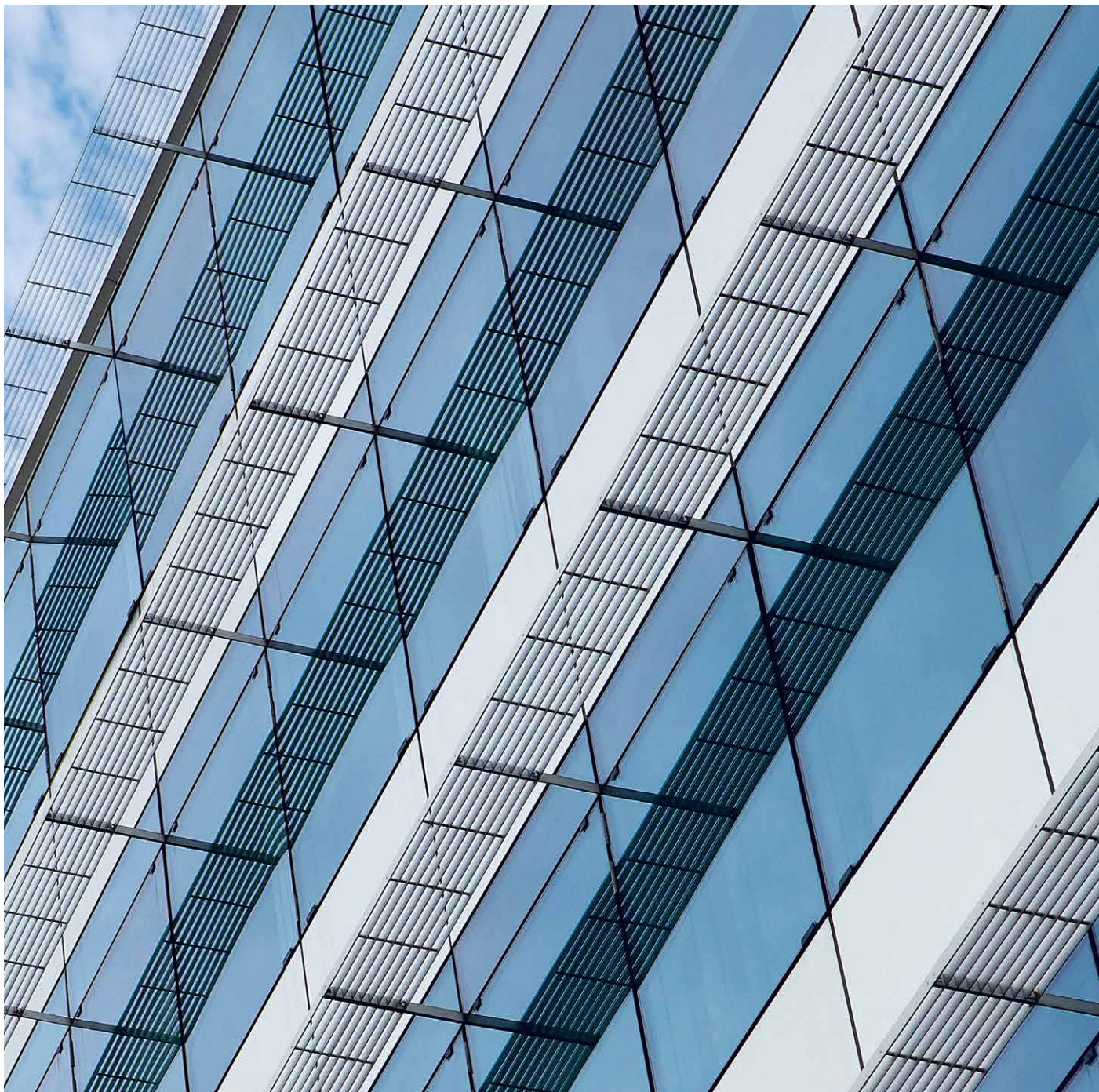


SEB Global Property Fund

Jahresbericht zum 31. Dezember 2015



Inhalt

Editorial	4	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	36
Informationen zur Auflösung des Fonds	5	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	36
Risikomanagement	6	Ertrags- und Aufwandsrechnung	39
Immobilienmärkte im Überblick	8	Verwendungsrechnung	43
Ergebnisse des Fonds im Detail	11	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	44
Struktur des Fondsvermögens	11	Steuerliche Hinweise für Anleger	45
Liquidität	11	Gremien	53
Thesaurierung	11		
Anlageerfolg	12		
Ergebniskomponenten	14		
Portfoliostruktur	15		
Veränderungen im Portfolio	18		
Ausblick	19		
Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung	20	Abbildungen	
Entwicklung des Fondsvermögens	22	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	15
Zusammengefasste Vermögensaufstellung	24	Nutzungsarten der Fondsobjekte	15
Regionale Streuung der Fondsobjekte	29	Größenklassen der Fondsobjekte	16
Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	30	Restlaufzeiten der Mietverträge	16
		Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	16
		Branchenstruktur der Mieter	17

Hinweis

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

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Allgemeine Anlagebedingungen (AAB)

Besondere Anlagebedingungen (BAB)

Externe Bewerter

Kapitalanlagerecht

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Vermögensübersicht

Verwahrstelle

Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)

Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

Besondere Vertragsbedingungen (BVB)

Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss

Investmentrecht

Kapitalanlagegesellschaft (KAG)

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Depotbank

SEB Global Property Fund auf einen Blick zum 31.12.2015



Polen – Warschau, Grójecka 5

Fondsvermögen	EUR	140,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	134,5 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	64,8 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	69,7 Mio.
Fondsobjekte gesamt		5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		3
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe / Abgänge		1
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) ¹⁾		75,6 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		77,2 %
Immobilienrendite ²⁾ für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015 *		– 9,4 %
Liquiditätsrendite ³⁾ für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015 *		0,1 %
Anlageerfolg ⁴⁾ für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015 *		– 6,3 %
Anlageerfolg ⁴⁾ seit Auflegung *		– 11,3 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	496,63
Ausgabepreis	EUR	511,53
Gesamtkostenquote ⁵⁾		0,80 %

¹⁾ Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inkl. Nebenkosten.

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds

³⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁴⁾ berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates.

⁵⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2015.

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

Editorial



Siegfried A. Cofalka
und Axel Kraus

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die beiden Meilensteine im Zuge der weiteren Auflösung des SEB Global Property Fund im Geschäftsjahr 2015 sind der Verkauf der gemessen am Verkehrswert größten Immobilie des Portfolios sowie die bislang höchste Ausschüttung an die Anteilseigner.

Im April ging im Rahmen der Veräußerung eines paneuropäischen Büroportfolios das Objekt Valentinskamp 88 – 90 in Hamburg an den neuen Eigentümer über. Es wechselte leicht unter dem aktuellen Verkehrswert von EUR 49,5 Mio. den Besitzer.

Ebenfalls im April 2015 erhielten die Anleger eine Ausschüttung in Höhe von EUR 170,00 je Anteil bzw. insgesamt EUR 48,2 Mio. Nach dieser dritten Auszahlung sind in Summe nun EUR 267,00 pro Anteil respektive EUR 75,8 Mio. zurückgeführt. Das entspricht 29 % des Fondsvermögens seit der Bekanntmachung der Auflösung am 05. Dezember 2013.

Der SEB Global Property Fund hat das Geschäftsjahr 2015 mit einer negativen Performance von – 6,3 % abgeschlossen. Im zweiten Halbjahr schlugen insbesondere die turnusgemäßen Nachbewertungen der beiden polnischen Objekte zu Buche. Die Fremdfinanzierungsquote hat sich per 31. Dezember 2015 mit 25,3 % seit der Verkündung der Fondsauflösung nahezu halbiert.

Mit Wirkung zum 01. September 2015 hat die SEB AG ihre Tochtergesellschaft SEB Asset Management AG, inklusive ihrer Beteiligung an der SEB Investment GmbH, an

Savills Investment Ltd, eine Gesellschaft der Savills Investment Management Gruppe, verkauft. Das gemeinsame Unternehmen wird mit dem erfolgreichen Abschluss der Transaktion und rund EUR 17 Mrd. Assets under Management zukünftig einer der größten Investment- und Asset Manager Europas und Asiens sein. Der Abwicklungsprozess wird durch die Ressourcen der regionalen Büros von Savills Investment Management (15 Büros) sowie die Immobilienexpertise der Savills Gruppe (weltweit in 60 Ländern vertreten) unterstützt und weiterhin im Interesse der Anleger fortgesetzt werden.

Im Rahmen der zuvor genannten Transaktion haben die Gesellschaften eine neue Firmierung erhalten. Die SEB Asset Management AG wurde in Savills Fund Management Holding AG, die SEB Investment GmbH in Savills Fund Management GmbH umbenannt. Das gemeinsame Unternehmen tritt unter dem Markennamen Savills Investment Management auf dem Markt auf. Der Name des SEB Global Property Fund bleibt weiterhin bestehen.

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

Informationen zur Auflösung des Fonds

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

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 05. Dezember 2016 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB Global Property Fund und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 05. Dezember 2016 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 Global Property Fund erfolgt halbjährlich. Die Höhe der Auszahlung wird in Abhängigkeit von der Veräußerung der Immobilien unter Abzug der Mittel, die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäß laufenden Bewirtschaftung benötigt werden, und anderer Kosten und Verbindlichkeiten im Rahmen der Auflösung ermittelt.

Nach Erklärung der Kündigung bis zu deren Wirksamwerden berichtet die Savills Fund Management GmbH in gewohnter Weise zu den Stichtagen der Halbjahres- und Jahresberichte. Zum 05. Dezember 2016 wird ein separater Auflösungsbericht erstellt.

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



Polen – Warschau, Grójecka 5

Risikomanagement

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

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Währungsrisiken

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

Immobilienrisiken

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

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



Niederlande – Diemen, Wisselwerking 58

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

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

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

Operationale Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Immobilienmärkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

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

Globale Immobilienmärkte

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

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

belassen. Die Entwicklung in Asien-Pazifik wird dagegen weiterhin differenziert sein. Die Ankaufsrenditen besitzen selektiv noch Abwärtspotenzial, auch wenn teilweise die Tiefststände von 2007 schon erreicht wurden. Ein möglicher Anstieg der Kapitalmarktzinsen infolge einer Erhöhung der Leitzinsen in den USA oder Großbritannien wird erst mit Verzögerung zu einem Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen führen.

Deutschland

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

Großbritannien

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



Deutschland – Hamburg, Falkenried 88

Frankreich

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

Niederlande

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

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

Südeuropa

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

Nordeuropa

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

Zentralosteuropa

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

USA

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

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

Asien-Pazifik

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

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB Global Property Fund

	Stichtag 31.12.2012 TEUR	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 31.12.2014 TEUR	Stichtag 31.12.2015 TEUR
Immobilien	197.060	184.500	122.900	64.800
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	123.766	119.426	51.323	46.619
Liquiditätsanlagen	17.780	26.781	50.460	26.143
Sonstige Vermögensgegenstände	18.907	19.574	35.565	19.179
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 84.233	– 90.030	– 58.475	– 15.818
Fondsvermögen	273.280	260.251	201.773	140.923
Anteilumlauf (Stück)	283.755	283.755	283.755	283.755
Anteilwert (EUR)	963,08	917,16	711,08	496,63
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	–	–	82,00	–
Tag der Zwischenausschüttung	–	–	01.10.2014	–
Endausschüttung je Anteil (EUR)¹⁾	20,00	15,00	170,00	–
Tag der Endausschüttung	02.04.2013	01.04.2014	15.04.2015	–

¹⁾ zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB Global Property Fund reduzierte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 um EUR 60,9 Mio. im Wesentlichen wegen der Ausschüttung am 15. April 2015 und beträgt zum Stichtag EUR 140,9 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 283.755 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des SEB Global Property Fund von rund EUR 26 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei 18,6 %. Diese wurde als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. In den vergangenen zwölf Monaten betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 27,8 % des Fondsvermögens.

Thesaurierung

Für den SEB Global Property Fund erfolgt für das Geschäftsjahr 2015 keine Ausschüttung. Da seit April 2015 keine weiteren Immobilientransaktionen realisiert wurden, wird die vorhandene Liquidität für offene Verbindlichkeiten, Rücklagen für Risiken, die weitere Rückführung von Darlehen sowie die Vorbereitung neuer Transaktionen vorgehalten. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird thesauriert.

Weitere Angaben zur Thesaurierung sowie zu den steuerlichen Ergebnissen entnehmen Sie bitte den Seiten 43 ff.



Polen – Danzig, Ulica Arkonska 6

Anlageerfolg *

Der Fonds hat im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von –6,3 % bzw. EUR –44,45 pro Anteil erzielt. Seit seiner Auflegung am 19. Oktober 2006 erwirtschaftete er eine kumulierte Wertentwicklung von –11,3 %.

Anteilwert am 31.12.2015	EUR	496,63
zuzüglich Ausschüttung vom 15.04.2015	EUR	170,00
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2015	EUR	– 711,08
Anlageerfolg	EUR	– 44,45

Wertentwicklung nach BVI-Methode *

	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	– 6,3	– 6,3
3 Jahre	– 19,0	– 6,8
5 Jahre	– 23,9	– 5,3
seit Auflage	– 11,3	– 1,3

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

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

Übersicht Kredite, Stand 31.12.2015

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR ¹⁾	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens
EUR-Kredite (Objekte im Ausland)	–	–	0,0 Jahre ²⁾	34.100.000	25,3	0,0 J ahre ²⁾	34.100.000	25,3
Summe	0	0,0	0,0 Jahre	34.100.000	25,3	0,0 Jahre	34.100.000	25,3

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 31.12.2015

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	34.100.000	34.100.000
1–2 Jahre	–	–
2–5 Jahre	–	–
5–10 Jahre	–	–
über 10 Jahre	–	–
Summe	34.100.000	34.100.000

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.12.2015

Währung	offene Währungsposition zum Berichtsstichtag		in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	– 17.105	EUR – 4.010	– 0,4
USD (USA)	USD	4.069	EUR 3.736	0,1
Summe			EUR – 274	0,0

¹⁾ gemäß Beteiligungsquote

²⁾ Die Zinsbindung endet im Januar 2016.

³⁾ stichtagsbezogene Übersicherung

⁴⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.12.2015 100,0 % des Fondsvermögens.

Ergebniskomponenten *

Das Fondsergebnis setzt sich aus der Rendite der Immobilien und der Liquiditätsanlagen zusammen. Die Renditekennzahlen stellen sich für den Berichtszeitraum von zwölf Monaten wie folgt dar:

Die Immobilien des Portfolios erwirtschafteten eine Bruttorendite von 7,2 %. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 5,1 % ergibt sich ein Nettoertrag von 2,1 %.

Die Wertänderungsrendite fiel mit –10,3 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen, insbesondere bedingt durch die gutachterlichen Abwertungen der polnischen Objekte, negativ aus.

Insgesamt senkten die negativen Wertänderungen das Ergebnis vor Darlehensaufwand auf –6,6 %. Da die Zinskosten über diesem Prozentsatz liegen, entsteht ein Ergebnis nach Darlehensaufwand von –9,4 %.

Währungsänderungen haben das Fondsergebnis nicht beeinflusst. Die Absicherungsquote zum Stichtag lag bei 100,0 %.

Das Gesamtergebnis aus Immobilien in Fondswährung beläuft sich auf –9,4 %. Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt marktbedingt eine Rendite von 0,1 % erzielt, sodass das Fondsergebnis vor Fondskosten –5,7 % beträgt.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 *

	Direkt-investments gesamt (D, E, PL) ¹⁾	Beteiligungen (HU, NL, PL, USA) ¹⁾	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag ²⁾	7,0	7,3	7,2
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	– 8,8	– 1,5	– 5,1
Nettoertrag ²⁾	– 1,8	5,8	2,1
Wertänderungen ²⁾	– 10,2	– 10,4	– 10,3
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	0,5	1,7	1,1
Ausländische latente Steuern ²⁾	0,8	0,2	0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²⁾	– 10,7	– 2,7	– 6,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³⁾	– 11,8	– 5,6	– 9,4
Währungsänderungen ^{3) 4)}	– 0,1	0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{3) 5)}	– 11,9	– 5,5	– 9,4
II. Liquidität ^{6) 7)}			0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁸⁾			– 5,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			– 6,3

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

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

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

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

⁵⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 72,15 % erwirtschaftet.

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 27,85 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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

Portfoliostruktur

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Verkauf getätigt. Zum 31. Dezember 2015 umfasste das Portfolio zwei direkt gehaltene Immobilien sowie drei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Das Portfolio verteilt sich auf drei Länder.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 29,7 % des Immobilienvermögens im Inland und 70,3 % im Ausland investiert. Mit einem Anteil von 42,5 % lag der größte Teil in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 42,5 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 75,7 %.

Vermietung

Vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2015 hat das Fondsmanagement 32 neue Mietverträge über insgesamt 2.306 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden zehn bestehende Mietverhältnisse über 7.352 m² verlängert, was insgesamt 17,2 % der Jahresnettosollmiete des Fonds ausmacht.

Top-Mieter

Tele2 Nederland B.V., Diemen, Wisselwerking 58
ING Bank N.V., Arnheim, Kroonpark 6
Carlson Wagonlit Nederland B.V., Diemen, Wisselwerking 58
ICON plc (S.A.) Oddział w Polsce, Warschau, Grójecka 5
Fitness First Germany GmbH, Hamburg, Falkenried 88

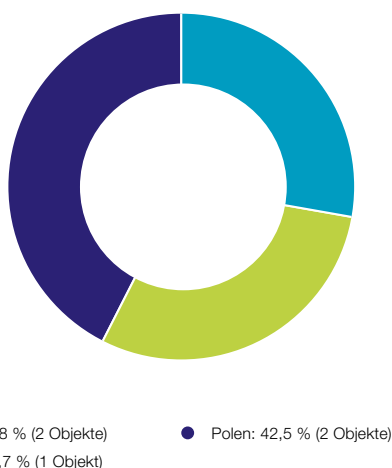
Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Top-Objekte

Hamburg, Falkenried 88
Warschau, Grójecka 5
Diemen, Wisselwerking 58
Danzig, Ulica Arkonska 6
Arnheim, Kroonpark 6

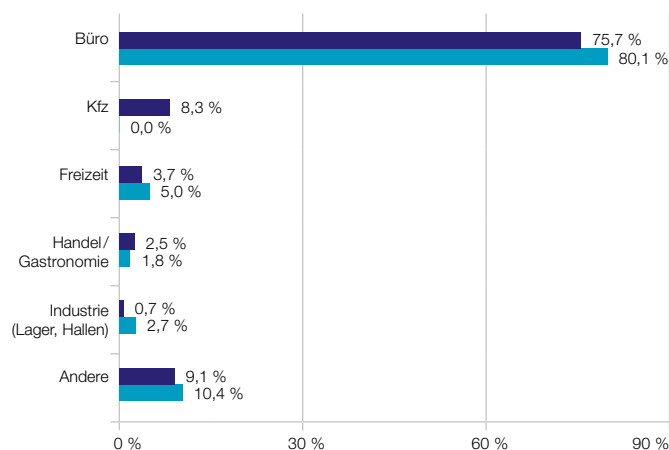
Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



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

Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

Bestandsmieter haben in der Hamburger Liegenschaft Falkenried 88 ihre Verträge über insgesamt rund 1.400 m² bis zum dritten Quartal 2020 verlängert.

In den Niederlanden wird ein aktueller Nutzer rund 944 m² in Diemen, Wisselwerking 58, bis 31. August 2021 weiter belegt. Im selben Objekt konnte eine Mietprolongation für rund 7.870 m² mit einem Bestandsmieter aus der Telekommunikationsbranche unterzeichnet werden. Der Anschlussmietvertrag verfügt über eine Laufzeit von rund zehn Jahren und beginnt am 01. Januar 2016. An diesem Objekt hält der SEB Global Property Fund eine Beteiligung in Höhe von 51 %.

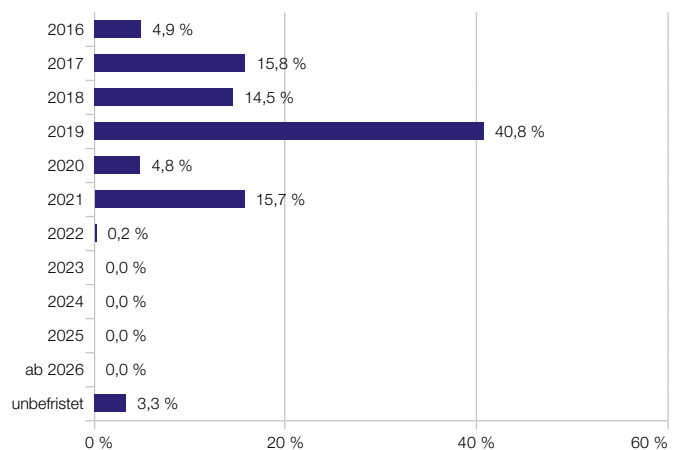
Eine weitere Verlängerung hat ein Finanzunternehmen in der Liegenschaft in Arnheim, Kroonpark 6, unterzeichnet. Sie umfasst rund 3.772 m² und gilt bis 31. Juli 2017.

Die Vermietungsquote des SEB Global Property Fund lag zum Berichtsstichtag bei 77,2 % (–3,6 Prozentpunkte gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2014) des Netto- bzw. bei 75,6 % (–4,4 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 81,2 % (+1,0 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 80,2 % (+0,7 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

Derzeit haben 19,2 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Weitere Informationen zur Portfoliostruktur finden Sie auch in der „Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung“ auf den Seiten 20 und 21.

Restlaufzeiten der Mietverträge



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

Größenklassen der Fondsobjekte



● bis EUR 10 Mio.: 5,1 % (1 Objekt) ● EUR 25 < 50 Mio.: 76,5 % (3 Objekte)
● EUR 10 < 25 Mio.: 18,4 % (1 Objekt)

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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



● 5 bis 10 Jahre: 42,5 % (2 Objekte) ● 15 bis 20 Jahre: 29,7 % (1 Objekt)
● 10 bis 15 Jahre: 27,8 % (2 Objekte)

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

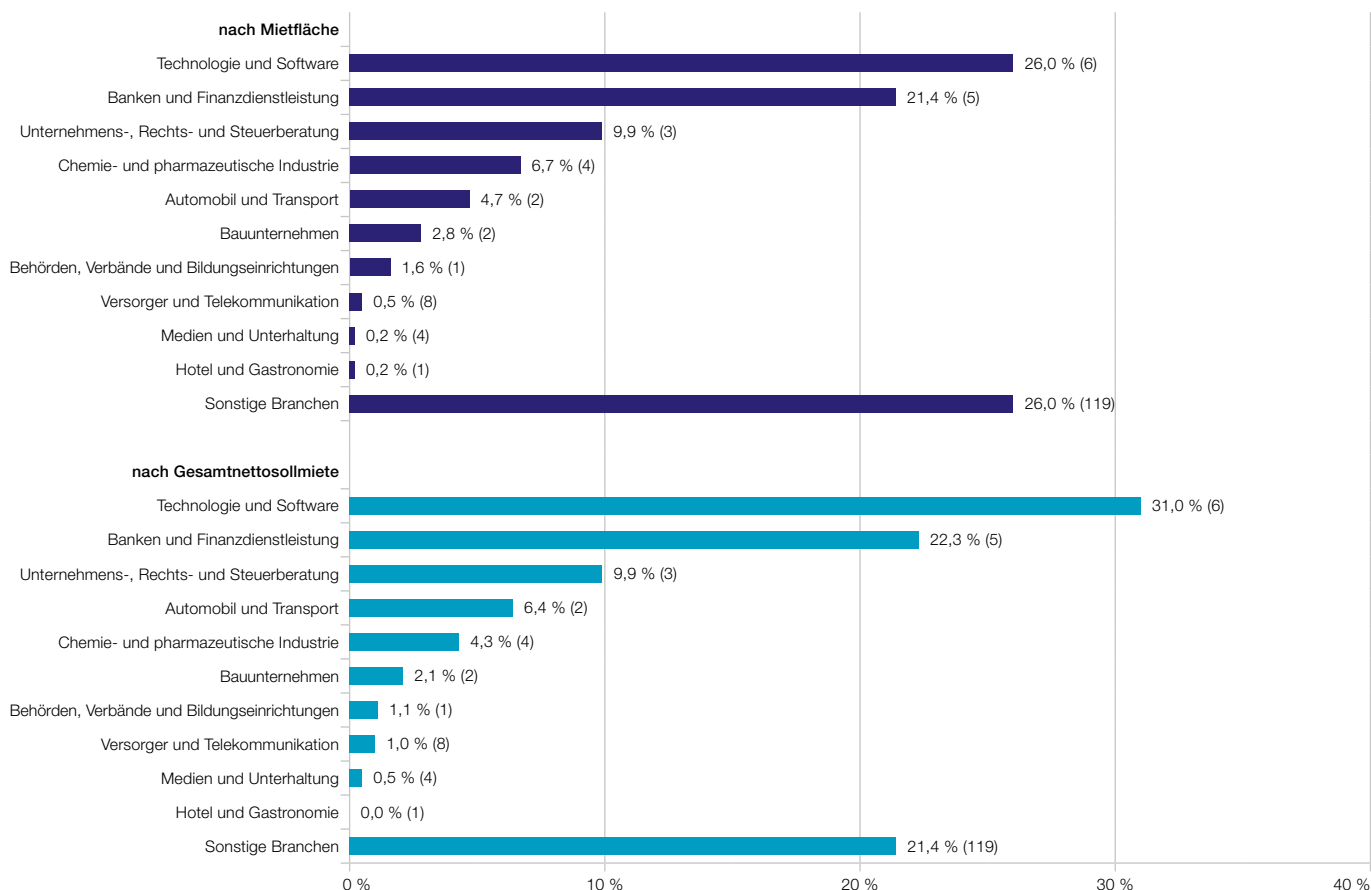
Vermietungssituation einzelner Objekte

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

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

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Danzig, Arkonska Business Park, Ulica Arkonska 6 Der Hauptmieter ist 2015 aus dem Gebäude ausgezogen. Obwohl Besichtigungen und Gespräche mit möglichen Nutzern stattfinden, ist die Vermietung schwierig.	61,9	11,0
Warschau, Salzburg Center, Grójecka 5 Zwei Bestandsmieter haben ihre Verträge über insgesamt rund 380 m ² verlängert. Eine große Anzahl von Neubauprojekten im Umfeld der Immobilie erschweren die Vermietungssituation.	35,3	7,9

Branchenstruktur der Mieter



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

Veränderungen im Portfolio

Verkäufe und Abgänge

Ende 2014 konnte das Fondsmanagement einen Vorvertrag für den Verkauf eines europäischen Gewerbeimmobilienportfolios mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 1,1 Mrd. unterzeichnen. Zu dem Paket gehörte auch das folgende Hamburger Bürohaus aus dem SEB Global Property Fund.

Deutschland – Hamburg, Valentinskamp 88–90

Das Gebäude liegt im Zentrum Hamburgs und verfügt über 14.873 m² Büroflächen. Es war zuletzt zu rund 56 % vermietet und befand sich in der Repositionierung. Der Verkaufspreis lag leicht unter dem aktuellen Verkehrswert von rund EUR 49,5 Mio. Das Umfeld wird überwiegend durch Bürohäuser in traditioneller Backstein-Optik geprägt, in denen Mieter aus dem Banken- und Versicherungsbereich sowie Beratungsfirmen ansässig sind. Die Immobilie ist am 02. April 2015 aus dem Fonds abgegangen.

Verkäufe/Abgänge: Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	20354	Hamburg	Valentinskamp 88–90	04/2015	EUR 49,0	EUR 49,5



Deutschland – Hamburg, Valentinskamp 88 – 90

Ausblick

Auch unter der neuen Eigentümerstruktur bleibt es wichtigstes Ziel des Fondsmanagements, bis zum Ende der Auflösungsperiode zum 05. Dezember 2016 alle verbleibenden Objekte im Portfolio des SEB Global Property Fund zu verkaufen.

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

Der Restbestand setzt sich aus fünf Liegenschaften in drei Ländern zusammen. Neben einem mischgenutzten Objekt in Hamburg umfasst er zwei Bürohäuser in Polen sowie zwei Immobilien in den Niederlanden. Die Märkte in Polen und den Niederlanden sind weiterhin schwierig. Derzeit bereitet das Fondsmanagement Portfolioverkäufe vor, die auch Immobilien aus dem SEB Global Property Fund enthalten.

Da nur noch fünf Immobilien zum Fonds zählen, beeinflussen der Verkauf von Objekten sowie veränderte Parameter bei einzelnen Liegenschaften wie z.B. Folgebewertungen oder Neuvermietungen die Gesamtergebnisse immer stärker.

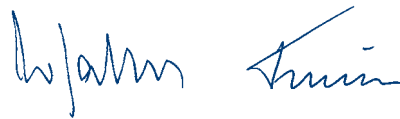
Seit der letzten und bisher höchsten Ausschüttung von EUR 170,00 pro Anteil im April 2015 wurden keine weiteren Immobilientransaktionen realisiert. Die vorhandene Liquidität wird

für offene Verbindlichkeiten, Rücklagen für Risiken, die weitere Rückführung von Darlehen sowie die Vorbereitung neuer Transaktionen vorgehalten. Daher wird im April 2016 keine Ausschüttung erfolgen. Stattdessen wird das Ergebnis thesauriert.

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

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH



Cofalka

Kraus

Frankfurt am Main, im April 2016

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

	Direkt- investments gesamt (D, E, PL) ¹⁾	Beteiligungen (HU, NL, PL, USA) ¹⁾	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) ²⁾ *			
I. Immobilien			
Bruttoertrag ³⁾	7,0	7,3	7,2
Bewirtschaftungsaufwand ³⁾	- 8,8	- 1,5	- 5,1
Nettoertrag ³⁾	- 1,8	5,8	2,1
Wertänderungen ³⁾	- 10,2	- 10,4	- 10,3
Ausländische Ertragsteuern ³⁾	0,5	1,7	1,1
Ausländische latente Steuern ³⁾	0,8	0,2	0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³⁾	- 10,7	- 2,7	- 6,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand ⁴⁾	- 11,8	- 5,6	- 9,4
Währungsänderungen ^{4) 5)}	- 0,1	0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{4) 6)}	- 11,9	- 5,5	- 9,4
II. Liquidität ^{7) 8)}			0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁹⁾			- 5,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			- 6,3
Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) ²⁾ *			
Direkt gehaltene Immobilien	81.323	0	81.323
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	82.991	82.991
Immobilien insgesamt	81.323	82.991	164.314
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	75.008	48.303	123.311
Kreditvolumen	6.315	34.688	41.003
Liquidität	17.324	30.266	47.590
Fondsvolumen	92.332	78.569	170.901
Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	64.800	69.740	134.540
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ^{10) *}	4.493	4.577	9.070
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	- 8.600	- 8.888	- 17.488
Sonstige negative Wertänderungen ¹²⁾	0	- 215	- 215
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ¹¹⁾	- 8.600	- 8.888	- 17.488
Sonstige Wertänderungen insgesamt ¹²⁾	0	- 215	- 215
Zuführung Capital Gains Tax	629	141	770
Wertänderungen insgesamt	- 7.971	- 8.962	- 16.933

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

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

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

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

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

⁶⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 72,15 % erwirtschaftet.

⁷⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁸⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 27,85 % des Fondsvermögens.

⁹⁾ In Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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

¹¹⁾ Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

¹²⁾ Sonstige Wertänderungen umfassen Buchwertänderungen wie beispielsweise nachaktivierte Anschaffungskosten, Kaufpreisabrechnungen und Verkaufsnebenkosten.

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 31.12.2015 im Sondervermögen befinden.

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

	Deutschland	Polen	Beteiligungen (NL, PL)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1) *}				
Büro	10,4	15,1	50,2	75,7
Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	2,5	2,5
Industrie (Lager, Hallen)	0,6	0,0	0,1	0,7
Freizeit	3,7	0,0	0,0	3,7
Kfz	1,9	0,9	5,5	8,3
Andere	8,3	0,6	0,2	9,1
Anteil Jahresmietertrag gesamt	24,9	16,6	58,5	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1) *}				
Büro	1,6	9,4	8,8	19,8
Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,0	0,1	0,3
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,4	0,6	0,9	1,9
Andere	0,8	0,0	0,0	0,8
Anteil Leerstand gesamt	3,0	10,0	9,8	22,8
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes ¹⁾	88,1	39,5	83,3	77,2
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes ²⁾	87,0	38,1	82,1	75,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1) *}				
unbefristet	3,1	0,1	0,1	3,3
2016	0,7	2,9	1,3	4,9
2017	2,0	0,0	13,8	15,8
2018	0,5	3,6	10,4	14,5
2019	10,5	2,1	28,2	40,8
2020	4,8	0,0	0,0	4,8
2021	5,0	0,0	10,7	15,7
2022	0,2	0,0	0,0	0,2
2023	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0	0,0
2026 +	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Jahresnettosollmiete	26,8	8,7	64,5	100,0

¹⁾ bezogen auf die Jahresnettosollmiete der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Verhältnis zum Gesamtnettomiettsoll 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.

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

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres am 01.01.2015			201.773.674,94
1. Ausschüttung für das Vorjahr			– 48.238.350,00
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		– 48.238.350,00	
2. Ordentlicher Nettoertrag			– 616.662,33
2a. Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten			– 25.578,97
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 25.578,97	
3. Realisierte Gewinne			
bei Devisentermingeschäften		16.038,98	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		13.182.203,57	
davon in Fremdwährung	0,00		13.198.242,55
4. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		– 10.757.940,64	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		– 8.815.716,05	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		– 8.310.599,16	
davon in Fremdwährung	0,00		– 27.884.255,85
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Immobilien		3.166.667,36	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 4.376.363,86	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		2.759.310,91	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		1.166.826,25	2.716.440,66
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres am 31.12.2015			140.923.511,00

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

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

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

Unter **Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr 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 jährlich wiederkehrenden Bewertungen 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 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 31.12.2015

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 30 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			64.800.000,00		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Immobilien			64.800.000,00		45,98
insgesamt in Fremdwährung		0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			46.619.250,19		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			46.619.250,19		33,08
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 36)					
1. Bankguthaben			26.142.995,20		
davon in Fremdwährung		4.326.998,43			
Summe der Liquiditätsanlagen			26.142.995,20		18,55
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 36 ff.)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			4.500.773,45		
davon in Fremdwährung		1.301.148,87			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			4.500.000,00		
davon in Fremdwährung		0,00			
3. Anschaffungsnebenkosten					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			213.111,42		
davon in Fremdwährung		0,00			
4. Andere			9.965.075,39		
davon in Fremdwährung		9.812.521,36			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			19.178.960,26		13,61
insgesamt in Fremdwährung		11.113.670,23			
Summe			156.741.205,65		111,22
insgesamt in Fremdwährung		15.440.668,66			

	Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
	40.000.000,00	24.800.000,00	0,00
	40.000.000,00	24.800.000,00	0,00
	0,00	46.619.250,19	0,00
	0,00	46.619.250,19	0,00
	21.206.267,05	2.147.598,67	2.789.129,48
	21.206.267,05	2.147.598,67	2.789.129,48
	3.190.480,37	1.310.293,08	0,00
	0,00	4.500.000,00	0,00
	0,00	213.111,42	0,00
	164.117,86	632.858,63	9.168.098,90
	3.354.598,23	6.656.263,13	9.168.098,90
	64.560.865,28	80.223.111,99	11.957.228,38

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 37 f.)					
1. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben			273.143,96		
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung			2.652.971,58		
davon in Fremdwährung		688.941,11			
3. anderen Gründen			7.433.486,82		
davon in Fremdwährung		6.980.564,64			
Summe der Verbindlichkeiten				10.359.602,36	7,35
insgesamt in Fremdwährung		7.669.505,75			
VI. Rückstellungen				5.458.092,29	3,87
davon in Fremdwährung		1.504.949,29			
Summe				15.817.694,65	11,22
insgesamt in Fremdwährung		9.174.455,04			
Fondsvermögen gesamt				140.923.511,00	100,00
davon in Fremdwährung		6.266.213,62			
Anteilwert (EUR)				496,63	
Umlaufende Anteile (Stück)				283.755	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verminderte sich im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 um EUR 60,9 Mio. auf EUR 140,9 Mio.

I. Immobilien

Im April 2015 ist ein Objekt in Deutschland abgegangen (vgl. Tabelle Verkäufe/ Abgänge auf Seite 18).

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen** umfassen drei Gesellschaften mit jeweils einer Liegenschaft mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 69,7 Mio. Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 15,5 Mio.)

sowie die Fremdfinanzierung (EUR 34,1 Mio.) und ein Gesellschafterdarlehen (EUR 4,5 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 46,6 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung betreffen zwei Euro-Darlehen über EUR 34,1 Mio., für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,0 Jahre (siehe auch „Übersicht Kredite“, Seite 13).

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** dienen der Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie der Tilgung eines Darlehens. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 7,0 Mio. zweckgebunden.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
41.423,70	231.720,26	0,00
1.841.892,37	811.079,21	0,00
391.350,01	262.177,67	6.779.959,14
2.274.666,08	1.304.977,14	6.779.959,14
1.724.731,25	3.733.361,04	0,00
3.999.397,33	5.038.338,18	6.779.959,14
60.561.467,95	75.184.773,81	5.177.269,24

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 2,9 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 2,1 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** ist ein Gesellschafterdarlehen über EUR 4,5 Mio. ausgewiesen.

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

Nicht berücksichtigt werden hier Anschaffungsnebenkosten, die innerhalb einer Beteiligungsgesellschaft 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 der Beteiligung.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen Forderungen an die Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 2,6 Mio., Forderungen an den Käufer des USA-Portfolios in Höhe von EUR 5,5 Mio. und Vorauszahlungen an Verwalter in Höhe von EUR 0,7 Mio. dar.

V. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** resultieren im Wesentlichen aus einer Zahlungsverpflichtung aus dem Erwerb einer Immobilien-Gesellschaft in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 2,1 Mio., Barkautionen in Höhe von EUR 0,3 Mio. sowie Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,3 Mio.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 6,8 Mio. und Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 0,2 Mio. enthalten.

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

Im Berichtszeitraum wurden 14 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 94,6 Mio. sowie 19 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 33,6 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 2,7 Mio. und sonstige Kosten mit EUR 2,7 Mio.

Capital Gains Tax

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

In die Berechnung wurde auch die polnische Immobilien-Gesellschaft einbezogen. Diese wird steuerlich wie ein Direkt-erwerb 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.

Der Unterschiedsbetrag zum Ende des Geschäftsjahres erfordert aktuell keine Bildung einer Rückstellung.

Regionale Streuung der Fondsobjekte



Europa: 5 Immobilien, davon 1 Immobilie in Deutschland

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2015

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																			
20251 Hamburg Falkenried 88	G	–	42	0	2	0	0	15	8	33	11/2006	1965/2004	8.045	16.291		354	F, K, L, P, W, Z	3	B
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Polen																			
80-125 Danzig Ulica Arkonska 6	G/E	–	92	0	0	0	0	0	5	3	10/2008	2008	5.313	11.330		155	F, K, P, W	2	C
Summe der Immobilien																			

Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
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
128	4,0	1,9	13,0	40.000.000	–	–	–	–	–	–	–	–	2.475.770	2.299.878	6,2	2.640.204	51
8	–	–	61,9	24.800.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.852.756	63
				64.800.000													

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

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

E = Stadtzentrum (1a)
 F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen

* Diese Spalte war nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen 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																			
Niederlande																			
Diemen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 24.374.617,35																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 51,00000 %																			
1. 1112 XS Diemen																			
Wisselwerking 58	G	–	79	7	0	0	0	0	14	0	11/2006	2002	10.440	9.887		276	K, P, W, Z	3	C
Kroonveste IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 9.036.000,00																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.500.000,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 6831 EX Arnheim,																			
Kroonpark 6	G	–	99	0	0	0	0	0	1	0	11/2006	2005	2.715	5.077		88	K, P, W, Z	3	C
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Polen																			
Teviot Sp. z o.o., Polen, 00-078 Warschau, Plac Pilsudskiego 1																			
										01/2014									
Gesellschaftskapital: EUR 24.562.318,74																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 02-019 Warschau																			
Grójecka 5	G/E	–	90	2	0	0	0	0	7	1	04/2008	2006	2.508	10.620		100	F, K, P, S, W	2	B
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
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	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 *	Objekttrendite im Geschäftsjahr in % *	Roherttrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
				22.298.571															
2	–	–	3,2	30.600.000	–	–	–	–	–	–	–	–	50,0	–	–	–	1.839.409	58	
				4.456.725															
1	–	–	14,8	6.840.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	595.010	60	
				19.863.954	256.000	–	256.000	1,3	25.579	213.111	8,3								
16	2,9	4,5	35,3	32.300.000	–	–	–	–	–	–	–	–	58,2	1.641.453	1.484.526	5,1	2.142.485	62	
				46.619.250						25.579	213.111								

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

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

E = Stadtzentrum (1a)
 F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
 G = Etablierter Logistikstandort
 H = Sonstige Lagen

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

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

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

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

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

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

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

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

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

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, Holzpfaster, 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, Verbundpfaster ohne Unterbau	na	Zentralheizung	na	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz, Teeküche

Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. 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 jährlich ermittelt.

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

Der nachhaltige **Rohertrag** entspricht den durch den externen Gutachter festgestellten Bewertungsmieten, die zur Berechnung des Ertragswertes zugrunde gelegt werden. Diese nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete des Objekts bei Vollvermietung

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

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Bankguthaben		
Deutschland	21.206.267,05	
USA	2.789.129,48	
Spanien	98.556,25	
Polen	1.971.928,16	
Österreich	77.114,26	
Summe der Liquiditätsanlagen	26.142.995,20	18,55

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

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			4.500.773,45		
davon in Fremdwährung		1.301.148,87			
davon Mietforderung	1.621.233,95				
davon Betriebskostenvorlagen	2.879.539,50				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			4.500.000,00		
davon in Fremdwährung		0,00			
3. Anschaffungsnebenkosten					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			213.111,42		
davon in Fremdwährung		0,00			
4. Andere			9.965.075,39		
davon in Fremdwährung		9.812.521,36			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			19.178.960,26		13,61
insgesamt in Fremdwährung		11.113.670,23			

				EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus								
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben						273.143,96		
davon in Fremdwährung					0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung						2.652.971,58		
davon in Fremdwährung					688.941,11			
3. anderen Gründen						7.433.486,82		
davon in Fremdwährung					6.980.564,64			
davon aus Sicherungsgeschäften				205.884,72				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR					
USD	4.965.383,80	– 5.160.781,05	195.397,25					
PLN	1.084.454,09	– 1.094.941,56	10.487,47					
Summe der Verbindlichkeiten						10.359.602,36		7,35
insgesamt in Fremdwährung					7.669.505,75			
III. Rückstellungen						5.458.092,29		3,87
davon in Fremdwährung					1.504.949,29			
Fondsvermögen gesamt						140.923.511,00		100,00
davon in Fremdwährung					6.266.213,62			
Anteile (EUR)						496,63		
Umlaufende Anteile (Stück)						283.755		
Devisenkurse* per 31.12.2015								
US-Dollar (USD)		1,08910 = 1 EUR						
Polnische Zloty (PLN)		4,26509 = 1 EUR						

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

	Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2015 bis 31.12.2015	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2015 bis 31.12.2015
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; bis zum 31. August 2015 abgeschlossene Geschäfte wurden zu 100 % mit verbundenen Unternehmen geschlossen.		
PLN	5.125.853,27	6.236.833,81
USD	56.781.366,17	19.294.324,05
Summe	61.907.219,44	25.531.157,86

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. Dezember 2015 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		5.571.573,10	
davon in Fremdwährung	1.265.138,18		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland vor Quellensteuer		30.430,00	
3. Sonstige Erträge		2.540.932,81	
davon in Fremdwährung	2.006.646,89		
Summe der Erträge			8.142.935,91
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		3.817.484,26	
davon in Fremdwährung	732.038,62		
1.2 Instandhaltungskosten		3.008.728,56	
davon in Fremdwährung	94.259,85		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		193.572,74	
davon in Fremdwährung	62.564,28		
1.4 Sonstige Kosten		44.728,85	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		158.851,71	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		1.053.335,95	
4. Depotbankvergütung		32.422,57	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		191.478,50	
6. Sonstige Aufwendungen		258.995,10	
davon Sachverständigenkosten	12.561,55		
Summe der Aufwendungen			8.759.598,24
III. Ordentlicher Nettoertrag			- 616.662,33

Für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	- 7.678,31		
Wertänderungen Vorjahre	23.717,29	16.038,98	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.2 Sonstige		13.182.203,57	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	- 8.017.092,64		
Wertänderungen Vorjahre	- 2.740.848,00	- 10.757.940,64	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.2 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	- 5.826.803,15		
Wertänderungen Vorjahre	- 2.988.912,90	- 8.815.716,05	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.3 Sonstige		- 8.310.599,16	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		- 14.686.013,30	
V. Ergebnis des Geschäftsjahres		- 15.302.675,63	
Gesamtkostenquote		0,80 %	
Transaktionsabhängige Vergütung		0,00 %	
Transaktionskosten		238.950,53	

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen die Mieterträge der in- und ausländischen Immobilien des Fonds. Insgesamt entfallen von den Erträgen aus Immobilien EUR 4,3 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum und EUR 1,3 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** im Ausland beinhalten Zinserträge aus Sichteinlagen sowie Zinserträge aus einem Termingeld in den USA.

Die **Sonstigen Erträge** bestehen im Wesentlichen aus der Abrechnung ausländischer Steuern in Höhe von EUR 2,0 Mio. Darüber hinaus sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,1 Mio., den Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0,1 Mio. und aus der Abrechnung von Budgets für Verkaufsnebenkosten in Höhe von EUR 0,3 Mio. enthalten.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten in Höhe von EUR 3,8 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 3,0 Mio. und Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 0,2 Mio.

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

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

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 1,1 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens.

Die Depotbank erhält gemäß § 11 Abs. 3 BVB eine **Depotbankvergütung** in Höhe von 0,005 % des Fondsvermögens zum Ende eines jeden Quartals.

Für **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** der Jahres- und Halbjahresberichte wurden EUR 0,2 Mio. aufgewendet bzw. der Rückstellung zugeführt.

In den **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 4 BVB sind überwiegend Beratungskosten, externe Buchhaltungskosten, Bankgebühren und -spesen sowie die Sachverständigenkosten enthalten.

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

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR –0,6 Mio.

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

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

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

Die **realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den höheren Ankauferkursen 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 des Geschäftsjahres** beträgt zum Stichtag EUR – 15,3 Mio. und summiert sich 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 der Sachver-

ständigenausschüsse und die sonstigen Kosten gemäß § 11 Abs. 4 der BVB mit Ausnahme der Transaktionskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode. Die Gesamtkostenquote für den SEB Global Property Fund beträgt 0,80 %.

Im Geschäftsjahr wurde keine **transaktionsabhängige Vergütung** bezahlt.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Verkaufsnebenkosten bei Abgängen von Immobilien zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr. Die Transaktionskosten betragen EUR 238.950,53 und teilen sich mit EUR 36.043,64 auf Gebühren und Steuern sowie mit EUR 202.906,89 auf sonstige Kosten auf.

Verwendungsrechnung zum 31.12.2015

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
Ergebnis des Geschäftsjahres	– 15.302.675,63	– 53,93
II. Zur Ausschüttung verfügbar	–15.302.675,63	– 53,93
Vortrag auf neue Rechnung	–15.302.675,63	– 53,93

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR – 15,3 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Dieses Ergebnis wird thesauriert, da für das Geschäftsjahr 2015 keine Ausschüttung vorgenommen wird.

Auszahlungen nach der Kündigung des Verwaltungsmandates am 05. Dezember 2013

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanz- ausschüttung EUR
2014	01.04.2014	15,00	–
	01.10.2014	82,00	82,00
2015	15.04.2015	170,00	170,00

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Savills Fund Management GmbH

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ergänzender Hinweis

Ohne unsere Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens zum 05. Dezember 2016 gemäß § 38 Abs. 1 InvG i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gekündigt hat. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft im Abschnitt „Informationen zur Auflösung des Fonds“.

Frankfurt am Main, 13. April 2016

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herbert Sahm
Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Gass
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anleger

Für das Geschäftsjahr 2015 erfolgte keine Ausschüttung. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird thesauriert. Es wird keine Kapitalertragsteuer fällig, da das Geschäftsjahr mit einem Verlust abschließt.

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 Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

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

Der Umfang der zu versteuernden Einnahmen, d.h. die Bemessungsgrundlage der Abgeltungsteuer, wurde ab 2009 erheblich erweitert. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehört

neben den von dem Investmentvermögen ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen sowie dem Zwischengewinn auch der Gewinn aus der Veräußerung von Investmentanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden.¹⁾

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den Sparer-Pauschbetrag von EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft bei bestimmten Erträgen (beispielsweise unterliegen 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 unterliegen haben, sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Die Berücksichtigung von auf Anlegerebene tatsächlich entstandenen Werbungskosten (beispielsweise Depotgebühren) ist allerdings ausgeschlossen.

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

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

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.

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

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

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

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

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

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

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

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

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

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

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

Mit Inkrafttreten des AIFM-StAnpG am 23. Dezember 2013 wurden für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2013 die bisherigen pauschal 10 % nichtabziehbaren Werbungskosten, im Rahmen einer Neuordnung der mittelbaren Werbungskostenverteilung, abgeschafft. Allerdings wird von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn diese Neuregelung erstmals auf Geschäftsjahre angewendet wird, die nach dem 31. März 2014 beginnen. Für Geschäftsjahre vor dem 01. April 2014 kann die vor Inkrafttreten des AIFM-StAnpG gültige Werbungskostenver-

¹⁾ Ausnahme sind Dividenden nach dem REITG.

teilung 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 steuerlichen Ausgleichspostens zulässig ist. Dabei ist die Höhe des Ausgleichspostens durch den bilanzierenden Anleger nachzuweisen. Wird die Höhe des Ausgleichspostens nicht nachgewiesen, müssen die nicht abzugsfähigen Werbungskosten außerbilanziell bei der steuerlichen Gewinnermittlung hinzugerechnet werden.

Kapitalertragsteuer

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

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

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionszugehörigkeit mitzuteilen. Ab dem 01. Januar 2015 ist es nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft 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 Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben oder besteht bei beiden Ehepartnern eine unterschiedliche Glaubensrichtung, erfolgt die Aufteilung hälftig. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

Zwischengewinn

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

Der bei Erwerb von Investmentanteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme aus Kapitalvermögen abgesetzt werden, vorausgesetzt, das Investmentvermögen rechnet einen

Ertragsausgleich. Er wird bereits beim Steuerabzug auf Depotebene 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 Wertes des Investmentanteils.

Der Aktiengewinn für betriebliche Anleger, die nach dem EStG besteuert werden (Aktiengewinn I), beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden erträge 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 Dividenden erträge, 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.

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

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

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Investmentanteile sowie zum Bilanzstichtag hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktien-
gewinn zu ermitteln. Die Differenz aus beiden Größen stellt den

steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien-
gewinn 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.

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

Thesaurierung	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
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit Nr. 1 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾	–	–	–
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	–	–	–
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	–	–	–
b) Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausschüttungsgleichen Erträgen 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
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾	–	–	–
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾	–	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	–	–	–
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	–	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	–	–	–
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾	–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen ⁷⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾	–	0,0000000	0,0000000
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 4 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
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)	–	–	–

Thesaurierung	Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungs gleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁴⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁵⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ⁸⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁹⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	5,5266438	5,5266438	5,5266438
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	– 1,0818856	– 1,0818856	– 1,0818856

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

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

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

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

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

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

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

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

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

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, für den Investmentfonds

SEB Global Property Fund

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 07. April 2016

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Markus Hammer
Steuerberater

Martina Westenberger
Rechtsanwältin

Gremien

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

Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft)

SEB Investment GmbH (bis 31. August 2015)
Savills Fund Management GmbH (ab 01. September 2015)
Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2 72 99 - 1000
Telefax: +49 69 2 72 99 - 090
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital EUR 5,113 Mio.
Haftendes Eigenkapital EUR 11,059 Mio.
(Stand: 31. Dezember 2015)
Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Barbara A. Knoflach¹⁾ (bis 12. Mai 2015)
Choy-Soon Chua (bis 21. Oktober 2015)
Siegfried A. Cofalka²⁾
Alexander Klein (bis 31. Dezember 2015)
Thomas Körfggen (bis 22. Juni 2015)
Axel Kraus

Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Gesellschafter

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

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

Verwahrstelle (Depotbank)

SEB AG
Stephanstraße 14–16
60313 Frankfurt am Main

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

²⁾ weitere Funktion: Mitglied des Vorstands der SEB Asset Management AG,
Frankfurt am Main (bis 31. August 2015)

Sachverständigenausschuss A

Ulrich Renner, Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Wuppertal

Prof. Michael Sohni, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Darmstadt

Klaus Thelen, Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Gladbeck

Sachverständigenausschuss B

Klaus Peter Keunecke, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von Mieten und bebauten und unbebauten
Grundstücken, Berlin

Günter Schöffler, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Baukostenplanung und -kontrolle, Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücke
und Gebäude, Stuttgart

Bernd Fischer-Werth, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Wiesbaden

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

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