 1,6	– 8,1	– 6,0	– 8,6	– 6,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	2,2	– 5,8	– 1,1	– 13,6	– 3,9	– 1,6	– 8,6	– 6,2	– 12,3	– 8,1
Währungsänderungen ^{2) 3)}	0,0	– 0,2	– 0,1	– 0,5	– 0,2	0,0	– 0,1	– 0,1	– 1,2	– 0,4
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{2) 4)}	2,2	– 6,0	– 1,2	– 14,1	– 4,1	– 1,6	– 8,7	– 6,3	– 13,5	– 8,5
Liquidität ^{5) 6)}					0,3					0,2
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁷⁾					– 3,4					– 6,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					– 3,6					– 6,5

¹⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

²⁾ im Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

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

⁴⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 79,44 % erwirtschaftet.

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁶⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 20,56 % des Fondsvermögens.

⁷⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen

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

Übersicht: Renditen und Bewertung

	Deutschland	Frankreich	Italien	Niederlande	Sonstiges Ausland (L, A, B, E, J, PL, GB, USA)	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen gesamt	Ausland gesamt	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) ^{1) *}									
I. Immobilien									
Bruttoertrag ²⁾	12,1	6,3	8,0	9,9	9,1	9,6	6,6	7,6	8,5
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	- 9,0	- 2,0	- 0,4	- 3,0	- 14,1	- 6,3	- 4,9	- 4,9	- 5,8
Nettoertrag ²⁾	3,1	4,3	7,6	6,9	- 5,0	3,3	1,7	2,7	2,7
Wertänderungen ²⁾	- 4,7	- 29,5	- 12,6	- 15,2	- 9,3	- 12,0	- 14,6	- 15,1	- 12,9
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	0,0	- 1,7	- 4,4	3,5	5,7	0,3	- 0,3	0,1	0,1
Ausländische latente Steuern ²⁾	0,0	11,9	1,1	0,0	3,1	2,4	4,6	4,0	3,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²⁾	- 1,6	- 15,0	- 8,3	- 4,8	- 5,5	- 6,0	- 8,6	- 8,3	- 6,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³⁾	- 1,6	- 17,4	- 8,3	- 5,2	- 5,8	- 6,2	- 12,3	- 10,1	- 8,1
Währungsänderungen ^{3) 4)}	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,3	- 0,1	- 1,2	- 0,6	- 0,4
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{3) 5)}	- 1,6	- 17,4	- 8,3	- 5,2	- 6,1	- 6,3	- 13,5	- 10,7	- 8,5
II. Liquidität ^{6) 7)}									0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁸⁾									- 6,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)									- 6,5

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) ^{1) *}									
Direkt gehaltene Immobilien	490.705	192.254	316.846	209.922	261.207	1.470.934	0	980.229	1.470.934
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	814.994	814.994	814.994
Immobilien insgesamt	490.705	192.254	316.846	209.922	261.207	1.470.934	814.994	1.795.223	2.285.928
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	490.705	168.023	316.846	195.580	251.790	1.422.944	640.326	1.572.564	2.063.269
Kreditvolumen	0	24.231	0	14.342	9.417	47.990	174.668	222.659	222.659
Liquidität	287.022	19.347	7.261	12.096	56.206	381.932	152.122	247.033	534.054
Fondsvolumen	777.727	187.370	324.107	207.676	307.996	1.804.876	792.448	1.819.597	2.597.323

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung in TEUR)									
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁹⁾	283.160	236.200	304.500	194.460	189.802	1.208.122	326.767	1.251.729	1.534.889
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ^{10) *}	22.535	14.909	21.830	15.928	16.753	91.955	36.620	106.040	128.575
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	1.800	0	0	10	5.100	6.910	400	5.510	7.310
Sonstige positive Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0	0	0	0	1.397	1.397	1.397
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	- 27.243	- 42.717	- 40.000	- 31.980	- 14.503	- 156.443	- 22.347	- 151.547	- 178.790
Sonstige negative Wertänderungen ¹²⁾	- 170	- 13.924	0	0	- 1.225	- 15.319	- 19.757	- 34.906	- 35.076
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ¹¹⁾	- 25.443	- 42.717	- 40.000	- 31.970	- 9.403	- 149.533	- 21.947	- 146.037	- 171.480
Sonstige Wertänderungen insgesamt ¹²⁾	- 170	- 13.924	0	0	- 1.225	- 15.319	- 18.360	- 33.509	- 33.679
Zuführung/Auflösung Capital Gains Tax	0	22.981	3.467	0	7.325	33.773	- 82	33.691	33.691
Wertänderungen insgesamt	- 25.613	- 33.660	- 36.533	- 31.970	- 3.303	- 131.079	- 40.389	- 145.855	- 171.468

¹⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.03.2016–31.03.2017) ermittelt.

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

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

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

⁵⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 79,44 % erwirtschaftet.

⁶⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 20,56 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ Im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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

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

¹¹⁾ Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

¹²⁾ Sonstige Wertänderungen umfassen die Buchwertänderungen aus nachaktivierten Herstellungskosten und Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten.

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 31.03.2017 im Sondervermögen befinden.

* Die Tabelle bzw. Zeile waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers“.

Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. April 2016 bis 31. März 2017 wurden 26 Fondsobjekte verkauft, wovon 21 bereits aus dem Fonds abgegangen sind. Des Weiteren ging eine Immobilie, die bereits im letzten Geschäftsjahr veräußert wurde, an den neuen Eigentümer über.

Abgänge

Deutschland – Berlin, Schöneberger Ufer 5

Das Parkhaus am Gleisdreieck in Berlin befindet sich direkt am Quartier Potsdamer Platz. Es verfügt über rund 1.435 Parkplätze auf drei Ebenen und ist zum 01. April 2016 als Einzelobjekt aus dem Fonds abgegangen.

Verkäufe und Abgänge

Deutschland-Portfolio

Per 30. November 2016 hat WealthCap im Rahmen einer Portfoliotransaktion 17 Bürogebäude in Deutschland mit einer Gesamtfläche von 256.000 m² erworben. Zehn dieser Immobilien zählten zum SEB ImmoInvest. Sie gingen zum 01. Dezember 2016 aus dem Bestand ab.

Aschheim-Dornach, Einsteinring 31 – 39

Das Büroobjekt liegt im „Geschäftspark Aschheim“ im Stadtteil Aschheim, etwa elf Kilometer östlich von München. Es verfügt über fünf Bauteile mit fünf Eingängen und sieben Aufzügen und umfasst eine Fläche von 17.235 m² sowie eine Tiefgarage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist – trotz der dezentralen Lage – durchschnittlich bzw. gut für Backoffice-Nutzungen. Der Autobahn-Anschluss mit Anbindung an die Stadtautobahn ist nur einen Kilometer entfernt. Das Gebäude wurde 2000/2001 erbaut und ist zu 100 % an drei Nutzer vermietet.

Berlin, Alarichstr. 12 – 17

Die rund 13.130 m² große, siebengeschossige Multi-Tenant-Liegenschaft befindet sich in Berlin-Tempelhof-Schöneberg, im westlichen Teil der deutschen Hauptstadt. Sie ist per U-Bahn an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. An die Alarich- und Wolframstraße grenzen Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie der Teltowkanal an.

Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 1 – 13

Das 2004 fertiggestellte Multi-Tenant-Gebäude verfügt über fünf Piers mit je sechs Etagen Büroflächen und beinhaltet eine vermietbare Fläche von ca. 17.000 m². Daneben gibt es einen Gastronomiebereich, eine Eventfläche sowie ein Parkhaus für die Mieter. Das Gebäude, das direkt am Main im „Westhafen“ angesiedelt ist, profitiert von der Nähe zum Hauptbahnhof und zum Stadtzentrum.



Deutschland – Hamburg, Humboldtstr. 58 – 62

Frankfurt am Main, Hahnstr. 49

Die siebenstöckige quadratische Liegenschaft befindet sich in der „Bürostadt Niederrad“, rund sieben km südwestlich vom Zentrum Frankfurts. Das Gebäude aus dem Baujahr 2002 bietet rund 15.270 m² Fläche. Zum Objekt gehören ein Innenhof, eine Tiefgarage sowie Außenstellplätze.

Frankfurt am Main, Herriotstr. 4

Auch dieses Bürohaus liegt in der „Bürostadt Niederrad“. Es stammt aus dem Jahr 1969 und wurde 2001 von Grund auf renoviert. Die Fläche von 23.932 m² erstreckt sich über 19 Stockwerke. Zum Gebäude gehören u. a. eine Kantine, ein zweistöckiges Parkdeck sowie Außenstellplätze.

Frankfurt am Main, Marie-Curie-Str. 24 – 28

Das Objekt mit einer Fläche von 29.472 m² ist im „Mertonviertel“ am nördlichen Rand der Stadt gelegen. Es wurde 2000 errichtet und 2011/2012 umfangreich umgebaut. Zu der Immobilie gehört u. a. eine Kindertagesstätte mit Spielbereich. Das Gebäude verfügt über eine gute Anbindung an die U-Bahn und die Autobahnen A 661 und A 5. Auch das Shopping-Center „Nord-West-Zentrum“ in der Nachbarschaft ist gut erreichbar.

Freiburg, Schnewlinstr. 2 – 10

Die rund 16.600 m² große Liegenschaft aus dem Jahr 2009 wird als Büro sowie Reha-Einrichtung genutzt. Das Objekt besteht aus vier Teilen, die im Erdgeschoss über eine Ladenzeile miteinander verbunden sind. Es verfügt über eine Tiefgarage sowie einige Außenstellplätze. Der Hauptbahnhof und die Haupteinkaufsstraße sind gut zu Fuß erreichbar.

Hamburg, Humboldtstr. 58 – 62

Die sechsgeschossige Büroimmobilie liegt im nordöstlichen Stadtteil Uhlenhorst/Barmbek-Süd. Sie wurde 2003 erbaut und umfasst eine vermietbare Fläche von 9.601 m². Das Multi-Tenant-Objekt ist u. a. per U-Bahn gut angebunden. Das Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ liegt nur rund 450 m entfernt.

Karlsruhe, Haid-und-Neu-Str. 13

Das Objekt wurde 2008 im „Technologiepark Karlsruhe“, der sich an einer der Hauptverkehrsstraßen am Rande von Karlsruhe befindet, erbaut. Es erstreckt sich über sieben Stockwerke mit einer Fläche von etwa 7.820 m². In der näheren Umgebung sind die Universität, Technologie-Unternehmen sowie Forschungs- und Entwicklungs-Unternehmen ansässig. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn A 5 ist gut. Das Objekt ist langfristig an einen „Single-Tenant“ vermietet.

Köln, Subbelrather Str. 15

Die Immobilie liegt nur wenige Kilometer vom Zentrum Kölns entfernt im Stadtteil Ehrenfeld. Die Umgebung ist von Wohn- und Bürogebäuden mit verschiedenen Dienstleistungsunternehmen sowie dem Stadtgarten geprägt. Ein markanter Nachbar ist der Kölner Fernmeldeturm Colonius. Das Gebäude wurde 2004 errichtet und verfügt über eine Fläche von etwa 14.600 m² sowie eine Tiefgarage und einige Außenstellplätze.

Deutschland – Unterschleißheim, Edisonstr. 1

Eines der ersten für den Fonds erworbenen Objekte wurde leicht unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert verkauft. Der Eigentumsübergang erfolgte Ende Januar 2017.

Belgien – Brüssel, 306–310 Avenue Louise

Das etwa 6.200 m² große Multi-Tenant-Objekt ist am 25. Mai 2016 an einen Projektentwickler übergegangen. Zu diesem Zeitpunkt war das Bürohaus nur zu 25 % vermietet, weil der Käufer es mit möglichst niedrigem Vermietungsstand erwerben wollte. Zu den Nutzern gehörte u. a. Ekifood, eine bekannte belgische Lebensmittelkette sowie eine Bankfiliale.

Belgien – Brüssel, 20 Avenue du Bourget

Das Bürogebäude mit einer Fläche von 11.023 m² zählte seit Dezember 1997 zum Fondsbestand. Es wurde zu Jahresbeginn 2017 unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußert.

Belgien – Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan

Das nordöstlich von Brüssel in einem Gewerbepark an einem dezentralen Bürostandort gelegene Objekt wurde 1992 errichtet. Das am Verkehrswert gemessen sehr kleine Objekt wurde unter dem zuletzt festgestellten Wert verkauft. Es ist Ende März 2017 an den neuen Eigentümer übergegangen.

Frankreich – Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins

Die rund 21.800 m² große Büroimmobilie in Issy-les-Moulineaux wurde am 29. Dezember 2016 verkauft. Das Multi-Tenant-Gebäude befindet sich in der Nähe des Boulevard Périphérique im Südwesten von Paris. Es ist am 08. März 2017 aus dem Fonds abgegangen.

Luxemburg – 46a Boulevard J.-F.-Kennedy

Das an sechs Mieter voll vermietete Bürohaus wurde 1998 für den Fonds erworben und konnte nach 19-jähriger Haltedauer nun deutlich über dem zuletzt festgelegten Verkehrswert von rund EUR 40 Mio. veräußert werden. Der Eigentumsübergang erfolgte im Dezember 2016.

Spanien – Alcalá de Guadaira (Sevilla), Los Alcores

Die kleine Gewerbeinheit ging im Dezember 2016 an den neuen Eigentümer über. Der Verkauf markiert den Marktaustritt des Fonds aus Spanien.

Großbritannien – Birmingham, 2 St. Philips Place

Das Gebäude befand sich seit Dezember 2009 im Portfolio des SEB ImmoInvest. Mieter des Büroobjekts ist die Royal Bank of Scotland. Durch ein Sonderkündigungsrecht im Mietvertrag sowie die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den bevorstehenden Brexit wurde die Liegenschaft unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Ende Februar 2017.

Slowakei – Bratislava, Fazul'ová 7

Mit Besitzerwechsel am 22. April 2016 hat ein Käufer das Bürogebäude „Cubus“ in Bratislava erworben. Die zentral in der Hauptstadt der Slowakei gelegene Immobilie umfasst eine Gesamtfläche von rund 22.185 m² und wurde 2015 für eine Multi-Tenant-Nutzung umgebaut.

Japan – Tama, 47 Ochiai 1-Chome

Das „Tama Center Building“ im Großraum Tokio wurde im November 2007 für den SEB ImmoInvest erworben. Durch aktive Neuvermietung konnte in der ersten Jahreshälfte 2016 eine Vermietungsquote von 98 % erreicht werden. Der Eigentumsübergang fand Mitte Dezember 2016 statt.

Singapur – 77 Robinson Road

Das Objekt im Central Business District des Stadtstaates war im Jahr 2007 eine der ersten Investitionen im asiatischen Raum für den SEB ImmoInvest. Das gemessen am Verkehrswert größte Gebäude des Fonds konnte nach einer Haltedauer von mehr als zehn Jahren leicht unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußert werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand Mitte Dezember 2016 statt.

Verkäufe

Deutschland – Frankfurt am Main, Stiftstr. 30

Das Gebäude liegt an einem der besten Innenstadtstandorte Frankfurts in der Nähe der Einkaufsstraße Zeil. Das Bürohaus mit rund 4.700 m² stammt aus den 1950er-Jahren. Da es sich aufgrund der Lage für eine Wohnungsbauentwicklung in einem Hochhaus anbietet, konnte das Fondsmanagement die Immobilie für das Doppelte des aktuellen Verkehrswertes verkaufen. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2017 geplant.

Österreich – Wien, Rennweg 46–50

Das Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss wurde 1989 errichtet und 2006 bis 2009 umfassend revitalisiert. Das Objekt ist zu über 90 % vermietet und konnte deutlich über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert von rund EUR 38 Mio. verkauft werden. Der Kaufvertrag wurde Ende März unterschrieben.

Die drei nachfolgenden französischen Objekte wurden im Rahmen eines Paris-Portfolios per 31. März 2017 aus dem Fondsvermögen SEB ImmoInvest verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt zum 01. April 2017.

Frankreich – Chatillon/Paris, 200 Rue de Paris / 6 Rue André Gide

Das Objekt „Le Carat“ befindet sich in der Nähe des Bahnhofs „Chatillon Montrouge“ mit der Endhaltestelle der Metrolinie 13 in einem beliebten Büroviertel im Süden von Paris. Die 2005 fertiggestellte Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von rund 17.700 m², die eine Gewerbefläche im Erdgeschoss mit rund 335 m² und 311 Stellplätze beinhaltet.

Frankreich – Paris, 32 Place Ronde

Die Immobilie liegt im Quartier Valmy, dem zweitattraktivsten Geschäftsbezirk im Westen von Paris. Sie verfügt über eine Bürofläche von rund 9.500 m² und wurde zum Zeitpunkt des Verkaufs umfassend umgebaut. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn A 14 ist gut.

Frankreich – Paris, 33 Place Ronde

Ebenfalls im Quartier Valmy ist der Komplex „Espace 21“ mit sieben Einzelobjekten, zu denen auch 33 Place Ronde gehört, angesiedelt. Das Gebäude mit rund 8.900 m² Bürofläche wurde zum Zeitpunkt des Verkaufs als Single-Tenant-Objekt genutzt.



Frankreich – Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins

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	10785	Berlin	Schöneberger Ufer 5	04/2016	EUR 7,3	EUR 5,7

Verkäufe und 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	85609	Aschheim-Dornach	Einsteinring 31–39	12/2016	EUR 424,6 ¹⁾	EUR 411,7 ¹⁾
Deutschland	12105	Berlin	Alarichstraße 12–17	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	60439	Frankfurt am Main	Marie-Curie-Straße 24–28	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	60528	Frankfurt am Main	Herriotstraße 4	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	60528	Frankfurt am Main	Hahnstraße 49	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	60327	Frankfurt am Main	Rotfeder-Ring 1–13	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	79098	Freiburg	Schnewlinstraße 2–10	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	22083	Hamburg	Humboldtstraße 58–62	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	76131	Karlsruhe	Haid-und-Neu-Straße 13	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	50823	Köln	Subbelrather Straße 15	12/2016	¹⁾	¹⁾
Deutschland	85716	Unterschleißheim	Edisonstraße 1	02/2017	EUR 5,1	EUR 5,5
Belgien	1000	Brüssel	306–310 Avenue Louise	05/2016	EUR 8,5	EUR 6,3
Belgien	1130	Brüssel	20 Avenue du Bourget	01/2017	EUR 1,6	EUR 11,4
Belgien	1831	Diegem/Brüssel	3 Kennedylaan	03/2017	EUR 1,6	EUR 1,5
Großbritannien	B32RB	Birmingham	2 St. Philips Place	02/2017	GBP 26,6	GBP 31,9
Luxemburg	1855	Luxemburg	46a Boulevard J.-F.-Kennedy	12/2016	EUR 45,2	EUR 40,4
Spanien	41500	Alcalá de Guadaira (Sevilla)	Los Alcores/Ladenlokal 115	12/2016	EUR 0,2	EUR 0,4

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Slowakei	Bratislava	Sasanka s.r.o.	100,00 %	04/2016	EUR 31,3	EUR 37,7

Über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft 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.
Frankreich	92130	Issy-les-Moulineaux	65 Rue de Camille Desmoulins	03/2017 ²⁾	³⁾	EUR 171,3

Über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Japan	2060033	Tama	47 Ochiai 1-Chome	12/2016 ⁴⁾	JPY 14.000,0	JPY 15.220,0
Singapur	068896	Singapur	77 Robinson Road	12/2016 ⁵⁾	SGD 530,8	SGD 554,0

Verkäufe

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	60313	Frankfurt am Main	Stiftstraße 30	06/2017	EUR 25,0	EUR 12,5
Frankreich	92320	Chatillon / Paris	200 Rue de Paris / 6 Rue André Gide	04/2017	⁶⁾	EUR 215,4 ⁷⁾
Frankreich	92981	Paris	32 Place Ronde	04/2017	⁶⁾	⁷⁾
Frankreich	92981	Paris	33 Place Ronde	04/2017	⁶⁾	⁷⁾
Österreich	1030	Wien	Rennweg 46–50	04/2017	EUR 44,3	EUR 38,4

¹⁾ Die Angaben für den Verkaufspreis und den Verkehrswert beinhalten das gesamte Deutschland-Portfolio der zehn Objekte.

²⁾ Die Immobilie ging aus der Beteiligung der Immobilien-Gesellschaft Altair Issy S.A.S. mit Sitz in Paris, Frankreich, ab. Die Gesellschaft hält keine Immobilie mehr, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

³⁾ Wegen verkaufsvertraglicher Vereinbarungen wird der Verkaufspreis nicht veröffentlicht.

⁴⁾ Die Immobilie ging aus der Beteiligung der Immobilien-Gesellschaft Tama Center GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, ab. Die Gesellschaft hält keine Immobilie mehr, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

⁵⁾ Die Immobilie ging aus der Beteiligung der Immobilien-Gesellschaft Robinson 77 Pte Ltd. mit Sitz in Singapur ab. Die Gesellschaft hält keine Immobilie mehr, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

⁶⁾ Wegen verkaufsvertraglicher Vereinbarungen wird der Verkaufspreis nicht veröffentlicht.

⁷⁾ Die Angabe für den Verkehrswert beinhaltet das gesamte Portfolio der drei Pariser Objekte.



Großbritannien – Birmingham, 2 St. Philips Place

Portfoliostruktur

Insgesamt 63 Fondsobjekte umfasste das Portfolio zum 31. März 2017: 45 direkt gehaltene Immobilien sowie 13 Liegenschaften, die über Beteiligungsgesellschaften gehalten werden. Eine Gesellschaft besitzt drei Immobilien. Fünf Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

Das Immobilienvermögen betrug insgesamt EUR 1,5 Mrd. Zum Stichtag war das Portfolio über elf Länder diversifiziert. Auf der Basis der Verkehrswerte waren 81,6 % des Immobilienvermögens im Ausland und 18,4 % im Inland investiert. Mit einem Anteil von 19,8 % lag der größte Teil des ausländischen Vermögens in Italien, gefolgt von den USA mit 18,0 % und den Niederlanden mit 16,2 %.

Büroimmobilien bildeten mit einer Nettosollmiete von 79,2 % bzw. einer Mietfläche von 83,1 % den Schwerpunkt des Portfolios. 10,4 % des Immobilienvermögens waren in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren investiert. Das Portfolio wies eine breite und ausgewogene Struktur nach Größenklassen auf. Der Anteil von Objekten mit einem Verkehrswert zwischen EUR 25 Mio. und EUR 100 Mio. betrug 56,2 %. Die zwei nach Verkehrswert größten Immobilien stellten zusammen einen Anteil von 21,2 % des Portfoliowerts.

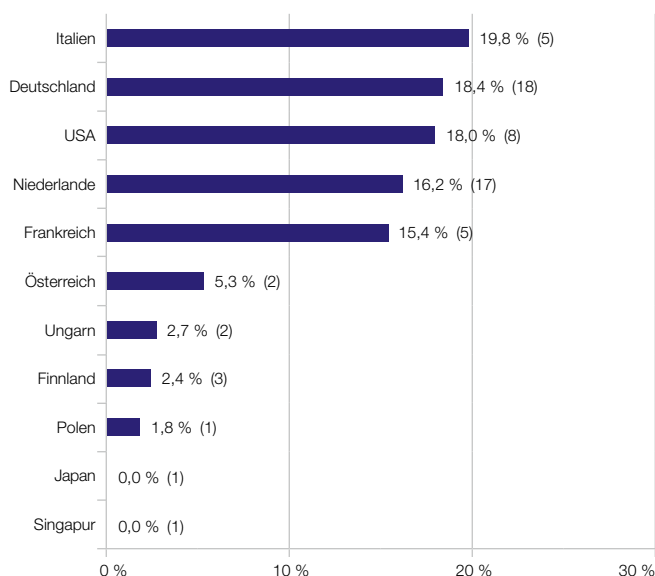
Vermietung

Vom 01. April 2016 bis 31. März 2017 hat das Asset-Management insgesamt 136 neue Mietverträge über 97.495 m² abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 93 bestehende Mietverhältnisse über 71.320 m² verlängert, was insgesamt 21,6 % der Jahresnettosollmiete des Fonds zum Stichtag 31. März 2017 entspricht.

Die Vermietungsquote des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest betrug im Berichtszeitraum bezogen auf die Nettomietstellung im Durchschnitt 81,9 % (+ 0,9 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum 31. März 2016) und bezogen auf die Bruttomietstellung (inklusive Nebenkosten) 80,0 % (+ 0,3 Prozentpunkte). Stichtagsbezogen erreichte sie 76,9 % (–6,2 Prozentpunkte) des Nettomietstands bzw. 74,3 % (–7,2 Prozentpunkte) des Bruttomietstands.

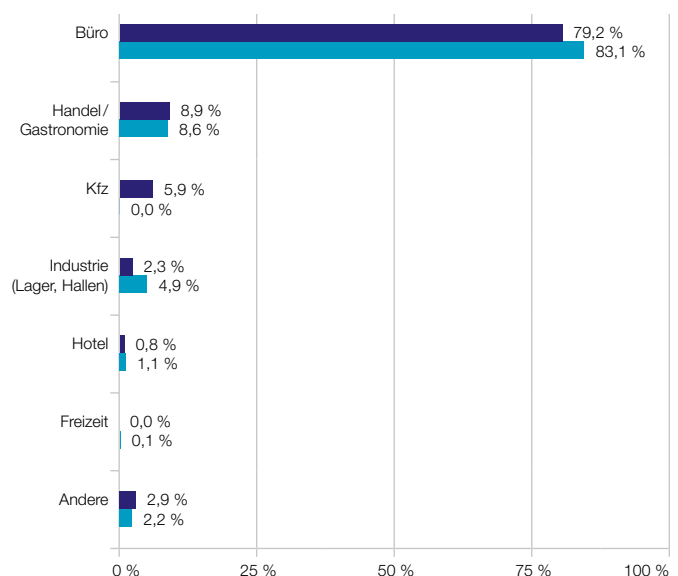
Der Anteil der im Jahr 2017 auslaufenden Mietverträge beträgt 8,0 % und für das Jahr 2018 21,7 %. Somit liegt die Summe der bis Ende 2018 auslaufenden Mietverträge oberhalb der angestrebten Leerstandsquote von 10 %. Durch aktives Asset-Management sowie enge Kontaktpflege zu den Bestandsmietern wird jedoch laufend daran gearbeitet, bestehende Mietverträge vorzeitig zu verlängern.

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



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

Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

Im finnischen Vantaa, Äyritie 8c konnte mit einem Interessenten ein Vertrag, der für den Zeitraum vom 01. August 2016 bis 31. Juli 2021 gilt, über rund 1.350 m² für fünf Jahre vereinbart werden. Drei kleinere Neuvermietungen über ca. 1.250 m² mit kürzeren Laufzeiten sind ebenfalls zu verbuchen.

Für das Gebäude in Helsinki, Hitsaajankatu 24, wurde ein neuer Großmieter gewonnen. Das finnische Familienunternehmen Berner Oy verlegt seinen Hauptsitz in das Objekt Opus 1 und hat zu diesem Zweck einen Zehnjahresvertrag über 3.995 m² ab 01. Juni 2017 abgeschlossen.

Ein neuer Mieter ist seit 21. Oktober 2016 auch für ein Gebäude samt Cafeteria in der Liegenschaft in Rom, Via Laurentina 449/ Via del Serafico 49–61 zu verzeichnen. Das Unternehmen sicherte sich 11.400 m² für sechs Jahre.

Vier neue Mieter haben sich in der Liegenschaft Verheeskade 25 in Den Haag angesiedelt. Zum 01. Januar 2017 mietete ein Unternehmen für rund drei Jahre ca. 1.100 m² an. Darüber hinaus bezog ein Nutzer etwa 1.170 m² für je vier Jahre, ein anderer ca. 760 m² für drei Jahre und ein weiterer rund 360 m² für zwei Jahre.



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

Für das Objekt in Nijmegen, Jonkerbosplein 52, wurden zwei Neuabschlüsse unterzeichnet. Ein Halbleiterunternehmen hat ab 01. Januar 2017 für rund zehn Jahre ca. 4.900 m² Flächen angemietet. Der zweite Nutzer bezog am 01. Januar 2017 etwa 660 m² für rund vier Jahre.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



5 bis 10 Jahre: 10,4 % (11 Objekte) 15 bis 20 Jahre: 30,2 % (16 Objekte)
10 bis 15 Jahre: 20,1 % (14 Objekte) mehr als 20 Jahre: 39,3 % (22 Objekte)

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

Größenklassen der Fondsobjekte



bis EUR 10 Mio.: 4,9 % (19 Objekte) EUR 50 < 100 Mio.: 29,9 % (7 Objekte)
EUR 10 < 25 Mio.: 23,8 % (24 Objekte) ab EUR 200 Mio.: 15,1 % (1 Objekt)
EUR 25 < 50 Mio.: 26,3 % (12 Objekte)

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

In einem schwierigen Marktumfeld und trotz mehrerer Mitbewerber konnte eine vorzeitige Mietprolongation für die Immobilie im George Hintzenweg 89 in Rotterdam unterschrieben werden. Ein Bestandsmieter, der auf IT- und Geschäftsprozessdienstleistungen spezialisiert ist, wird rund 7.630 m² bis 30. April 2023 weiterhin nutzen. Der Vertrag verfügt über eine Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren.

Drei kleinere Vermietungen über insgesamt rund 820 m² sind für die Liegenschaft in Zwolle, Burgemeester Roelenweg 10/14 A zu vermelden.

Mit dem Hauptmieter Österreichische Lotterien Gesellschaft konnte für den Rennweg 46–50 in Wien ein Nachtrag über ca. 8.000 m² mit einer Laufzeit von fünf Jahren mit einer Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren abgeschlossen werden. Er wird ab dem 01. Januar 2018 wirksam. Zwei weitere Vermietungen über rund 520 m² wurden mit neuen Nutzern vereinbart.

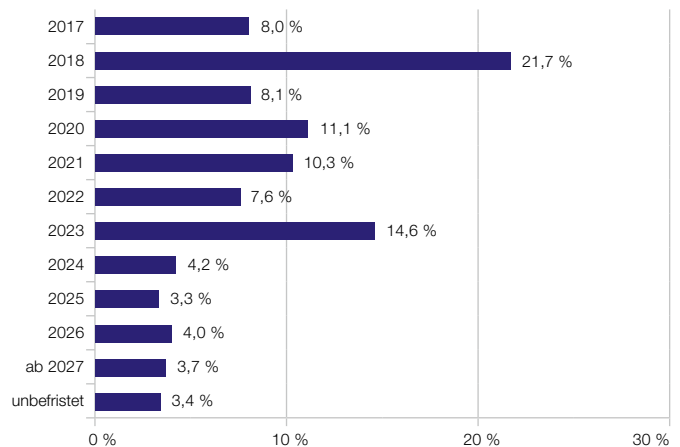
Für die Liegenschaft 725–965 Chesterbrook Boulevard in Wayne, USA, konnte das Savills-Vermietungsteam einen neuen Nutzer gewinnen. Der Zehnjahresvertrag mit Trevena für eine Fläche von rund 3.370 m² beginnt am 01. Juli 2017.

Ebenfalls in den USA, in der 600–701 Lee Road in Wayne in der Region Chesterbrook, konnten 1.300 m² für fünf Jahre per 01. Juli 2017 vermietet werden.



Frankreich – Chatillon / Paris, 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide

Restlaufzeiten der Mietverträge



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

Top-Mieter

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

AmerisourceBergen Drug Corporation, Wayne, 1300–1400 Morris Drive

La société DALKIA France, Paris, 33 Place Ronde

MasterCard International Inc., Harrison, 100 Manhattanville Road

Enel Italia S.r.l., Rom, Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61

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

Top-Objekte

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

Chatillon/Paris, 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide

Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3

Wayne, 725–965 Chesterbrook Blvd.

Paris, 33 Place Ronde

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 23 Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 31. März 2017.

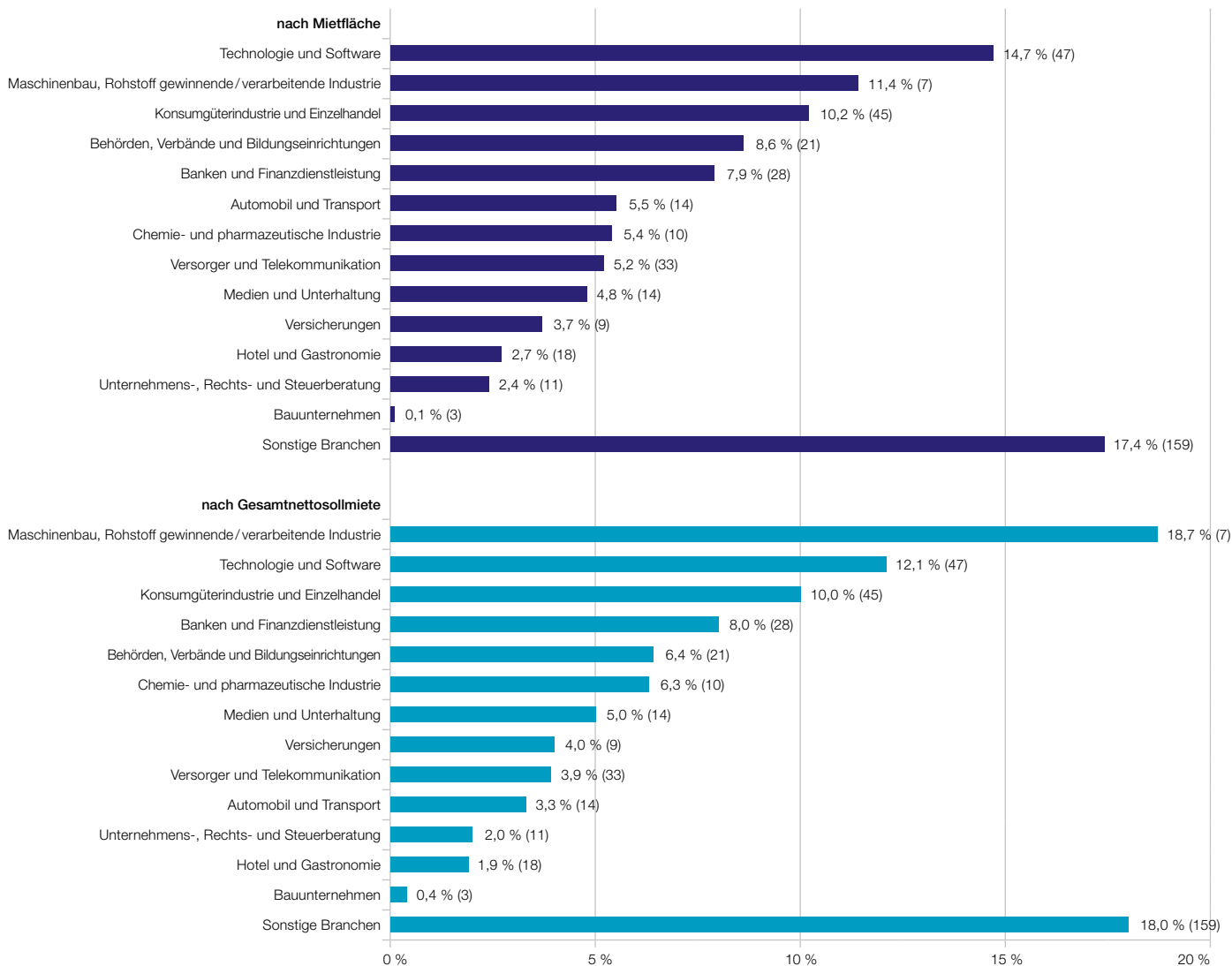
Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Wayne, 851 Duportail Road Die Vermietungsnachfrage am Standort erholt sich langsam, dies ist bereits bei anderen Gebäuden des Businessparks „Chesterbrook Corporate Center“ feststellbar.	100,00	0,60
Zwolle, Dokter van Deenweg 162 Mit dem bisherigen Einzelmietter wurde das Mietverhältnis vorzeitig aufgehoben und durch eine Abstandszahlung der Verlust kompensiert. Seit Dezember 2016 steht das Objekt zu 100 % leer. Die Vermarktungsaktivitäten wurden bereits im Vorfeld gestartet. Das Marktumfeld ist jedoch schwierig.	100,00	0,62
Kelsterbach, Am Grünen Weg 1–3 Die Nachfrage für Büroflächen im Frankfurter Umland ist immer noch gering. Insofern gestaltet sich die Vermietung in dieser Mikrolage unverändert anspruchsvoll.	99,32	1,28
Deventer, Hunneperkade 70–78 Die allgemeine Marktsituation ist weiterhin äußerst angespannt. Die Vermarktung wird unvermindert fortgesetzt.	87,68	0,15
Deventer, Hunneperkade 80–94 Die Lage am Immobilienmarkt ist nach wie vor sehr diffizil. Die Vermarktung wurde indes weiter intensiviert.	83,32	0,26
Helsinki, Hitsaajankatu 24 Ein neuer Großmieter hat einen Vertrag über 3.995 m ² unterzeichnet. Das finnische Familienunternehmen Berner Oy verlegt seinen Hauptsitz in das Gebäude Opus 1 und hat zu diesem Zweck einen Zehnjahresvertrag ab 01. Juni 2017 abgeschlossen. Damit wird ein Vermietungsstand von 80 % erreicht.	79,34	0,86
Frankfurt am Main, Stiftstr. 30 Der Verkaufsvertrag wurde Anfang März 2017 unterzeichnet. Das Objekt geht im zweiten Quartal 2017 auf den neuen Eigentümer über.	78,16	0,50
Den Haag, Kanonstraat 4 Derzeit laufen Gespräche über die Vermietung des Erdgeschoss sowie des ersten und zweiten Obergeschosses.	77,35	0,17
Neu-Isenburg, Dornhofstr. 36 Das Objekt wird weiter angeboten, die Flächen in dieser Teillage im Frankfurter Umland sind allerdings nicht leicht zu vermieten.	58,56	0,45
Paris, 32 Place Ronde Trotz mehrerer Besichtigungen 2016 kam es zu keiner Mietvertragsunterzeichnung. Das Interesse bestand vor allem an großen Single-Tenant-Flächen, die im Gebäude nicht zur Verfügung stehen.	58,34	1,50
Warschau, ul. Fabryczna 5, 5a Ein neuer Mieter hat einen Vertrag über 480 m ² mit einer Laufzeit von fünf Jahren unterschrieben. Darüber hinaus ist eine weitere kleinere Vermietung über 200 m ² zu verbuchen.	57,65	1,01
Lyon, 208–210 Avenue Jean Jaurès Im Berichtszeitraum bestand im Wesentlichen Interesse an kleinen Flächen. Die Nachfrage für große Flächen ab 500 m ² ist verschwindend gering.	56,10	0,64
Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3 Die Sanierung des Mieters SinnLeffers mithilfe einer Planinsolvenz wurde im ersten Quartal 2017 abgeschlossen. Die Vermietungsaktivitäten für die Leerstandsflächen wurden intensiviert.	48,57	2,51

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Wayne, 725–965 Chesterbrook Blvd. Am 01. Juli 2017 beginnt ein neuer Zehnjahresvertrag mit Trevena für eine Fläche von rund 3.370 m².	48,24	3,39
Basiglio/Mailand, „Ferraris“, Via Ludovico il Moro 6 Es finden weiterhin Vermietungsaktivitäten für die Liegenschaft statt.	46,46	0,29
Budapest, Nagymező Utca 46–48 Ein im Objekt ansässiger Mieter hat seinen Vertrag über rund 2.870 m² ab 01. Dezember 2016 bis 30. November 2021 prolongiert.	45,72	0,37
Chatillon/Paris, 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide Planisware hat zusätzlich rund 460 m² im siebten Obergeschoss angemietet und somit seine Gesamtmietfläche auf rund 1.800 m² erhöht.	45,46	1,96
Amsterdam, Herikerbergweg 2–36/145–179 Stryker hat seine Mietfläche um weitere ca. 1.350 m² erweitert, sodass die insgesamt von dem Unternehmen genutzte Bürofläche nun rund 4.130 m² beträgt.	43,16	1,26
Wayne, 600–701 Lee Road Ein neuer Fünfjahresmietvertrag über 1.300 m² beginnt im Juli 2017.	39,39	1,92
Breda, Bergschot 69 Durch Vermarktungsevents, die in Besichtigungen mündeten, wurden potenzielle Mieter auf die vakanten Flächen im Gebäude A und B aufmerksam gemacht. Derzeit laufen Verhandlungen mit einem international tätigen Logistik- und Speditionsdienstleister.	39,07	0,43
Frankfurt am Main, Stützeläckerweg 12–14 Zurzeit finden Gespräche mit einem Mietinteressenten über ca. 2.000 m² mit einer Laufzeit von zehn Jahren statt.	37,04	0,36
Basiglio/Mailand, „Pacinotti, Torricelli“, Via Ludovico il Moro 6 Es finden weiterhin Vermietungsaktivitäten für die Liegenschaft statt.	33,89	0,38
Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 2 Für die verfügbaren Büroflächen gibt es für insgesamt rund 640 m² zwei Interessenten, mit denen derzeit verhandelt wird.	33,05	0,23



Italien – Basiglio/Mailand, Via Ludovico il Moro 6

Branchenstruktur der Mieter



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

Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge

	Deutschland	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1) *}										
Büro	9,7	9,1	12,1	10,5	2,6	1,6	7,9	53,5	25,7	79,2
Handel/ Gastronomie	3,8	0,2	3,8	0,2	0,5	0,0	0,0	8,5	0,4	8,9
Hotel	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,8
Industrie (Lager, Hallen)	0,6	0,2	1,1	0,1	0,1	0,0	0,0	2,1	0,2	2,3
Kfz	1,7	0,6	0,7	1,3	0,4	0,1	0,0	4,8	1,1	5,9
Andere	2,1	0,5	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	2,7	0,2	2,9
Anteil Jahresmietertrag gesamt	17,9	10,6	18,4	12,2	3,6	1,7	7,9	72,3	27,7	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1) *}										
Büro	2,6	3,5	0,5	3,3	0,3	0,9	0,9	12,0	7,3	19,3
Handel/ Gastronomie	1,5	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	1,6	0,1	1,7
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	0,5
Kfz	0,4	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	1,0	0,4	1,4
Andere	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Anteil Leerstand gesamt	4,8	4,1	0,5	3,6	0,4	0,9	0,9	15,2	7,9	23,1
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes ¹⁾	72,8	61,2	97,1	71,0	89,9	41,5	88,6	78,9	71,6	76,9
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes ²⁾	69,3	61,6	96,0	69,8	90,3	42,3	88,2	76,9	67,9	74,3
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1) *}										
unbefristet	2,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	3,2	0,2	3,4
2017	2,5	0,7	0,0	0,3	1,2	0,1	2,2	7,0	1,0	8,0
2018	3,9	0,1	14,4	1,4	0,2	0,2	0,1	20,3	1,4	21,7
2019	1,3	0,9	0,5	1,3	1,1	0,0	0,6	5,7	2,4	8,1
2020	0,2	0,0	0,3	1,7	0,5	0,1	0,4	3,2	7,9	11,1
2021	1,9	0,0	0,4	4,1	0,1	0,4	0,3	7,2	3,1	10,3
2022	0,6	0,1	2,9	0,6	0,4	0,0	1,2	5,8	1,8	7,6
2023	0,3	6,0	4,2	1,5	0,1	0,0	0,9	13,0	1,6	14,6
2024	0,0	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	3,4	3,9	0,3	4,2
2025	1,3	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	1,4	3,3
2026	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	3,7	4,0
2027 +	1,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	0,9	3,7
Anteil Jahresnettosollmiete	16,9	8,5	23,6	11,3	4,1	0,8	9,1	74,3	25,7	100,0

¹⁾ Bezogen auf die Jahresnettosollmiete der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Verhältnis zum Gesamtnettomietssoll 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 „Vermerk des Abschlussprüfers“.

Ausblick

Per Berichtsstichtag waren bereits 77 der insgesamt 135 Immobilien zu Beginn der Auflösungsperiode am 07. Mai 2012 verkauft. Daher konzentrieren sich die Bemühungen im letzten Monat vor dem Übergang des Sondervermögens auf die Depotbank darauf, noch so viele Verkäufe wie möglich vertraglich zu sichern. Die Verhandlungen für größere Portfoliotransaktionen wie für Einzelverkäufe befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Mit dem 30. April 2017 wird die Kündigung des Verwaltungsmandates für den SEB ImmoInvest der Savills Fund Management GmbH wirksam. Am 01. Mai 2017 geht das Sondervermögen kraft Gesetzes auf die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS), über. Diese ist für die weitere Abwicklung des Fonds verantwortlich. Ihre zentrale Aufgabe besteht darin, die verbliebenen Liegenschaften unter Wahrung der Anlegerinteressen zu veräußern und die Erlöse mittels Ausschüttungen an die Investoren auszukehren.

Um das über Jahrzehnte hinweg aufgebaute Know-how zum Fonds zu erhalten, hat CACEIS Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung der Auflösung beauftragt. Im Rahmen dieses Dienstleistungsmandates übernimmt Savills Fund Management GmbH die Verwaltung des Fonds, bereitet die Verkäufe der verbliebenen Liegenschaften vor, betreut den Verkaufsprozess und erarbeitet Entscheidungsvorlagen für den Auftraggeber. CACEIS fällt dann das finale Urteil, ob die Verkäufe wie vorgeschlagen umgesetzt werden sollen.

Um die Anleger auch in Zukunft umfassend über den Fortgang der Fondsauflösung zu informieren, wird die bisherige Kommunikation von CACEIS und Savills Fund Management GmbH gemeinsam fortgesetzt. Per 30. April 2017 wird ein Auflösungsbericht publiziert. Bis zur endgültigen Abwicklung des Fonds wird zukünftig einmal jährlich per 31. März ein Abwicklungsbericht erstellt. Die Ansprechpartner von Savills Fund Management GmbH stehen weiterhin für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus sind Informationen wie bis dato auf der Website <http://www.savillsim-publikumsfonds.de/> abrufbar.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH



Carolina v. Groddeck Hermann Löschinger

Frankfurt am Main, im Juli 2017

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01.04.2016 bis 31.03.2017

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres am 01.04.2016			2.924.317.070,69
1. Ausschüttung für das Vorjahr			– 174.839.101,50
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht	– 174.839.101,50		
2. Zwischenausschüttung			– 466.237.604,00
3. Ordentlicher Nettoertrag			57.500.051,74
3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 853,97	– 853,97
4. Realisierte Gewinne			
bei Immobilien		24.338.518,15	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Liquiditätsanlagen		4.678.509,15	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		4.652.671,28	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		4.884.716,17	
davon in Fremdwährung	0,00		38.554.414,75
5. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		– 173.082.583,67	
davon in Fremdwährung	– 5.542.520,37		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 16.054.295,93	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		– 30.527.138,90	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		– 8.662,58	
davon in Fremdwährung	0,00		– 219.672.681,08
6. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Immobilien		5.534.228,15	
davon in Fremdwährung	– 3.271.893,60		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 82.303.107,55	
davon in Fremdwährung	– 79.805.378,41		
bei Liquiditätsanlagen		– 3.868.484,48	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		– 13.063.359,52	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		25.175.103,47	– 68.525.619,93
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres am 31.03.2017			2.091.095.676,70

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	2.912.480.317,43		11.836.753,26
	– 174.131.395,50		– 707.706,00
– 174.131.395,50		– 707.706,00	
	– 464.350.388,00		– 1.887.216,00
	57.267.312,00		232.739,74
– 850,51	– 850,51	– 3,46	– 3,46
24.240.002,99		98.515,16	
4.659.572,04		18.937,11	
4.633.838,69		18.832,59	
4.864.944,36		19.771,81	
	38.398.358,08		156.056,67
– 172.381.998,27		– 700.585,40	
– 15.989.312,86		– 64.983,07	
– 30.403.574,40		– 123.564,50	
– 8.627,52		– 35,06	
	– 218.783.513,05		– 889.168,03
5.511.827,26		22.400,89	
– 81.969.969,40		– 333.138,15	
– 3.852.826,02		– 15.658,46	
– 13.010.482,98		– 52.876,54	
25.073.162,97	– 68.248.288,17	101.940,50	– 277.331,76
	2.082.631.552,27		8.464.124,43

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).

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

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

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

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

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

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

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 Währungskursschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.03.2017

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 40 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			1.172.004.919,96		56,05
davon in Fremdwährung	80.202.143,09				
Summe der Immobilien			1.172.004.919,96		56,05
insgesamt in Fremdwährung	80.202.143,09				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 46 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			507.298.989,22		24,26
2. Minderheitsbeteiligungen			20.598.067,24		0,99
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			527.897.056,46		25,24
insgesamt in Fremdwährung	237.639.510,81				
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 56 ff.)					
1. Bankguthaben			437.761.458,17		
davon in Fremdwährung	55.231.689,42				
2. Geldmarktinstrumente			28.389.571,82		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Liquiditätsanlagen			466.151.029,99		22,29
insgesamt in Fremdwährung	55.231.689,42				
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 58)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			47.366.793,73		
davon in Fremdwährung	4.156.467,59				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			194.043.023,22		
davon in Fremdwährung	102.489.354,73				
3. Zinsansprüche			754.635,15		
davon in Fremdwährung	626.088,83				
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			3.118,95		
davon in Fremdwährung		0,00			
5. Andere			152.775.157,08		
davon in Fremdwährung	73.832.444,30				
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			394.942.728,13		18,89
insgesamt in Fremdwährung	181.104.355,45				
Summe			2.560.995.734,54		122,47
insgesamt in Fremdwährung	554.177.698,77				

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
283.160.000,00	808.642.776,87	80.202.143,09	0,00
283.160.000,00	808.642.776,87	80.202.143,09	0,00
1.929.318,18	267.788.191,36	47.821.009,62	189.760.470,06
0,00	20.598.067,24	0,00	0,00
1.929.318,18	288.386.258,60	47.821.009,62	189.760.470,06
127.881.482,24	291.848.720,52	17.450.535,29	580.720,12
28.389.571,82	0,00	0,00	0,00
156.271.054,06	291.848.720,52	17.450.535,29	580.720,12
38.513.750,30	4.196.880,45	4.656.162,98	0,00
0,00	91.553.668,49	102.489.354,73	0,00
0,00	129.490,45	625.144,70	0,00
1.491,81	1.627,14	0,00	0,00
19.174.169,92	61.111.547,97	72.489.439,19	0,00
57.689.412,03	156.993.214,50	180.260.101,60	0,00
499.049.784,27	1.545.870.970,49	325.733.789,60	190.341.190,18

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 58 ff.)					
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.356.842,60		
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung			47.588.653,46		
davon in Fremdwährung		2.167.235,69			
3. anderen Gründen			269.502.076,29		
davon in Fremdwährung		4.799.833,52			
Summe der Verbindlichkeiten				318.447.572,35	15,23
insgesamt in Fremdwährung		6.967.069,21			
VI. Rückstellungen (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 58 ff.)				151.452.485,49	7,24
davon in Fremdwährung		55.733.854,92			
Summe				469.900.057,84	22,47
insgesamt in Fremdwährung		62.700.924,13			
Fondsvermögen gesamt				2.091.095.676,70	100,00
davon in Fremdwährung		491.476.774,64			

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
938.218,31	418.624,29	0,00	0,00
25.853.882,05	19.567.379,68	2.167.391,73	0,00
30.453.302,29	234.485.291,05	1.139.609,49	3.423.873,46
57.245.402,65	254.471.295,02	3.307.001,22	3.423.873,46
24.829.472,40	71.404.607,98	54.731.102,90	487.302,21
82.074.875,05	325.875.903,00	58.038.104,12	3.911.175,67
416.974.909,22	1.219.995.067,49	267.695.685,48	186.430.014,51

Anteilklasse P		
Fondsvermögen	EUR	2.082.631.552,27
Anteilwert	EUR	17,94
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

Anteilklasse I		
Fondsvermögen	EUR	8.464.124,43
Anteilwert	EUR	17,94
Umlaufende Anteile	Stück	471.804

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2016 bis 31. März 2017 um EUR 833,2 Mio. bzw. 28,5 % auf EUR 2.091,1 Mio.

I. Immobilien

Im Geschäftsjahr 2016/17 sind zwölf Immobilien in Deutschland abgegangen, davon gehören zehn Immobilien zu einem Portfolio. In Belgien sind drei Immobilien abgegangen und in Großbritannien, Luxemburg und Spanien ist jeweils eine Immobilie abgegangen (vgl. die Tabellen auf Seite 20).

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Die zum 01. April 2017 verkauften Immobilien in Chatillon/Paris, 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide, und in Paris 32 Place Ronde und 33 Place Ronde sowie in Wien, Rennweg 46–50, wurden mit dem Verkaufspreis bewertet.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich um EUR 671,7 Mio. auf EUR 1.172,0 Mio. und umfasst zum Stichtag 31. März 2017 somit 45 Immobilien. Das im Ausland belegene Immobilienvermögen unterteilt sich mit EUR 808,6 Mio. auf Staaten der Europäischen Union und mit EUR 80,2 Mio. auf die USA.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Geschäftsjahr ist eine Immobilien-Gesellschaft in der Slowakei mit einer Liegenschaft abgegangen. Drei weitere Liegenschaften sind in Immobilien-Gesellschaften in Frankreich, Japan und Singapur abgegangen.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr 18 Gesellschaften mit 13 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 326,83 Mio.

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

Die Gesellschaften Balni BVBA in Brüssel, Belgien, Altair Issy S.A.S in Paris, Frankreich, Tama Center GmbH in Frankfurt am Main, Deutschland, und Robinson 77 Pte Ltd. in Singapur halten keine Immobilien.

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

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

Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 395,2 Mio.) sowie die Gesellschafterdarlehen (EUR 194,1 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 527,9 Mio.

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben und Geldmarktinstrumente** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 56 f.) dienen vornehmlich der Deckung der laufenden Ausgaben aus der Immobilienbewirtschaftung.

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

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 46,1 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 33,8 Mio., die in der Position Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Gesellschafterdarlehen ausgewiesen.

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

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

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

Zu den Anschaffungsnebenkosten zählen u. a. die Grunderwerbsteuer, Rechtsberatungs-, Gerichts- und Notarkosten, Maklerkosten, Due-Diligence-Kosten sowie Sachverständigenkosten und die Bau- und Kaufvergütung. Sie werden in gleichbleibenden Jahresbeträgen über zehn Jahre abgeschrieben, längstens jedoch bis zum Abgang des Objekts / der Beteiligung.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen vorrangige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften im Ausland in Höhe von EUR 119,1 Mio., Steuerforderungen gegenüber Finanzverwaltungen

im In- und Ausland in Höhe von EUR 12,5 Mio., Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 11,8 Mio. und Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 1,0 Mio. dar.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wird mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Vermögensaufstellung, Teil III auf den Seiten 58 ff. finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Geschäftsjahr wurden 55 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 1.143,2 Mio., 47 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 1.038,7 Mio., 29 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von JPY 58.034,1 Mio., 29 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 147,9 Mio., zwölf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 78,2 Mio. und ein Devisentermingeschäft mit einem Volumen von SEK 0,8 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

V. Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich aus EUR 33,8 Mio. für Umlagenvorauszahlungen, EUR 11,6 Mio. für Mietvorauszahlungen und EUR 2,2 Mio. für Barkautionen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 249,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Kaufpreisvorauszahlungen aus Grundstücksverkäufen, EUR 7,1 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften, EUR 7,1 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren, EUR 4,5 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland und EUR 1,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütungen enthalten.

VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 46,5 Mio., laufende Betriebskosten mit EUR 40,1 Mio., Verkaufsnebenkosten mit EUR 33,5 Mio. und Steuern mit EUR 31,0 Mio. Hiervon entfallen EUR 29,0 Mio. auf Rückstellungen für Capital Gains Tax auf latente ausländische Veräußerungsgewinne und EUR 2,0 Mio. auf laufende Einkommensteuern im Ausland.

Capital Gains Tax

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

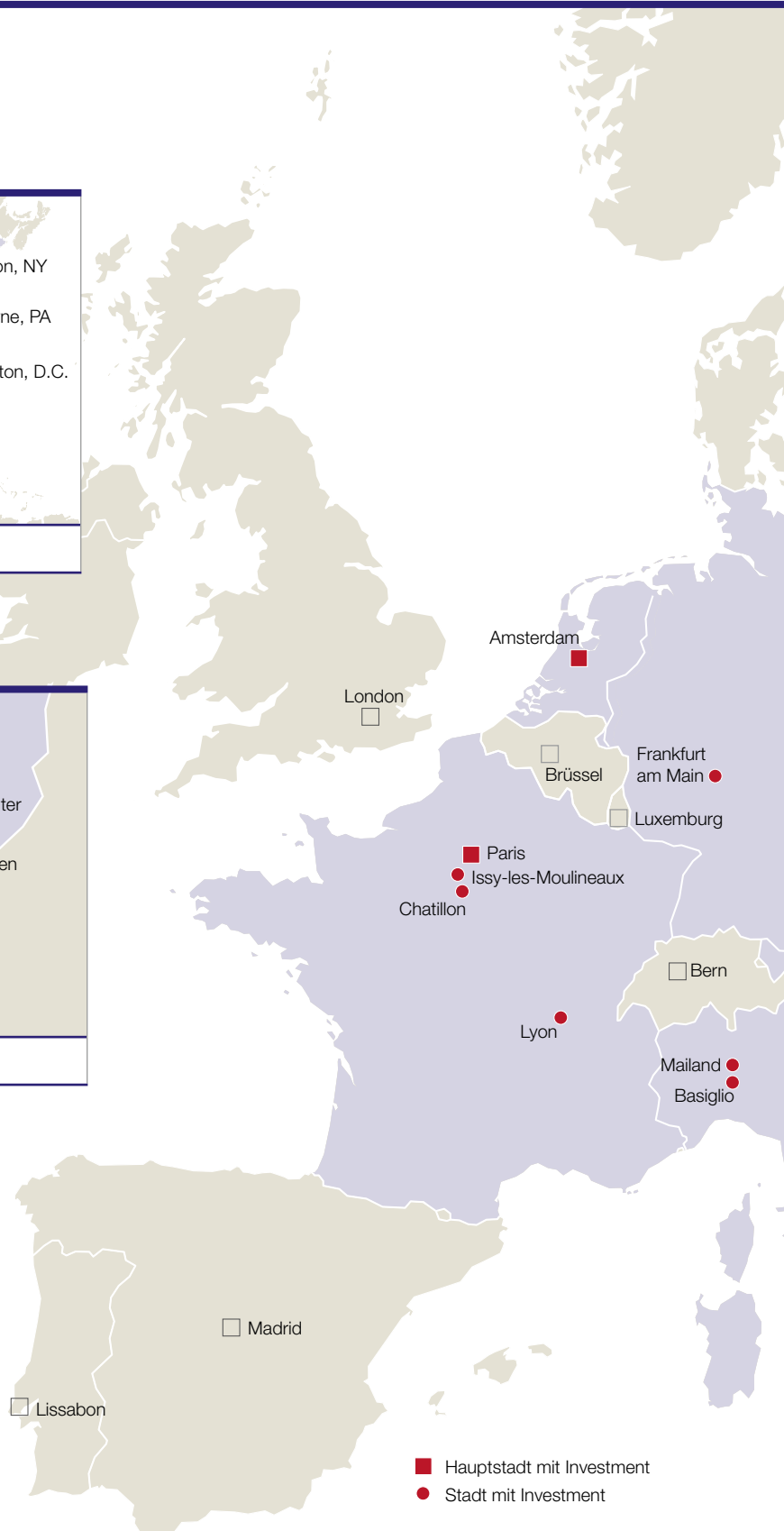
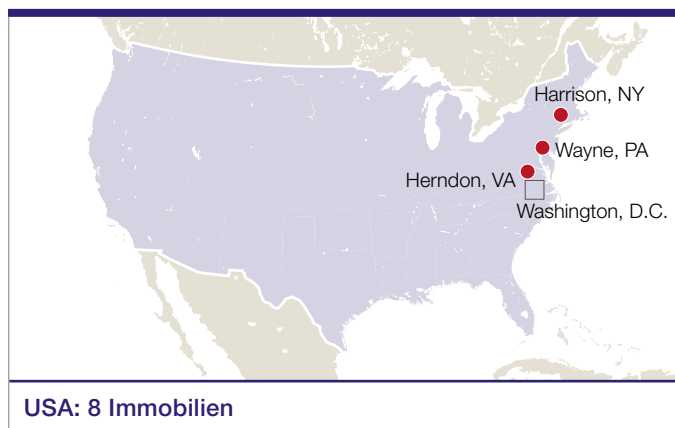
Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemein üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt.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

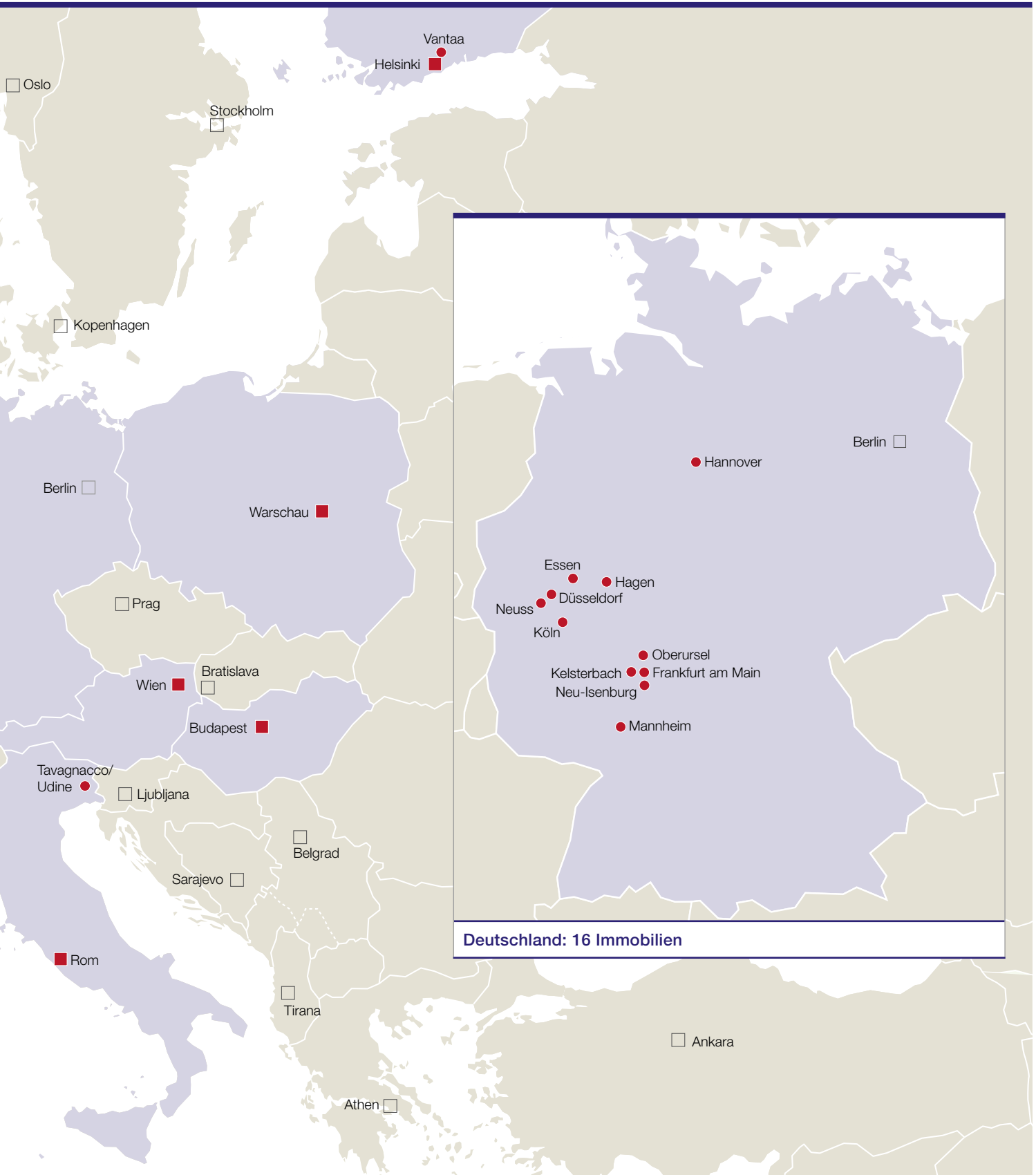
In die Berechnung wurden auch US-amerikanische Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften sowie aufgrund der länderspezifischen Regelungen die Gesellschaften in Finnland einbezogen. Diese werden steuerlich wie ein Direkterwerb behandelt, sodass ein Gewinn aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile der Capital-Gains-Besteuerung unterliegt. Die Berechnung der Capital Gains Tax wurde analog zu vorstehend beschriebener Berechnungsweise durchgeführt. Es wurde lediglich der Verkehrswert der Immobilie durch den fortgeschriebenen Gesellschaftswert ersetzt.

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

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

Regionale Streuung der Fondsobjekte





Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.03.2017

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)											Nutzfläche in m²		Objektdaten				
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität Lagekategorie
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																		
Deutschland																		
40227 Düsseldorf Kruppstr. 108	G	–	87	0	3	0	0	0	9	1	08/1993	1992/1993	3.381	6.621		134	P, S, W, Z	2 B
40237 Düsseldorf Grafenberger Allee 293	G	–	91	0	3	0	0	0	6	0	07/2002	2002	4.671	10.684		121	F, K, P, W, Z	2 C
45128 Essen Kruppstr. 16	G	–	93	0	4	0	0	0	3	0	08/2002	1948/1990	11.826	24.971		96	F, L, P, W	3 B
60313 Frankfurt am Main Stiftstr. 30	G	–	70	21	3	0	1	0	5	0	03/1994	1952/1998	1.801	4.645	90	27	L, P, W, Z	2 B
60489 Frankfurt am Main Stützeläckerweg 12–14	G	–	82	0	6	0	0	0	8	4	09/1989	1989/1990	6.453	10.190		162	P, W, Z	2 D
60439 Frankfurt am Main Lurgiallee 3/3a	G	–	0	0	0	0	0	0	0	100	10/2000	1987/2001	7.631	7.455		23	F, K, L, P, S, W	2 C
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 2	G	–	39	52	3	0	0	0	0	6	12/2003	2003	1.155	3.968		0	K, L, P, W, Z	2 E
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 1–3	G	–	1	78	4	0	0	0	17	0	12/2003	1960/2003	15.703	28.917		864	K, L, P, S, W, Z	2 E
30659 Hannover Im Heidkamp 9–11	G	–	90	0	2	0	0	0	8	0	12/2003	2003	5.842	8.273		121	F, L, P, W, Z	2 C
65451 Kelsterbach Am Grünen Weg 1–3	G	–	71	0	8	0	0	0	21	0	07/1994	1992	14.302	15.371		580	P, W, Z	2 C
50825 Köln Oskar-Jäger-Str. 50	G	–	89	0	3	0	1	0	7	0	03/1997	1993	4.858	12.831	146	213	P, W, Z	2 D
68167 Mannheim Dudenstr. 46/57a	G	–	94	0	2	0	0	0	4	0	03/1993	1992/2007	7.485	9.966		187	F, L, P, W	2 D
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 34	G	–	91	0	3	0	0	0	3	3	12/2001	2000/2001	3.890	5.981		41	K, P, W, Z	2 C
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 36	G	–	74	0	2	0	0	0	24	0	12/2001	2001	6.750	7.214		421	K, P, W, Z	2 C
41460 Neuss Hellersbergstr. 10a/10b	G	–	82	0	3	0	0	0	15	0	07/1995	1986/1994	7.025	7.964		209	K, L, P, S, W, Z	2 C
61440 Oberursel Ludwig-Erhard-Str. 21	G	–	93	0	0	0	0	0	7	0	12/2000	1994/1995	4.972	6.081		100	K, P, W, Z	2 H

Art des Grundstücks:
 G = Geschäftsgrundstück
 U = Unbebautes Grundstück
 T = Teileigentum
 E = Erbbaurecht

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung			
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolomiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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 *	Objekttrendite im Geschäftsjahr in % *	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
29	-	-	18,1	10.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	784.417	47
8	1,8	46,4	7,5	21.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.204.960	1.268.843	5,7	1.535.556	56
1	-	-	0,0	25.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.126.176	33
1	-	-	78,2	12.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	896.319	31
9	2,9	0,0	37,0	14.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	723.890	778.701	4,9	1.204.451	43
1	-	-	0,0	15.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.530.439	11
7	2,7	13,3	33,0	9.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	600.230	593.991	6,3	660.793	47
34	10,0	0,5	48,6	70.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.217.994	3.473.866	4,5	5.537.895	41
1	-	-	0,0	13.560.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	942.397	56
1	-	-	99,3	15.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.706.581	45
7	7,0	0,1	10,0	16.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.010.286	1.140.881	6,3	1.192.641	46
9	2,1	0,0	6,2	14.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.139.408	1.212.188	7,7	1.057.893	47
7	5,8	0,0	26,1	8.150.000	-	-	-	-	-	-	-	-	211.257	558.705	2,6	640.925	54
7	-	-	58,6	12.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000.687	55
1	-	-	0,0	10.550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	903.268	45
1	-	-	0,0	12.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.407	49

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 52

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

Lage des Grundstücks		Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²				Objektdaten				
		Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Frankreich																				
92320 Chatillon/Paris 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide		G	–	83	4	0	0	0	0	6	7	03/2003	2005	3.124	17.756		311	F, K, L, P, W	2	C
69007 Lyon 208–210 Avenue Jean Jaurès		G	–	90	0	0	0	0	0	10	0	05/2006	2008	1.462	7.138		136	F, K, P, W	2	B
92981 Paris 33 Place Ronde		G	–	90	0	0	0	0	0	5	5	10/2004	1991	¹⁾	8.910		136	F, K, L, P, S, W	2	C
92981 Paris 32 Place Ronde		G	–	84	3	6	0	0	0	5	2	10/2004	1991/2015	¹⁾	9.477		147	F, K, L, P, S, W	2	C
Italien																				
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6		G	–	89	0	6	0	0	0	5	0	12/2003	2003	9.150	11.220		151	K, P, W, Z	2	C
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6		G	–	88	0	7	0	0	0	5	0	10/2004	2004	5.230	6.239		72	K, P, W, Z	2	C
20099 Mailand Via Ercole Marelli 303		G	–	0	0	0	100	0	0	0	0	12/1998	1992/2014	2.687	5.727		54	K, L, P, W, Z	2	C
00142 Rom Via Laurentina 449/ Via del Serafico 49–61		G	–	82	5	8	0	0	0	5	0	05/2003	1978/2015	79.657	46.895		1.185	K, L, P, S, W, Z	3	C
33010 Tavagnacco/Udine Via Nazionale 127		G	–	0	100	0	0	0	0	0	0	07/2004	1993	103.645	17.728		1.545	K, L, P, S, W, Z	2	F
Niederlande																				
1183 AS Amstelveen/Amsterdam Prof. W. H. Keesomlaan 4		G	–	70	18	0	0	0	0	12	0	07/2005	2000	4.965	6.153		122	K, P, W, Z	1	C
1101 CN Amsterdam Herikerbergweg 2–36/145–179		G/E	–	94	0	0	0	0	0	6	0	12/2005	2004	5.246	23.812		220	F, K, P, W	2	C
4817 PA Breda Bergschot 69		G	–	90	0	0	0	0	0	8	2	09/2007	2004	8.455	11.691		218	K, P, W, Z	3	B
2596 JM Den Haag Oostduinlaan 2		G	–	96	0	0	0	0	0	4	0	01/1997	1928/1996	4.825	10.531		41	K, L, P, W, Z	3	B
2514 AR Den Haag Kanonstraat 4		G	–	92	0	2	0	0	0	6	0	11/1996	1996	660	2.392		14	F, K, P, W	2	A
2521 HD Den Haag Verheeskade 25		G/E	–	69	2	12	0	0	0	14	3	11/1996	1997	7.800	12.194		250	F, K, P, W	2	D
7418 BT Deventer Hunneperkade 80–94		G	–	93	0	0	0	0	0	7	0	09/2007	2007	2.437	4.044		66	K, P, W, Z	3	B

Art des Grundstücks:

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

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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 % *	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
4	-	-	45,5	74.018.118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.994.775	59
4	-	-	56,1	20.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.427.662	62
2	-	-	0,0	52.707.626	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.817.005	45
3	-	-	58,3	46.657.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.669.789	45
8	2,8	0,0	33,9	13.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2)	2)	2)	1.366.378	57
1	-	-	46,5	7.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721.171	58
1	-	-	0,0	13.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.015.000	48
2	-	-	0,0	232.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.153.274	42
1	-	-	0,0	38.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.574.495	31
1	-	-	0,0	14.850.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	983.448	54
7	4,6	1,0	43,2	40.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2)	2)	2)	3.332.854	58
3	-	-	39,1	15.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.476.940	47
1	-	-	0,0	9.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	935.224	30
1	-	-	77,3	4.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	351.692	50
6	2,9	0,0	4,8	14.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2)	2)	2)	1.137.568	51
3	-	-	83,3	2.840.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	349.943	50

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 52

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²				Objektdaten				
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Niederlande																			
7418 BT Deventer Hunneperkade 70–78	G	–	87	0	0	0	0	0	13	0	06/2008	2008	3.249	3.061		88	K, P, W, Z	3	B
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 101	G	–	86	0	0	0	0	0	14	0	09/1999	1999	1.758	2.983		82	K, P, W, Z	2	C
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 35/99	G	–	87	0	0	0	0	0	13	0	02/2000	2000	6.532	10.963		279	K, P, W, Z	2	C
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 31	G	–	85	0	0	0	0	0	15	0	03/1998	1998	2.517	2.665		75	K, P, W, Z	2	C
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 77	G	–	81	3	0	0	0	0	16	0	08/2008	2008	2.650	5.684		152	F, K, L, P, Z	3	C
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 89	G	–	84	0	0	0	0	0	16	0	04/2008	2008	7.117	11.950		314	F, K, L, P, Z	3	C
8021 EW Zwolle Burgemeester Roelenweg 10/14 A	G	–	91	0	0	0	0	0	8	1	09/2007	1992	7.550	8.376		192	K, P, W, Z	3	C
8025 BM Zwolle Dokter van Deenweg 162	G	–	94	0	0	0	0	0	6	0	09/2008	2008	2.822	6.643		110	K, P, W, Z	2	C
Österreich																			
1030 Wien Rennweg 46–50	G	–	66	20	3	0	0	0	10	1	06/1997	1989/2008	5.665	17.860		285	F, L, P, S, W, Z	3	B
1190 Wien Heiligenstädter Str. 31	G	–	76	6	3	0	0	2	12	1	12/2007	2008	5.656	15.774		265	F, K, L, P, W, Z	3	B
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Polen																			
00-446 Warschau ul. Fabryczna 5, 5a	G/E	–	94	0	0	0	0	0	5	1	11/2007	2005	4.274	12.661		96	F, K, P, S, W	2	A
USA																			
10577 Harrison 100 Manhattanville Road	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	1986	141.687	26.999		936	K, L, P, W, Z	2	C
20171 Herndon 13241 Woodland Park Road	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	2000	22.568	12.288		478	K, L, P, S, W, Z	2	C
Summe der Immobilien																			

Art des Grundstücks:
 G = Geschäftsgrundstück
 U = Unbebautes Grundstück
 T = Teileigentum
 E = Erbbaurecht

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung			
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt 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 % *	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
2	-	-	87,7	2.340.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280.080	51
1	-	-	0,0	4.940.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383.538	53
1	-	-	0,0	18.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.403.499	53
1	-	-	0,0	4.490.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	354.349	51
2	-	-	0,0	14.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.019.725	61
1	-	-	32,9	30.110.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.127.145	61
14	2,3	4,7	31,6	9.470.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2)	2)	2)	934.560	45
1	-	-	100,0	7.820.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	857.236	61
50	2,7	42,8	7,1	44.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2)	2)	2)	2.546.143	52
18	2,6	8,4	12,2	43.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2)	2)	2)	2.499.909	62
10	3,1	5,0	57,7	27.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.510.939	875.971	5,5	2.215.064	58
12	5,1	27,4	3,0	52.968.977	-	-	-	-	-	-	-	-	7.080.655	6.601.422	13,4	6.277.332	43
8	3,3	6,9	31,1	27.233.166	-	-	-	-	-	-	-	-	2.759.779	2.428.225	10,1	3.218.251	52
				1.172.004.920													

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 52

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²				Objektdaten				
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Gesellschaft																			
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Deutschland																			
Potsdamer Platz Objekt A5 GmbH & Co. KG ³⁾ , Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 652.235,03																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 99,99000 %																			
1. 10785 Berlin, Marlene-Dietrich-Platz 2																			
	na	–	na	na	na	na	na	na	na	na	02/2008	na	na	na		na	na	na	na
AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation ⁴⁾ , Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2																			
Gesellschaftskapital: EUR 350.000																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 10785 Berlin, Linkstr. 2																			
	na	–	na	na	na	na	na	na	na	na	11/2010	na	na	na		na	na	na	na
Belgien																			
Balni BVBA ⁵⁾ , Belgien, 1030 Brüssel, Boulevard Auguste Reyers 207–209, 5th floor																			
Gesellschaftskapital: EUR 18.592,01																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1030 Brüssel, Boulevard Auguste Reyers 209–209, 5th floor																			
	na	–	na	na	na	na	na	na	na	na	12/2010	na	na	na		na	na	na	na
Finnland																			
KOY Plaza Vivace, c/o Newsec Asset Management Oy, Finnland, 00101 Helsinki, Mannerheiminaukio 1 A																			
Gesellschaftskapital: EUR 19.596.632																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 01510 Vantaa, Äyritie 8c																			
	G	–	73	7	4	0	0	0	16 ⁶⁾	0	03/2008	2008	4.497	5.659		0	F, K, P, W, Z	3	C
Plaza 2 Park ⁷⁾ , Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b																			
Gesellschaftskapital: EUR 1.341.218																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 29,81000 %																			
1. 01510 Vantaa, Äyritie 8b																			
	G	–	na	na	na	na	na	na	na	na	03/2008	2008	na	na		192	P	na	C

Art des Grundstücks:

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

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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 % *	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				638.826														
na	na	na	na	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na	na	na	na
				1.290.492	4.160	–	4.160	5,8	416	1.492	3,6	–						
na	na	na	na	na ⁴⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na	na	na	na
				4.264	4.387	–	4.387	0,8	438	1.627	3,7	–						
na	na	na	na	na ⁵⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na	na	na	na
				19.453.475														
14 ⁶⁾	2,6 ⁶⁾	10,3 ⁶⁾	7,9 ⁶⁾	16.500.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	²⁾	²⁾	²⁾	1.076.666 ⁶⁾	61
				2.906.203														
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	²⁾	²⁾	²⁾	–	62

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 52

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²			Objektdaten			
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze Ausstattungsmerkmale	Objektqualität Lagekategorie
Gesellschaft																	
Finnland																	
KOY Opus 1, c/o Newsec Asset Management Oy, Finnland, 00101 Helsinki, Mannerheiminaukio 1 A																	
Gesellschaftskapital: EUR 23.192.393																	
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																	
Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
1. 00810 Helsinki,																	
Hitsaajankatu 24																	
	G	–	81	0	2	0	0	0	17	0	06/2008	2008	3.401	6.834		152 F, K, P, S, W	2 C
Frankreich																	
Altair Issy S.A.S ³ , Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra																	
Gesellschaftskapital: EUR 2.794.055,90																	
Gesellschafterdarlehen: EUR 56.434.822,36																	
Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
1. 92130 Issy-les-Moulineaux,																	
65 Rue de Camille Desmoulins																	
	na	–	na	na	na	na	na	na	na	na	12/2002	na	na	na		na na	na na
Niederlande																	
Diemen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																	
Gesellschaftskapital: EUR 23.418.750																	
Gesellschafterdarlehen: EUR 8.256.500,00																	
Beteiligungsquote: 49,00000 %																	
1. 1112 XS Diemen																	
Wisselwerking 58																	
	G	–	82	0	0	0	0	0	18	0	11/2006	2002	10.031	9.500		272 K, P, W, Z	3 C
Nijmegen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																	
Gesellschaftskapital: EUR 75.041.000																	
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																	
Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
1. 6534 AB Nijmegen,																	
Jonkerbosplein 52																	
	G/E	–	72	9	1	0	0	0	12	6	12/2006	2006	18.120	23.856		587 K, L, P, S, W, Z	2 C

Art des Grundstücks:

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

Projekt-/Bestands-

entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Brutosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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 %*	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				25.385.156														
6	-	-	79,3	19.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.423.745	61
				166.111.610														
na	na	na	na	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	na
				17.691.865														
3	-	-	9,3	24.157.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.550.488	56
				36.882.077														
9	5,0	1,7	29,7	29.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2)	2)	2)	2.693.803	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 52

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²				Objektdaten																						
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie																		
Gesellschaft																																					
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																																					
Japan																																					
Tama Center GmbH ³⁾ , Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																																					
Gesellschaftskapital: EUR 129.601.842,68																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																																					
Beteiligungsquote: 100,00000 %																																					
1. 2060033 Tama,																																					
47 Ochiai 1-Chome																				na	–	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na				
Singapore																																					
Robinson 77 Pte Ltd. ³⁾ , Singapur, 189767 Singapur, 38 Beach Road, #29-11, South Beach Tower																																					
Gesellschaftskapital: EUR 84.879.170,80																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																																					
Beteiligungsquote: 100,00000 %																																					
1. 068896 Singapur,																																					
77 Robinson Road																				na	–	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na			
Ungarn																																					
SavillsIM Ingatlankezelési Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																																					
Gesellschaftskapital: EUR 5.183.872																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 22.147.000,00																																					
Beteiligungsquote: 100,00000 %																																					
1. 1075 Budapest,																																					
Wesselenyi Utca 16																				G	–	73	3	3	9	0	0	11	1	12/1999	1910/1999	5.642	16.850	241	K, P, W, Z	2	A
SavillsIM ImmoBilia Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																																					
Gesellschaftskapital: EUR 2.951.410																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.715.346																																					
Beteiligungsquote: 100,00000 %																																					
1. 1065 Budapest,																																					
Nagymező Utca 46–48																				G	–	82	9	0	0	0	0	9	0	05/2002	1998	1.151	6.861	107	K, P, W, Z	2	A

Art des Grundstücks:
 G = Geschäftsgrundstück
 U = Unbebautes Grundstück
 T = Teileigentum
 E = Erbbaurecht

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Brutosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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 % *	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				123.314.022														
na	na	na	na	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na	na	na	na
				66.446.448														
na	na	na	na	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na	na	na	na
				8.767.450														
22	8,6	3,6	5,8	29.700.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2)	2)	2)	2.139.967	53
				11.184.159														
2	–	–	45,7	11.100.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	987.279	41

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 52

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

Hinweise:

- 1) Volumeneigentum
- 2) Für dieses Objekt liegt bereits ein Kaufvertrag vor, deshalb werden die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr, die prognostizierten Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr und die Objektrenditen im Geschäftsjahr nicht mehr ausgewiesen.
- 3) Die Gesellschaft hält keine Immobilie, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.
- 4) Die ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs besteht nur noch aus einer rechtlichen Hülle, da noch nicht alle Vertragsverhältnisse umgestellt werden konnten. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.
- 5) Die Gesellschaft hält keine Immobilie, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation und wird aufgrund der Geringfügigkeit nicht mehr zu den Fondsobjekten gezählt.
- 6) beinhaltet auch Werte aus dem Parkhaus Plaza 2 Park, Äyritie 8b / Teileigentum
- 7) Das Parkhaus ist im Teileigentum.

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Brutosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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 %*	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				42.829.255														
21	5,1	7,2	39,4	53.461.794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.063.011	4.652.262	7,6	6.862.024	29
4	-	-	48,2	66.178.840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.374.773	29
9	-	-	8,9	39.740.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.939.311	29
				2.660.037														
38	3,0	13,6	11,5	32.712.929	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.838.439	4.151.401	11,7	4.639.348	29
				-														
na	na	na	na	1.505.966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	na
				2.331.717														
0	-	-	100,0	2.509.943	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	857.571	30
				527.897.056						854	3.119							

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 „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 Schiebelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung	Große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachsnitte in Glas	Großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Handel	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Stahl, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Glasbeton-fertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	Großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
Logistik	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache Toilettenanlagen, wenige Duschen, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichend Toilettenanlagen, mehrere Duschen, Installation teilweise auf Putz

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

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

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

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

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

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

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

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

Innenwandbekleidung der Nassräume	Bodenbeläge	Innentüren	Heizung	Elektroinstallationen	Installation und sonstige Einbauten
Ölfarbanstrich	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC, Nassräume: PVC	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen auf Putz	na
Fliesensockel (1,50 m)	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum, Nassräume: Fliesen	Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation auf Putz	na
Fliesen raumhoch	Großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holz zargen	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 raumlufttechnische 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

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

Der **Kaufpreis** und die **Anschaffungsnebenkosten** werden nur für Objekte ausgewiesen, die nach der Umstellung auf neues InvG am 01. Dezember 2009 gekauft wurden/zugegangen sind.

Der nachhaltige **Rohrertrag** entspricht den durch den externen Gutachter festgestellten Bewertungsmieten, die zur Berechnung des Ertragswertes zugrunde gelegt werden. Diese nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete des Objekts bei Vollvermietung stellt somit den langfristigen – unabhängig von kurzfristigen Nachfrageschwankungen – erzielbaren Ertrag des Objekts dar.

Abschläge bzw. Zuschläge, die die aktuelle Marktsituation des Objekts widerspiegeln (wie beispielsweise Leerstand oder über dem Marktniveau abgeschlossene Mietverträge), werden beim Verkehrswert gesondert abgezogen bzw. hinzugerechnet. Aus diesem Grund kann die gutachterliche Bewertungsmiete von der tatsächlichen Sollstellung abweichen. Sie stellt vielmehr die nachhaltige Ertragskraft des Objekts aus heutiger Einschätzung dar.

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2016 bis 31.03.2017	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2016 bis 31.03.2017	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Geldmarktinstrumente					
Schuldverschreibungen von Zentralbanken und Kreditinstituten	0,00	10.154.240,80	2.204.361,60	2.051.403,79	0,10
davon ausländische Aussteller	0,00	10.154.240,80	2.204.361,60	2.051.403,79	
ISIN ¹⁾ Wertpapierbezeichnung					
XS0222684655 Magellan Mortgages No. 3 PLC EO-FLR Notes 2005(12/58) Cl.A					
Sonstige	0,00	25.958.496,35	27.351.609,36	26.338.168,03	1,26
davon ausländische Aussteller	0,00	25.958.496,35	27.351.609,36	26.338.168,03	
ISIN ¹⁾ Wertpapierbezeichnung					
ES0312872015 BANCAJA 10 Fondo de TDA EO-FLR Bonos 2007(50) Cl.A2					
ES0314147010 BBVA RMBS 1 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(50) Cl.A2					
ES0374273003 Rural Hipotec.Global I F.T.A. EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A					
ES0377966009 TDA CAM 8 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(49) Cl.A					
ES0377991007 TDA CAM 4 -Fondo TDA- EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A					
ES0380957003 F.T.A. UCI 15 EO-FLR Obl. 2006(18.48) Cl.A					
IT0004197254 Italfin.Sec.Vehi.2 Srl S.07-1 EO-FLR Notes 2007(08/26) Cl.A					
XS0179679328 Chapel 2003-I B.V. EO-FLR Notes 2003(08/64) Cl.A					
XS0230694233 Lusitano Mortgages No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) A					
XS0237370605 Hipototta No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) Cl.A					
XS0262424012 Celtic Res.Ir.Mtge Sec.10 PLC EO-FLR Nts 2006(12/48) Cl.A2					
XS0275896933 Kion Mortgage Finance PLC EO-FLR Nts 2006(51) Cl.A					
XS0289300898 Brunel Resid.Mtg Sec.No.1 PLC EO-FLR Nts 2007(12/39)A4AReg.S					
XS0292898912 Hipototta No. 5 PLC EO-FLR Notes 2007(14/60) Cl.A2					
XS0293657416 SAGRES S.T.C.SA -Pel.Mt.3 PLC- EO-FLR Notes 2007(54) Cl.A					
Summe der Geldmarktinstrumente	0,00	36.112.737,15	29.555.970,96	28.389.571,82	1,36

¹⁾ Wertpapiere, die zum Berichtsstichtag 31.03.2017 im Bestand sind

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2016 bis 31.03.2017	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2016 bis 31.03.2017	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Bankguthaben					
Deutschland				127.881.482,24	
Niederlande				11.699.632,19	
Großbritannien				33.169.913,03	
Belgien				1.428.087,50	
Luxemburg				43.613.517,55	
Österreich				4.180.731,66	
USA				17.450.535,29	
Frankreich				177.955.808,91	
Italien				11.482.204,50	
Spanien				142.475,03	
Polen				2.275.775,58	
Japan				580.720,12	
Finnland				5.900.574,57	
Summe der Bankguthaben				437.761.458,17	20,93
Summe der Liquiditätsanlagen				466.151.029,99	22,29

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			47.366.793,73	2,27
davon in Fremdwährung		4.156.467,59		
davon Betriebskostenvorlagen	46.134.201,33			
davon Mietforderung	1.232.592,40			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			194.043.023,22	9,28
davon in Fremdwährung		102.489.354,73		
3. Zinsansprüche			754.635,15	0,04
davon in Fremdwährung		626.088,83		
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			3.118,95	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
5. Andere			152.775.157,08	7,31
davon in Fremdwährung		73.832.444,30		
davon aus Sicherungsgeschäften		984.576,97		
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	34.354.734,30	– 33.370.157,33	984.576,97	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			394.942.728,13	18,89
insgesamt in Fremdwährung			181.104.355,45	

				Anteil am Fonds- vermögen in %
	EUR	EUR	EUR	
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.356.842,60	0,06
davon in Fremdwährung		0,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung			47.588.653,46	2,28
davon in Fremdwährung		2.167.235,69		
3. anderen Gründen			269.502.076,29	12,89
davon in Fremdwährung		4.799.833,52		
davon aus Sicherungsgeschäften		7.080.784,50		
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
USD	265.878.470,33	– 269.823.271,93	3.944.801,60	
JPY	122.851.594,34	– 123.972.806,21	1.121.211,87	
PLN	2.173.518,53	– 2.297.051,53	123.533,00	
SGD	60.816.162,39	– 62.707.400,42	1.891.238,03	
Summe der Verbindlichkeiten			318.447.572,35	15,23
insgesamt in Fremdwährung			6.967.069,21	

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen			151.452.485,49	7,24
davon in Fremdwährung		55.733.854,92		
Fondsvermögen gesamt			2.091.095.676,70	100,00
davon in Fremdwährung		491.476.774,64		
Fondsvermögen Anteilklasse P			2.082.631.552,27	
Anteilwert Anteilklasse P (EUR)			17,94	
Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)			116.087.597	
Fondsvermögen Anteilklasse I			8.464.124,43	
Anteilwert Anteilklasse I (EUR)			17,94	
Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)			471.804	
Devisenkurse ¹⁾ per 31.03.2017				
Britisches Pfund (GBP)		0,85640 = 1 EUR		
Schwedische Krone (SEK)		9,53645 = 1 EUR		
US-Dollar (USD)		1,06855 = 1 EUR		
Japanischer Yen (JPY)		119,470 = 1 EUR		
Singapur-Dollar (SGD)		1,49300 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)		4,22075 = 1 EUR		

¹⁾ Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

		Käufe Kurswert EUR vom 01.04.2016 bis 31.03.2017	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2016 bis 31.03.2017
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt			
	GBP	92.845.279,46	83.040.638,59
	USD	566.950.643,69	498.887.037,47
	SEK	87.652,08	0,00
	PLN	9.712.268,84	8.285.371,72
	SGD	413.082.726,99	263.060.518,88
	JPY	256.125.344,50	233.405.703,60
	Summe	1.338.803.915,56	1.086.679.270,26

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

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

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. März 2017 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.04.2016 bis zum 31.03.2017

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		134.871.990,25	
davon in Fremdwährung	14.552.117,92		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		12.207.928,59	
davon in Fremdwährung	12.207.928,59		
3. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren vor Quellensteuer		7.439,84	
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland vor Quellensteuer		15.854,58	
5. Sonstige Erträge		62.203.359,52	
davon in Fremdwährung	27.587.963,48		
Summe der Erträge		209.306.572,78	
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		76.328.258,38	
davon in Fremdwährung	30.851.740,79		
1.2 Instandhaltungskosten		20.504.373,51	
davon in Fremdwährung	526.109,83		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		5.485.382,03	
davon in Fremdwährung	1.611.606,68		
1.4 Sonstige Kosten		3.096.747,14	
davon in Fremdwährung	15.533,92		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		619.592,10	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Ausländische Steuern		17.734.488,71	
davon in Fremdwährung	98.697,83		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		658.619,88	
davon in Fremdwährung	69.083,97		
5. Vergütung an die Fondsverwaltung		16.747.320,63	
6. Depotbankvergütung		489.736,32	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		475.017,78	
8. Sonstige Aufwendungen		9.666.984,56	
davon Sachverständigenkosten	425.566,71		
Summe der Aufwendungen		151.806.521,04	
III. Ordentlicher Nettoertrag		57.500.051,74	

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
134.326.070,27		545.919,98	
12.158.514,61		49.413,98	
7.409,79		30,05	
15.790,43		64,15	
61.951.581,99		251.777,53	
208.459.367,09		847.205,69	
76.019.306,29		308.952,09	
20.421.379,13		82.994,38	
5.463.178,99		22.203,04	
3.084.212,47		12.534,67	
617.084,19		2.507,91	
17.662.703,31		71.785,40	
655.954,53		2.665,35	
16.679.532,64		67.787,99	
487.754,06		1.982,26	
473.094,15		1.923,63	
9.627.855,33		39.129,23	
151.192.055,09		614.465,95	
57.267.312,00		232.739,74	

Für den Zeitraum vom 01.04.2016 bis zum 31.03.2017

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	11.970.972,46		
Wertänderungen Vorjahre	12.367.545,69	24.338.518,15	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.2 aus Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum	1.239.828,29		
Wertänderungen Vorjahre	3.438.680,86	4.678.509,15	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	2.138.515,41		
Wertänderungen Vorjahre	2.514.155,87	4.652.671,28	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.4 Sonstige		4.884.716,17	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	– 24.849.290,37		
Wertänderungen Vorjahre	– 148.233.293,30	– 173.082.583,67	
davon in Fremdwährung	– 5.542.520,37		
2.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	– 17.026.873,97		
Wertänderungen Vorjahre	972.578,04	– 16.054.295,93	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	– 34.980.135,36		
Wertänderungen Vorjahre	4.452.996,46	– 30.527.138,90	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.4 Sonstige		– 8.662,58	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		– 181.118.266,33	
V. Ergebnis des Geschäftsjahres		– 123.618.214,59	
Gesamtkostenquote			
Transaktionsabhängige Vergütung			
Transaktionskosten			

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
24.240.002,99		98.515,16	
4.659.572,04		18.937,11	
4.633.838,69		18.832,59	
4.864.944,36		19.771,81	
- 172.381.998,27		- 700.585,40	
- 15.989.312,86		- 64.983,07	
- 30.403.574,40		- 123.564,50	
- 8.627,52		- 35,06	
- 180.385.154,97		- 733.111,36	
- 123.117.842,97		- 500.371,62	
	0,70 %		0,70 %
	0,48 %		0,48 %
	24.044.280,93		97.719,72

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

I. Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen die Mieterträge der in- und ausländischen Immobilien des Fonds. Insgesamt entfallen von den Erträgen aus Immobilien EUR 120,3 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum sowie EUR 14,6 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

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

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

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

Die Position **Sonstige Erträge** setzt sich u. a. aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 15,9 Mio. sowie aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 11,4 Mio. und aus Steuererstattungen in Höhe von EUR 24,7 Mio. zusammen.

II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten Betriebskosten in Höhe von EUR 76,3 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 20,5 Mio., Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 5,5 Mio. und sonstige Kosten in Höhe von EUR 3,1 Mio.

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

Für die Zahlung **ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 17,7 Mio. aufgewandt bzw. den Rückstellungen zugeführt. Der Steueraufwand betrifft hauptsächlich Italien (EUR 14,0 Mio.) und Frankreich (EUR 3,3 Mio.). Die gezahlten Steuern auf Veräußerungsgewinne wurden den realisierten Gewinnen und Verlusten aus Veräußerungsgeschäften zugeordnet.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** resultieren in Höhe von EUR 0,7 Mio. aus der Fremdfinanzierung in- und ausländischer Objekterwerbe. Die Zinsaufwendungen für die in Fremdwährung aufgenommenen Darlehen beziffern sich auf EUR 0,1 Mio. und betreffen die USA.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 16,7 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens; nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1 % des durchschnittlichen Fondsvermögens möglich.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Die Gesellschaft erhielt eine Verkaufsvergütung gemäß § 12 Abs. 2 BVB in Höhe von EUR 12,4 Mio.

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

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

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

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 57,5 Mio.

IV. Veräußerungsgeschäfte

Die **realisierten Gewinne bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte. Die gezahlten Steuern auf Veräußerungsgewinne sind in dieser Position enthalten, die Rückstellungen für Steuern auf latente Veräußerungsgewinne werden direkt dem Fondsvermögen entnommen.

Die **realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den niedrigeren Ankauferkursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Geldmarktinstrumente und Devisentermingeschäfte bis zum Ende des Vorjahres.

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

Die **realisierten Verluste bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

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

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu EUR –181,1 Mio.

V. Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR –123,6 Mio. ist der Saldo aus dem ordentlichen Nettoertrag und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften.

Die **Gesamtkostenquote** gibt an, wie stark das Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Depotbankvergütung, die Kosten des Sachverständigenausschusses und die sonstigen Kosten gemäß § 12 der BVB mit Ausnahme der Transaktionskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäfts-

jahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse P, beträgt 0,70 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I, beträgt 0,70 %.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet die Verkaufsvergütung in Höhe von EUR 12,4 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,48 % für die Anteilklasse P und in gleicher Höhe für die Anteilklasse I.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Verkaufsnebenkosten bei Abgängen von Immobilien und Immobilien in Beteiligungs-Gesellschaften zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr. Die Transaktionskosten betragen EUR 24.142.000,65 und teilen sich mit EUR 1.319.786,25 auf Gebühren und Steuern sowie mit EUR 22.822.214,40 auf sonstige Kosten auf.

Verwendungsrechnung zum 31.03.2017

		Fonds gesamt EUR	je Anteil EUR	Anteilklasse P EUR	Anteilklasse I EUR	
I. Berechnung der Ausschüttung						
1.	Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.	Ergebnis des Geschäftsjahres	− 123.618.214,59	− 1,06	− 123.117.842,96	− 500.371,63	
3.	Zuführung aus dem Sondervermögen	1.172.652.823,59	10,06	1.167.906.215,96	4.746.607,63	
II. Zur Ausschüttung verfügbar		1.049.034.609,00	9,00	1.044.788.373,00	4.246.236,00	
1.	Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.	Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00	
3.	Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
III. Gesamtausschüttung		1.049.034.609,00	9,00	1.044.788.373,00	4.246.236,00	
1.	Zwischenausschüttung	30.12.2016	466.237.604,00	4,00	464.350.388,00	1.887.216,00
2.	Endausschüttung ¹⁾	03.07.2017	582.797.005,00	5,00	580.437.985,00	2.359.020,00

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 -123,6 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Bei der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 1.172,7 Mio. handelt es sich um eine erneute Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 1.049,0 Mio. verfügbar.

Die Gesamtausschüttung in Höhe von EUR 1.049,0 Mio. erfolgt im Zuge einer Zwischenausschüttung bereits am 30. Dezember 2016 in Höhe von EUR 466,2 Mio. und einer Endausschüttung am 03. Juli 2017 in Höhe von EUR 582,8 Mio.

Auszahlungen nach Kündigung des Verwaltungsmandates am 07. Mai 2012

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanz- ausschüttung EUR
2012/2013	29. Juni 2012	10,25	8,72
	28. Dezember 2012	1,24	1,24
2013/2014	01. Juli 2013	3,16	3,16
	02. Januar 2014	1,10	0,46
2014/2015	01. Juli 2014	1,10	0,63
	02. Januar 2015	0,20	0,20
2015/2016	08. Mai 2015	2,80	2,80
	01. Juli 2015	0,20	0,20
	29. Januar 2016	3,00	3,00
2016/2017	01. Juli 2016	1,50	1,50
	30. Dezember 2016	4,00	4,00
2017/2018	03. Juli 2017	5,00	5,00

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main

Die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens SEB ImmoInvest für das Geschäftsjahr vom 1. April 2016 bis 31. März 2017 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2016 bis 31. März 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzender Hinweis

Ohne unsere Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens zum 30. April 2017 gem. § 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“ des Jahresberichts.

Frankfurt am Main, den 14. Juli 2017

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Eva Handrick
Wirtschaftsprüfer

ppa. Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/17 am 03. Juli 2017 beträgt EUR 5,00 je Investmentanteil.

SEB ImmoInvest – Anteilscheinklasse P

	Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger in EUR
Auszahlung/steuerliches Ergebnis	5,0000	5,0000	5,0000
davon Substanzauszahlung (nicht steuerbar)	4,9315	4,9315	4,9315
davon Erträge aus Bewirtschaftung	0,0685	0,0685	0,0685
steuerfrei	0,0637	0,0637	0,0637
steuerpflichtiges Immobilienergebnis	0,0048	0,0048	0,0048
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer¹⁾	0,0048	0,0048	0,0048
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0012	0,0012	0,0012

SEB ImmoInvest – Anteilscheinklasse I

	Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger in EUR
Auszahlung/steuerliches Ergebnis	5,0000	5,0000	5,0000
davon Substanzauszahlung (nicht steuerbar)	4,8034	4,8034	4,8034
davon Erträge aus Bewirtschaftung	0,1966	0,1966	0,1966
steuerfrei	0,1924	0,1924	0,1924
steuerpflichtiges Immobilienergebnis	0,0042	0,0042	0,0042
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer¹⁾	0,0042	0,0042	0,0042
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0010	0,0010	0,0010

¹⁾ zusätzlich 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 nachfolgenden 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 elektronischen 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 Ertragscheine 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 Steuerausländer 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 Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen 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 unterliegen 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.

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

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 Absatz 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.

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 Einnahmenüberschussrech-

nung ermittelt, hat die Investmenterträge zum 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 (sogenanntes 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 Absatz 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 % nicht abziehbaren 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 steuerliche 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

¹⁾ Ausnahme sind Dividenden nach dem REITG.

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 verwahrennden 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 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 schriftlichen Antrag seine Religionszugehörigkeit mitzuteilen. Seit 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 erfolgen 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 Kirchen-

steuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben oder besteht bei den 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 Ländern 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 zugeflossen 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

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

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 zum Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn zum 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 Absatz 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 steuermindernd 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 Werts 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 Werts 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-Aktiengewinn 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

Nach 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 seit 01. Januar 2016 27,5 % (vormals: 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 ImmoInvest entfallenden in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2017 EUR 0,0190 (für beide Anteilklassen SEB ImmoInvest P und I gültig). Durch Multiplikation dieses Betrags mit der vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anzahl von Investmentanteilen ergibt sich der Betrag der grundsätzlich in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte.
- Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht 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 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, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, 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 (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten. Eine Zwischengewinnabrechnung bei unterjährigem Ein- bzw. Ausstieg des Anlegers wird seit 01. April 2012 nicht mehr vorgenommen. Zwischengewinne sind beim Veräußerer Teil des Veräußerungserlöses und beim Erwerber Teil der Anschaffungskosten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 01. Januar 2016 27,5 % (vormals: 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, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am SEB ImmoInvest müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den SEB ImmoInvest keine Sicherungssteuer einbehalten.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung 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 ImmoInvest (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) seit 01. Januar 2016 dem besonderen Steuersatz von 27,5 % (vormals: 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 ImmoInvest (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 %. 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 wurden, sind steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 25 %.

- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil der Anteilklasse SEB ImmoInvest P/I entfallenden in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Kalenderjahr 2017 EUR 0,0196. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich hieraus ergebenden Steuerbetrag sind keine ausländischen Steuern anrechenbar.
- Hinsichtlich der Anrechenbarkeit ist jedoch der Anrechnungshöchstbetrag zu beachten. Danach können ausländische Steuern nur auf steuerpflichtige Einkünfte angerechnet werden, die aus dem Land stammen, in dem die anrechenbaren Steuern angefallen sind („per country limitation“), und eine Anrechnung ist nur im Ausmaß von maximal 25 % des steuerpflichtigen Ergebnisses des jeweiligen Landes möglich.
- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. März 2017 beträgt EUR –0,9621 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 (sogenannte 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 ImmoInvest 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 ImmoInvest nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber 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 2017 mindestens 1.165.594 Anteile (entspricht ca. EUR 22,3 Mio.) am Sondervermögen SEB ImmoInvest hielten.
- Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten

für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Sie in der EU oder in einem Land ansässig sind, mit dem Frankreich ein Doppelbesteuerungsabkommen entweder mit einer Beistandsklausel, einer Nicht-Diskriminierungsklausel oder einem steuerlichen Auskunftsaustausch geschlossen hat, und Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar 2017 weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

- Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 2017 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. 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 ImmoInvest zum 01. Januar 2017 eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Anschrift siehe Rückseite dieses Berichts), 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) 1. Zwischenausschüttung vom 30. Dezember 2016

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P			Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 21.12.2016	Ex-Tag: 30.12.2016	Zahltag: 30.12.2016			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			3,8153045	3,8153045	3,8153045
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			4,0000000	4,0000000	4,0000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			3,6011444	3,6011444	3,6022912
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,2141601	0,2141601	0,2130133
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵⁾			–	0,0909145	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0661580	0,0661580
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,0541506	0,0541506	0,0541506
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,0541506	0,0541506	0,0541506
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten 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

	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
Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1600095	0,1600095	0,1600095
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	–	0,0909145	0,0909145
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 ⁴⁾	0,0000000	0,0000361	0,0000361
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁵⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ⁸⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁹⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1996067	0,1996067	0,1996067
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	– 0,1846955	– 0,1846955	– 0,1846955

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

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) 1. Zwischenausschüttung vom 30. Dezember 2016

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I			Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 21.12.2016	Ex-Tag: 30.12.2016	Zahltag: 30.12.2016			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			3,8153045	3,8153045	3,8153045
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			4,0000000	4,0000000	4,0000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			3,5919472	3,5919472	3,5930940
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,2233574	0,2233574	0,2222105
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵⁾			–	0,0909145	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0650547	0,0650547
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,0644777	0,0644777	0,0644777
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,0644777	0,0644777	0,0644777
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten 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

	Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
	Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1588797	0,1588797	0,1588797
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	–	0,0909145	0,0909145
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 ⁴⁾	0,0000000	0,0000361	0,0000361
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 ⁴⁾	–	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 ⁴⁾	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 ⁴⁾	–	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 ^{4), 5)}	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 ⁴⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1996067	0,1996067	0,1996067
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	– 0,1846955	– 0,1846955	– 0,1846955

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

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Endausschüttung vom 03. Juli 2017

Endausschüttung – SEB ImmoInvest P			Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 19.06.2017	Ex-Tag: 03.07.2017	Zahltag: 05.07.2017			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			5,0974774	5,0974774	5,0974774
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			5,0000000	5,0000000	5,0000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			5,0289970	5,0289970	5,0289970
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,0684804	0,0684804	0,0684804
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0047606	0,0047606
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,0637198	0,0637198	0,0637198
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,0551607	0,0551607	0,0551607
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000383	0,0000383	0,0000383
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 berechneten 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

	Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
	Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Endausschüttung – SEB ImmoInvest P			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0047606	0,0047606	0,0047606
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
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 ⁴⁾	0,0000096	0,0014498	0,0014498
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 ⁴⁾	–	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 ⁴⁾	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 ⁴⁾	–	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 ^{4), 5)}	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 ⁴⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0746526	0,0746526	0,0746526
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0974774	0,0974774	0,0974774

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

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Endausschüttung vom 03. Juli 2017

Endausschüttung – SEB ImmoInvest I			Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 19.06.2017	Ex-Tag: 03.07.2017	Zahltag: 05.07.2017			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			5,0974774	5,0974774	5,0974774
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			5,0000000	5,0000000	5,0000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			4,9008923	4,9008923	4,9008923
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,1965851	0,1965851	0,1965851
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0041965	0,0041965
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,1923886	0,1923886	0,1923886
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,1843199	0,1843199	0,1843199
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000088	0,0000088	0,0000088
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 berechneten 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

	Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
	Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Endausschüttung – SEB ImmoInvest I			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0041965	0,0041965	0,0041965
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
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 ⁴⁾	0,0000022	0,0014498	0,0014498
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 ⁴⁾	–	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 ⁴⁾	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 ⁴⁾	–	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 ^{4), 5)}	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 ⁴⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0746526	0,0746526	0,0746526
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0974774	0,0974774	0,0974774

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** (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, für die Investmentfonds

SEB ImmoInvest P
und
SEB ImmoInvest I

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. Darüber hinaus haben wir in der Bescheinigung anzugeben, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich (1) auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder (2) auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen. Hierbei haben wir keine abschließende rechtliche Wertung oder besondere Prüfung der Gestaltungen des Investmentfonds vorzunehmen, sondern lediglich Sachverhalte zu beschreiben, aus denen sich ein solcher Gestaltungsmissbrauch ergeben kann. In die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrags 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 Bestätigungsvermerk 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. Darüber hinaus haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, auswirken können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Wir erstatten diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. 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, den 29. Juni 2017

PwC FS Tax GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Markus Hammer
Steuerberater

Martina Westerberger
Rechtsanwältin / Steuerberaterin

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft)

Savills Fund Management GmbH
 Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main
 Telefon: +49 69 2 72 99 - 1000
 Telefax: +49 69 2 72 99 - 090
 Gezeichnetes und eingezahltes Kapital EUR 5,113 Mio.
 Haftendes Eigenkapital EUR 8,203 Mio.
 (Stand: 31. März 2017)
 Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
 Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Siegfried A. Cofalka (bis 31. Dezember 2016)
 Carolina v. Groddeck (seit 01. September 2016)
 Axel Kraus (bis 31. Dezember 2016)
 Hermann Löschinger (seit 01. September 2016)

Aufsichtsrat

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

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

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
 Frankfurt am Main

Gesellschafter

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

Verwahrstelle (Depotbank)

CACEIS Bank S. A.,
 Germany Branch
 Lilienthalallee 36
 80939 München
 (seit 01. Januar 2017)

CACEIS Bank Deutschland GmbH
 Lilienthalallee 34–36
 80939 München
 (bis 31. Dezember 2016)

Sachverständigenausschuss A

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

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

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

Sachverständigenausschuss B

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

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

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

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

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