

SEB ImmoInvest

Jahresbericht zum 31. März 2016



Inhalt

Editorial	5	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	58
Informationen zur Auflösung des Fonds	6	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	60
Risikomanagement	7	Ertrags- und Aufwandsrechnung	64
Immobilienmärkte im Überblick	9	Verwendungsrechnung	70
Ergebnisse des Fonds im Detail	12	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	71
Struktur des Fondsvermögens	12	Steuerliche Hinweise für Anleger	72
Liquidität	12	Gremien	93
Ausschüttung	13		
Anlageerfolg	13		
Ergebniskomponenten	15		
Übersicht: Renditen und Bewertung	16		
Veränderungen im Portfolio	17		
Portfoliostruktur	22		
Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge	28		
Ausblick	29	Abbildungen	
Entwicklung des Fondsvermögens	30	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	22
Zusammengefasste Vermögensaufstellung	32	Nutzungsarten der Fondsobjekte	22
Regionale Streuung der Fondsobjekte	38	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	23
Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	40	Größenklassen der Fondsobjekte	23
		Restlaufzeiten der Mietverträge	24
		Branchenstruktur der Mieter	27

SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2016



Niederlande – Nijmegen, Jonkerbosplein 52

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	2.924,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	2.884,4 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	1.843,7 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	1.040,7 Mio.
Fondsobjekte gesamt		82 ¹⁾
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		19 ¹⁾
Veränderungen im Berichtszeitraum 01.04.2015 – 31.03.2016		
Verkäufe		21
Abgänge		30
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) ²⁾		81,5 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		83,1 %
1. Zwischenausschüttung am 08.05.2015	EUR	326,4 Mio.
1. Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	2,80
2. Zwischenausschüttung am 29.01.2016	EUR	349,7 Mio.
2. Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	3,00
Endausschüttung am 01.07.2016	EUR	174,8 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	1,50
Immobilienrendite ³⁾ für den Zeitraum 01.04.2015 – 31.03.2016 *		- 4,1 %
Liquiditätsrendite ⁴⁾ für den Zeitraum 01.04.2015 – 31.03.2016 *		0,3 %
Anlageerfolg ⁵⁾ für den Zeitraum 01.04.2015 – 31.03.2016 *		- 3,6 %
Anlageerfolg ⁵⁾ seit Auflegung *		200,4 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	25,08
Ausgabepreis	EUR	26,40
Gesamtkostenquote Anteilklasse P ⁶⁾		0,71 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I ⁶⁾		0,71 %

¹⁾ Zwei Immobilien-Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

²⁾ Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.

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

⁴⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

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

⁶⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2016

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

Überblick zu den Anteilsklassen

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

Hinweis

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

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)

Allgemeine Anlagebedingungen (AAB)	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)
Besondere Anlagebedingungen (BAB)	Besondere Vertragsbedingungen (BVB)
Externe Bewerter	Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss
Kapitalanlagerecht	Investmentrecht
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
Vermögensübersicht	Zusammengefasste Vermögensaufstellung
Verwahrstelle	Depotbank

Editorial



Siegfried A. Cofalka
und Axel Kraus

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die aufsehenerregende Veräußerung des Potsdamer-Platz-Portfolios sowie der Abgang der Liegenschaften aus einer großen europäischen Portfoliotransaktion markieren neben vier Einzelverkäufen das Geschäftsjahr 2015/16 des SEB ImmoInvest.

Nur zehn Wochen nach Vertragsunterzeichnung gingen Anfang Januar 2016 die 17 Immobilien eines der bekanntesten Stadtquartiere Europas an den neuen Eigentümer über. Das Immobilienpaket am Potsdamer Platz in Berlin umfasst rund 267.000 m² Mietfläche mit vielfältigen Nutzungsarten. Es beinhaltet sieben Büro- und fünf Wohngebäude, das Einkaufszentrum Potsdamer Platz Arkaden, das Mandala Hotel, diverse Entertainmenteinrichtungen wie das Cinemaxx Kino und das Stage Theater, zahlreiche Restaurants, Cafés sowie mehr als 2.000 Tiefgaragenplätze.

Mit diesem Abschluss hat sich das Immobilienvermögen des Fonds mit einer einzigen Transaktion um fast ein Drittel verringert. Zudem hat das Fondsmanagement bei diesem Paketverkauf Darlehen in Höhe von rund EUR 360 Mio. termingerecht zurückgeführt. Im Oktober 2015 hat ein Investor einen Kaufvertrag für das letzte Objekt des Ensembles, das angrenzende Parkhaus am Schöneberger Ufer 5, unterzeichnet. Der Abgang erfolgte zum 01. April 2016.

Bereits im ersten Geschäftshalbjahr sind im Rahmen einer europäischen Portfoliotransaktion acht Gebäude und ein Grundstück mit einem Verkehrswert von EUR 677 Mio. aus dem SEB ImmoInvest abgegangen. Zudem wechselten zwei Immobilien in Japan den Eigentümer. Darüber hinaus hat sich ein Investor ein kleineres Bürogebäude in Diegem/Brüssel kaufvertraglich gesichert.

Insbesondere die Kaufpreiszahlungen der beiden Portfolien schufen die Basis für zwei Ausschüttungen im ersten und eine Ausschüttung im zweiten Geschäftshalbjahr in der Summe von EUR 6,00 pro Anteilschein bzw. EUR 699,4 Mio. Seit Beginn der Auflösung sind damit EUR 23,05 pro Anteil bzw.

alles in allem rund EUR 2,69 Mrd. an die Anleger ausgezahlt worden. Das entspricht ca. 45 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Fondsauflösung am 07. Mai 2012. Der SEB ImmoInvest hat vom 01. April 2015 bis 31. März 2016 eine negative Performance von –3,6 % erzielt. Sowohl Folgebewertungen als auch Transaktionsnebenkosten mindern im Ergebnis die soliden Erträge aus den Vermietungen.

Mit Wirkung zum 01. September 2015 hat die Savills Investment Ltd, eine Gesellschaft der Savills Investment Management Gruppe, die SEB Asset Management AG inklusive deren Beteiligung an der SEB Investment GmbH von der SEB AG gekauft. Mit diesem Eigentümerwechsel wurden die beiden Unternehmen in Savills Fund Management Holding AG (ehemals SEB Asset Management AG) und Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) umbenannt. Das gemeinsame Unternehmen tritt unter dem Namen Savills Investment Management auf dem Markt auf. Der Fondsname des SEB ImmoInvest 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.

Am 01. März 2016 hat die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München die Depotbankfunktion des SEB ImmoInvest übernommen. Die derzeit größte unabhängige Verwahrstelle für Immobilien- und Sachwertfonds in Deutschland betreut bereits mehrere Offene Immobilienfonds und verfügt über Erfahrungen mit Immobilienfonds in Abwicklung. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat den Wechsel genehmigt. Entsprechend wurde der § 1 der Besonderen Vertragsbedingungen des Immobilien-Publikums-Sondervermögens geändert. Für die Anleger entstehen dadurch keine Kosten.

Informationen zur Auflösung des Fonds

Die Kündigung des Verwaltungsmandates hat die Auflösung des SEB ImmoInvest und die regelmäßige Auszahlung der Veräußerungserlöse in einem geordneten Verfahren eingeleitet. Zugleich sind damit die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen endgültig. Die Kündigung des Verwaltungsmandates wurde im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite www.savillsim-publikumsfonds.de (ehemals www.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 30. April 2017 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB ImmoInvest und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 30. April 2017 wird dazu genutzt, nach Möglichkeit alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen. Dabei verfolgt das Fondsmanagement zwei Ziele: schnellstmöglich Liquidität für die Auszahlung an die Anleger zu schaffen und unter den gegebenen Umständen möglichst gute Veräußerungsergebnisse zu erwirtschaften, indem Marktgegebenheiten genutzt werden. Das Fondsmanagement strebt an, die Immobilienverkäufe bis zum Ablauf der Kündigungsfrist abzuschließen.

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

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

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



Deutschland – Frankfurt am Main, Hahnstraße 49

Risikomanagement

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

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

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

Auch bei sorgfältiger Auswahl von Wertpapieren und Mietern kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Ausfall von Ausstellern bzw. Mietern eintreten.

Das Kontrahentenrisiko beinhaltet das Risiko der Partei eines gegenseitigen Vertrags, mit der eigenen Forderung teilweise oder vollständig auszufallen. Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden, insbesondere aber im Zusammenhang mit dem Abschluss von derivativen Geschäften, die z. B. zur Absicherung von Währungsrisiken eingesetzt werden.

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

Währungsrisiken

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

Immobilienrisiken

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

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



Deutschland – Aschheim-Dornach, Einsteinring 31–39

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

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

Operationale Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Immobilienmärkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft war seit dem Frühjahr 2015 erheblichem Gegenwind ausgesetzt. Eine große Rolle spielte hierbei die Abkühlung des Wachstums in China, die zum Verfall der Rohstoffpreise beitrug und über Handelsverflechtungen auch andere Länder belastete. Hinzu kam der anhaltende Preisverlust des Rohöls, der neben den klassischen ölexportierenden Staaten auch die USA traf und zusammen mit der Aufwertung des US-Dollars die Konjunktur bremste. Die Dollarstärke fußte in der bis Sommer 2015 kursierenden Spekulation über eine geldpolitische Wende. Diese wiederum beeinträchtigte das Wachstum in den Emerging Markets durch verstärkte Kapitalabflüsse und restriktivere Finanzierungsbedingungen. Die daraus resultierende Volatilität an den Finanzmärkten wurde schließlich noch durch die Wechselkursanpassung Chinas im Sommer 2015 verstärkt. Zwar hatte die Leitzinserhöhung der US-Notenbank Ende 2015 kaum Auswirkungen, doch die von China ausgehenden Unsicherheiten, die Schwäche an den Aktienmärkten und die vorübergehende Spekulation über eine mögliche Rezession in den USA trübten die Stimmung zu Jahresbeginn merklich ein.

Insgesamt hat sich seit Frühjahr 2015 das ohnehin moderate Wachstum der Weltwirtschaft nochmals etwas abgeschwächt. Der Abkühlung in Nordamerika, Großbritannien und den Emerging Markets stand aber die weitere Erholung in Europa gegenüber. Hier dominierten eher politische Themen wie Griechenland und die Flüchtlingskrise die Agenda. Die Inflation verharrte aufgrund des Verfalls der Rohstoff- und Ölpreise weltweit auf historischen Tiefstständen. Dies ermöglichte vielen Notenbanken, zur Unterstützung der Konjunktur ihre Geldpolitik zu lockern. Die EZB und die japanische Notenbank griffen dabei ergänzend zum „Quantitative Easing“ auch auf negative Leitzinsen zurück.

Vor diesem Hintergrund wird für 2016 eine leichte Wachstumsdelle für die Weltwirtschaft prognostiziert. Erst 2017 soll die Konjunktur geringfügig an Fahrt aufnehmen. Diese Vorhersage beruht vor allem auf den USA und den Emerging Markets. Da sich die Öl- und Rohstoffpreise leicht erholt haben, dürfte die Inflation sukzessive steigen, insgesamt aber niedrig bleiben. Eine weitere Erhöhung der Leitzinsen in den USA wird erst in der zweiten Jahreshälfte 2016 erwartet. In Japan sind dagegen zusätzliche geld- oder fiskalpolitische Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur nicht unwahrscheinlich. Dies gilt auch im Falle eines „Brexit“, des kurzfristig größten politischen Risikos für Europa. Weitere Gefahren gehen von einer möglichen „harten Landung“ Chinas bzw. einer potenziellen Schuldenkrise in den Emerging Markets sowie den Präsidentschaftswahlen in den USA aus.

Globale Immobilienmärkte

Die Lage an den Vermietungsmärkten hellte sich 2015 im Zuge der wirtschaftlichen Erholung auf, verlor aber aufgrund der erhöhten Unsicherheit zuletzt an Schwung. In Europa und Asien legten die Vermietungen in den letzten zwölf Monaten zu, lediglich die USA verzeichneten eine Beruhigung. Parallel

hierzu war an den führenden Immobilienmärkten der Leerstand in der Summe leicht rückläufig und die Spitzenmieten stiegen im Durchschnitt moderat an. An einzelnen Märkten zeigten sich allerdings Sonderentwicklungen. Den konjunkturellen Vorgaben folgend, sollte sich der überwiegend positive Trend 2016 an vielen Märkten fortsetzen, wenn auch wegen der anhaltenden Unsicherheiten mit etwas weniger Elan.

Der globale Investmentmarkt präsentierte sich 2015 in ausgesprochen guter Verfassung. Das Transaktionsvolumen an Einkommen produzierenden Bestandsimmobilien erreichte den höchsten Stand seit Ende 2007. Aber auch hier gab es zu Jahresbeginn 2016 Ermüdungserscheinungen. Der Fokus der Investoren verschob sich tendenziell weg von Asien hin zu Nordamerika und Europa. Wegen der soliden Investmentaktivitäten waren an vielen Märkten, auch an Peripherie- und Regionalmärkten, die Ankaufsrenditen weiter rückläufig. Investoren sind zunehmend bereit, höhere Risiken einzugehen und ziehen Value-Add oder opportunistische Investitionen in ihr Kalkül ein. Stimulierend wirken zudem die günstigen Finanzierungsbedingungen durch die niedrigen Kapitalmarktzinsen.

Der unveränderte Anlagedruck institutioneller Investoren im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld und die Volatilität der Finanzmärkte halten Immobilien weltweit attraktiv. Aufgrund der Unsicherheiten in diesem Jahr dürfte jedoch das Transaktionsvolumen nur in etwa das Vorjahresniveau erreichen. Die Fortsetzung des moderaten Aufschwungs in Europa und Nordamerika sollte diese Regionen im Fokus der Investoren belassen. Im Gegensatz hierzu ist die Entwicklung in Asien-Pazifik weiterhin differenzierter. Die Ankaufsrenditen besitzen selektiv noch Abwärtspotenzial, auch wenn teilweise die Tiefststände von 2007 schon erreicht wurden. Ein möglicher Anstieg der Kapitalmarktzinsen infolge einer Erhöhung der Leitzinsen in den USA oder in Großbritannien wird erst mit Verzögerung zu einem Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen führen.

Deutschland

Der moderate, aber stetige wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland spiegelte sich auch in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen wider. Da nur wenig neue Flächen auf den Markt kamen, war der Leerstand weiterhin rückläufig. Die Spitzenmieten sind angeführt von Berlin in nahezu allen Topstandorten gestiegen. Für 2016/17 ist mit einem etwas geringeren Wirtschaftswachstum zu rechnen. Der positive Trend bei den Büromieten dürfte sich daher bei einer unveränderten Konstellation von begrenzter Bautätigkeit und mäßig steigender Nachfrage fortsetzen.

Trotz der jüngsten Beruhigung blieben die Aktivitäten am deutschen Investmentmarkt robust. Ausländische Investoren dominieren nach wie vor den Markt, auch wenn ihre Anlagen anteilig abgenommen haben. Das Interesse der Anleger verlagerte sich in den letzten zwölf Monaten stark auf Handelsimmobilien. Dennoch waren Büros anteilmäßig der wichtigste Anlage-sektor. Die Spitzenrenditen gaben weiter nach. Aufgrund der Anziehungskraft, die die gute fundamentale Verfassung der

deutschen Märkte ausstrahlt, existiert zwar generell Spielraum für einen weiteren Renditerückgang, in manchen Teilmärkten dürfte er allerdings zunehmend begrenzt sein.

Großbritannien

Das Wirtschaftswachstum in Großbritannien verlor 2015 an Fahrt. Die Nachfrage nach Büroflächen blieb aber lebhaft und mündete in einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten. Zunehmend wurden auch Regionalmärkte vom positiven Trend erfasst. Beruhigungstendenzen zeigten sich dagegen in Teilen Londons. Die Perspektiven für die Wirtschaft und die Immobilienmärkte in Großbritannien hängen stark vom Ausgang des EU-Referendums am 23. Juni 2016 ab. Die Mehrheit erwartet einen Verbleib in der EU und eine nochmalige leichte Abkühlung der Konjunktur. Mittelfristig dürften die Mieten schwächer wachsen, da der Bauzyklus angelaufen ist. Ein „Brexit“ hätte dagegen in einigen Jahren sehr viel negativere Konsequenzen für Konjunktur und Mieten.

Nach einem Rekordvolumen 2015 sind die Aktivitäten am britischen Investmentmarkt zuletzt abgeflaut. Unsicherheiten hinsichtlich des EU-Referendums zeigten sich jedoch nur partiell, da der Rückgang nur geringfügig über dem europäischen Durchschnitt liegt. Investoren aus Übersee bleiben die dominante Anlegergruppe. Die Spitzenrenditen waren sowohl in London als auch an den regionalen Standorten weiter rückläufig, allerdings nicht mehr im vorherigen Ausmaß. Sie dürften auch in den nächsten Monaten moderat sinken.

Frankreich

Die Wirtschaft in Frankreich erholt sich nur langsam. Erst 2017 sollte das Wirtschaftswachstum den langfristigen Durchschnitt erreichen. Dank einer Reihe größerer Transaktionen ist das Vermietungsvolumen gestiegen. In einigen Pariser Teilmärkten standen die Mieten weiter unter Druck, während an den Regionalmärkten wenig Bewegung zu verzeichnen war. 2016/17 dürften sich die Mieten, angeführt von zentralen Lagen in Paris, nur leicht erholen.

Auch Frankreich verbuchte 2015 ein Rekordjahr im Investmentsektor, auch wenn sich der Markt zu Beginn des Jahres 2016 spürbar beruhigte. Dabei hat sich der Fokus stärker in Richtung Büroimmobilien verschoben. Die Spitzenrenditen bewegten sich in fast allen Märkten nochmals nach unten.

Benelux

Die Konjunktur in den Benelux-Ländern hellte sich weiter auf und sollte auch 2016/17 moderat zulegen. Die Vermietungsnachfrage war insbesondere in Amsterdam und Luxemburg robust. In den Niederlanden konzentrierte sich das Mieterinteresse auf Objekte hoher Qualität in etablierten Lagen, was sich auch in einem Anstieg der dortigen Spitzenmieten niederschlug. In Brüssel blieb die Entwicklung verhaltener, während viele dezentrale und regionale Standorte in den Benelux-Ländern noch auf eine Erholung warten. Es ist mit einem gerin-

gen Rückgang der Leerstände zu rechnen, die in den Niederlanden trotz der anhaltenden Konvertierung von Büroflächen in andere Nutzungsarten immer noch recht hoch liegen. Ein begrenztes Mietwachstum dürfte sich daher nur an den etablierten Bürostandorten der Metropolen zeigen.

Nachdem 2015 das höchste Investmentvolumen seit 2007 in den Benelux-Ländern verbucht wurde, hat sich der Markt danach wieder abgekühlt. Absolut wie relativ dominieren die Niederlande das Geschehen. Insgesamt stehen unverändert Immobilien aus den Sektoren Handel und Wohnen im Mittelpunkt. Die Ankaufsrenditen haben nachgegeben. Dieser Trend sollte sich angesichts der relativ attraktiven Preise fortsetzen.

Italien

Seit 2015 befindet sich die Wirtschaft in Italien stetig, wenn auch nur moderat, im Aufwind. Diese Entwicklung dürfte 2016/17 andauern. Die Vermietungen an den Büromärkten haben sich 2015 spürbar belebt, wobei auch die zurückliegende Mietkorrektur eine Rolle spielte. Angesichts des hohen Leerstands bleiben die Erwartungen an eine Mietpreiserholung 2016/17 indes gedämpft. Auch in Italiens Einzelhandel hellt sich die Lage auf, das prognostizierte Umsatzwachstum in den nächsten Jahren liegt allerdings unter dem europäischen Durchschnitt. Dennoch bleiben exponierte Spitzenlagen teilweise auch in größeren Regionalstädten bei internationalen Handelsketten gefragt.

Im Vorgriff auf einen Aufschwung erzielte Italiens Investmentmarkt 2015 ein Rekordergebnis. Hierbei verlagerte sich das Interesse der Investoren vom Sektor Handel auf Büros. Seit Jahresbeginn haben sich die Aktivitäten verlangsamt, sind aber dennoch recht kräftig. Parallel hierzu reduzierten sich die Ankaufsrenditen in den zentralen Lagen der führenden Büromärkte. Der Markt sollte diesen Kurs halten.

Nordeuropa

Die Konjunktur in Nordeuropa zeigte sich bisher uneinheitlich. In Schweden ist sie ausgesprochen robust, während sie sich in Norwegen ölpreisbedingt abkühlte und in Finnland aus strukturellen Gründen nur moderate Auftriebskräfte aufwies. Dies spiegelte sich auch in unterschiedlichen Trends an den Vermietungsmärkten wider. In Schweden sollten die Spitzenmieten moderat steigen. In Norwegen stehen sie durch den Neuzugang umfangreicher Flächen verstärkt unter Druck. In Helsinki dürfte sich das Mietniveau im Spitzensegment stabilisieren, da so wenig neue Flächen fertiggestellt werden wie noch nie.

Das Transaktionsvolumen in Nordeuropa hat 2015 das Niveau von 2007 überschritten und blieb auch zu Jahresbeginn vergleichsweise stark. Das Interesse der Investoren verschob sich weg von Schweden hin zu den übrigen Ländern. Dementsprechend waren die Ankaufsrenditen weiter rückläufig. Auch in Nordeuropa besteht noch Spielraum für nachgebende Renditen.

Zentralosteuropa

Zentralosteuropa gehört mittlerweile wieder zu den am stärksten wachsenden Regionen Europas. Entsprechend steigt die Nachfrage nach Büroflächen. Teilweise kommen jedoch umfangreiche Flächen auf den Markt. Dies gilt insbesondere für Warschau, wo der ohnehin hohe Leerstand aufgrund der zu erwartenden Fertigstellungen noch weiter zu steigen droht. In Warschau sollten die Spitzenmieten daher vorerst noch unter Druck bleiben, während in Prag und Budapest eine leichte Zunahme möglich ist.

Das Transaktionsvolumen in Zentralosteuropa hat sich 2015 weiter belebt und erreichte den Stand von 2007. Erst zu Jahresbeginn kühlte das Geschehen ab. Im Mittelpunkt stand vor allem Polen, während die Investmenttätigkeit in den übrigen Ländern verhaltener ausfiel. Die Ankaufsrenditen waren in allen Märkten rückläufig. Diese Tendenz dürfte auf Jahressicht andauern.

USA

Das Wirtschaftswachstum in den USA war 2015 stabil und lag in etwa im Trend der letzten Jahre. 2016/17 dürfte die Konjunktur indes an Dynamik verlieren, nicht zuletzt weil mit einem Anstieg der Leitzinsen zu rechnen ist. An den Büromärkten wird sich 2016/17 daher die Erholung fortsetzen. Trotz einer zunehmenden Bautätigkeit ist in den nächsten Jahren von einem insgesamt sinkenden Leerstand und moderat steigenden Büromieten auszugehen. Die Erholung im Einzelhandel bleibt im Tempo hinter den Büromärkten zurück, wofür vor allem strukturelle Gründe anzuführen sind (E-Commerce). 2016 sollte die insgesamt positive, wenn auch moderate Entwicklung anhalten.

Investoren interessieren sich ungebrochen für Immobilien in den USA. Das Transaktionsvolumen erreichte 2015 den höchsten Stand seit 2008. Angeführt von den Sektoren Industrie/Logistik und Wohnen verbuchten alle Nutzungsarten Steigerungen. Nur im Bereich Handel ist seit Jahresbeginn eine Abkühlung spürbar. Daher waren auch die Ankaufsrenditen an den meisten Märkten und Sektoren nach wie vor rückläufig. Diese Rahmendaten geben die Richtung für die nächsten Monate vor, obgleich der Spielraum für weiter sinkende Renditen eingeschränkt ist.

Asien-Pazifik

Die Konjunktur in Asien-Pazifik präsentierte sich sehr unterschiedlich und hat seit Mitte 2015 weiter an Schwung verloren. Doch das Wachstum ist unverändert ca. 3 % höher als in den Industrieländern. Insgesamt sollte die Wirtschaft in der Region 2016/17 stabil bleiben, wobei die Abkühlung in China von anderen Ländern kompensiert wird. Japan und Singapur dürften moderat, aber stabil zulegen. Positive Impulse sollten u. a. Indien und Australien liefern.

Trotz des eingetrübten Wirtschaftsumfeldes hat sich die Lage an den Büromärkten in Asien-Pazifik überwiegend weiter verbessert. Die meisten beobachteten Märkte verzeichneten stei-



Frankreich – Lyon, 208 – 210 Avenue Jean Jaurès

gende Büromieten. Eine Ausnahme bilden Standorte, die von einem Überangebot gekennzeichnet sind, wie Singapur und einige Sekundärmärkte in China. Mit der Fortsetzung des Aufschwungs wird sich die Situation an den Vermietungsmärkten in Asien-Pazifik weiter aufhellen. Angeführt von Australien und Japan dürften die Büromieten zulegen. In China ist ein uneinheitlicher Trend zu erwarten, während in den rohstoffnahen Märkten Australiens und Singapurs die Mieten unter Druck bleiben.

Die Aktivitäten am Investmentmarkt in Asien-Pazifik haben sich in den letzten zwölf Monaten weiter beruhigt. Gegen den Trend erzielten China, Hongkong und Südostasien eine Steigerung des Transaktionsvolumens. Während die Abkühlung in Australien im Durchschnitt lag, war der Rückgang in Japan und Singapur spürbarer. Das Interesse der Anleger schwenkte stärker auf die Sektoren Einzelhandel und Logistik, auch wenn Büroimmobilien die gefragteste Nutzungsart blieben. Die Ankaufsrenditen sanken zwar an den meisten Immobilienmärkten der Region weiter, jedoch langsamer und etwas stärker differenziert. Die Investmentmärkte in Asien-Pazifik dürften sich auch in Zukunft disparat entwickeln.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2016 EUR 2.924,3 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2016 bei EUR 494,5 Mio. Der Liquiditätsanteil erhöhte sich auf 16,91 %. Zum Berichtstichtag 31. März 2016 umfassten die Liquiditätsanlagen Bankguthaben in Höhe von EUR 430,8 Mio. und Geldmarktinstrumente in Höhe von EUR 63,7 Mio.

Entwicklung des SEB ImmoInvest

Fonds gesamt	31.03.2013 Mio. EUR	31.03.2014 Mio. EUR	31.03.2015 Mio. EUR	31.03.2016 Mio. EUR
Immobilien	3.110,9	2.819,6	3.703,5	1.843,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.519,7	1.446,7	714,8	636,6
Liquiditätsanlagen	770,7	331,3	192,0	494,5
Sonstige Vermögensgegenstände	580,8	457,2	388,9	406,6
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 1.366,9	- 974,3	- 1.239,6	- 457,1
Fondsvermögen gesamt	4.615,2	4.080,5	3.759,6	2.924,3
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	39,59	35,00	32,25	25,08
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	1,24	1,10	0,20	2,80
Tag der 1. Zwischenausschüttung	28.12.2012	02.01.2014	02.01.2015	08.05.2015
2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	3,00
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	29.01.2016
Endausschüttung je Anteil (EUR)	3,16	1,10	0,20	1,50
Tag der Endausschüttung	01.07.2013	01.07.2014	01.07.2015	01.07.2016

Anteilklasse P

Fondsvermögen	4.596,5	4.064,0	3.744,4	2.912,5
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	39,59	35,00	32,25	25,08
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	Nr. 32	Nr. 34	Nr. 36	Nr. 37
Ertragsschein-Nr. 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	Nr. 39
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	Nr. 33	Nr. 35	Nr. 38	Nr. 40

Anteilklasse I

Fondsvermögen	18,7	16,5	15,2	11,8
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	39,59	35,00	32,25	25,08

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2015/16 kamen insgesamt EUR 699,4 Mio. in drei Auszahlungen zur Ausschüttung. Die Ausschüttung für das Vorjahr erfolgte am 01. Juli 2015 in Höhe von EUR 23,3 Mio. mit EUR 0,20 je Anteil. Die erste Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 326,4 Mio. mit EUR 2,80 je Anteil kam am 08. Mai 2015 zur Auszahlung. Die zweite Zwischenausschüttung über EUR 349,7 Mio. und EUR 3,00 je Anteil wurde am 29. Januar 2016 ausgezahlt.

Anlageerfolg*

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 08. Mai 2015 in Höhe von EUR 2,80 pro Anteil, der Ausschüttung vom 01. Juli 2015 in Höhe von EUR 0,20 je Anteil sowie der Ausschüttung in Höhe von EUR 3,00 je Anteil vom 29. Januar 2016 hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen negativen Anlageerfolg von EUR –1,17 pro Anteil bzw. –3,6 % realisiert.

Fonds gesamt

Anteilwert am 31.03.2016	EUR	25,08
zuzüglich Ausschüttung vom 08.05.2015	EUR	2,80
zuzüglich Ausschüttung vom 01.07.2015	EUR	0,20
zuzüglich Ausschüttung vom 29.01.2016	EUR	3,00
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2015	EUR	– 32,25
Anlageerfolg	EUR	– 1,17

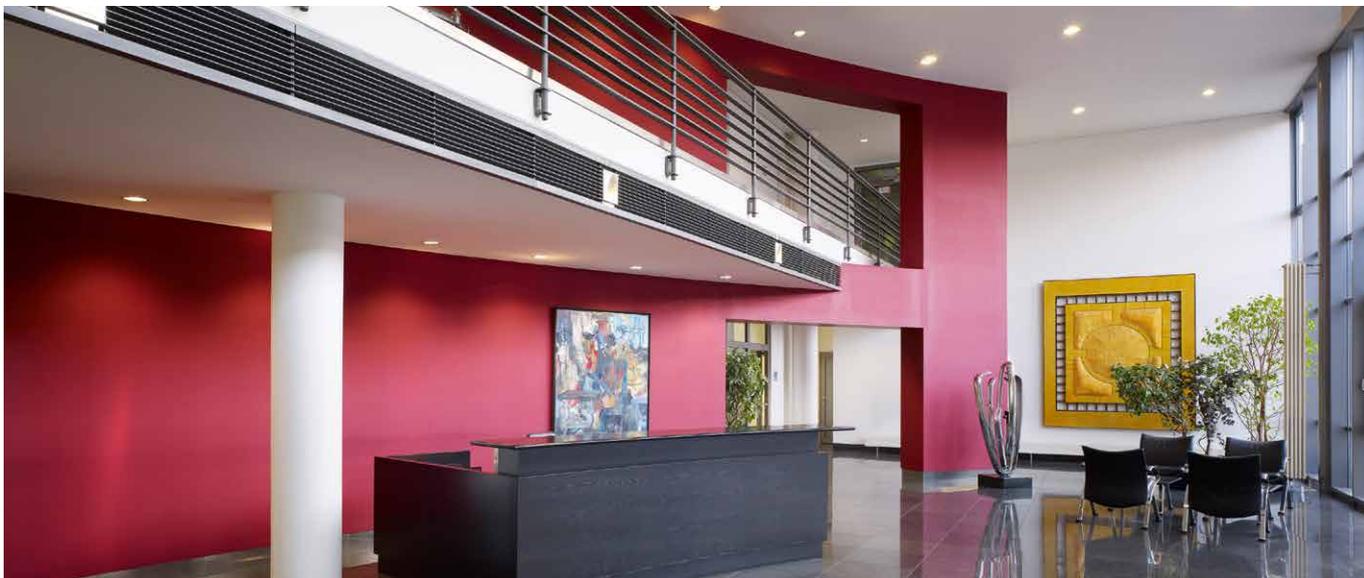
* Die Tabelle und der erläuternde Text waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Besonderen Vermerk des Abschlussprüfers“.

Wertentwicklung nach BVI-Methode*

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p. a.
1 Jahr	– 3,6	– 3,6
3 Jahre	– 7,5	– 2,6
5 Jahre	– 10,8	– 2,3
10 Jahre	8,9	0,9
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	200,4	4,2

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

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



Übersicht Kredite, Stand 31.03.2016¹⁾

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (Beteiligungen) ²⁾ in EUR	in % des Immobilien- vermögens	Zins- bindungs- dauer	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens
EUR-Kredite	135.865.000	4,7	0,2 Jahre	74.144.000	2,6	1,9 Jahre	210.009.000	7,3
SGD-Kredite	0	0,0	0,0 Jahre	176.389.887	6,1	0,1 Jahre	176.389.887	6,1
USD-Kredite	25.571.178	0,9	0,0 Jahre	0	0,0	0,0 Jahre	25.571.178	0,9
Summe	161.436.178	5,6	0,1 Jahre	250.533.887	8,7	0,6 Jahre	411.970.065	14,3

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 31.03.2016¹⁾

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	SGD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	158.759.000	25.571.178	176.389.887	360.720.065
1 – 2 Jahre	0	0	0	0
2 – 5 Jahre	51.250.000	0	0	51.250.000
5 – 10 Jahre	0	0	0	0
über 10 Jahre	0	0	0	0
Summe	210.009.000	25.571.178	176.389.887	411.970.065

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.03.2016

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
JPY (Japan)	JPY	126.471.010	EUR 989.524	0,7	0,7
SEK (Schweden)	SEK	217	EUR 24	0,0	0,0
SGD (Singapur)	SGD	- 32.257	EUR - 21.073	0,0	0,0
PLN (Polen)	PLN	- 231.489	EUR - 54.329	- 1,4	- 1,4
GBP (Großbritannien)	GBP	- 6.747	EUR - 8.542	0,0	0,0
USD (USA)	USD	- 117.189	EUR - 102.978	0,0	0,0
Summe			EUR 802.626	0,1	0,1³⁾

¹⁾ Die Aufstellung beinhaltet nur Immobilienkredite gemäß § 80a InvG.²⁾ gemäß Beteiligungsquote³⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.03.2016 99,9 % des Fondsvermögens.

Ergebniskomponenten *

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 6,5 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand den Bruttoertrag um 3,7 % geschmälert.

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

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

Die Wertänderungen in Italien addierten sich auf –20,5 %, resultierend aus dem Veräußerungsverlust aus dem Abgang

des Gebäudes in der Via della Chiusa 2 in Mailand und den negativen gutachterlichen Wertveränderungen der Immobilien, im Wesentlichen der im Umbau befindlichen Liegenschaft in Rom, die im März 2016 fertiggestellt wurde.

Die Wertänderungsrendite schließt insgesamt mit –4,3 %.

Ausländische latente Steuern erhöhten das Ergebnis um 0,2 % aufgrund von Anpassungen von Rückstellungen für die verkauften Immobilien.

Das Immobilienergebnis beläuft sich nach Darlehensaufwand auf –3,9 %. Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 14,3 %.

Die Liquiditätsanlagen haben eine Rendite von 0,3 % generiert. Aus diesen Zahlen ergibt sich für den Berichtszeitraum eine Gesamtrendite vor Fondskosten von –3,4 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % *

Immobilien	Geschäftsjahr vom 01.04.2014 bis 31.03.2015					Geschäftsjahr vom 01.04.2015 bis 31.03.2016				
	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe	Direkterwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe	Direkterwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Bruttoertrag ¹⁾	6,9	7,6	7,3	8,3	7,8	6,2	8,3	7,1	5,4	6,5
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-2,8	-2,8	-2,8	-4,9	-3,8	-3,8	-4,8	-4,2	-2,8	-3,7
Nettoertrag ¹⁾	4,1	4,8	4,5	3,4	4,0	2,4	3,5	2,9	2,6	2,8
Wertänderungen ¹⁾	-5,0	-9,1	-7,6	-2,0	-5,1	-0,3	-10,4	-4,5	-3,9	-4,3
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	-0,6	-0,3	-0,8	-0,5	0,0	-0,6	-0,2	-0,6	-0,4
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	1,1	0,7	0,0	0,4	0,0	3,3	1,3	-2,1	0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	-0,9	-3,8	-2,7	0,6	-1,2	2,1	-4,2	-0,5	-4,0	-1,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	-1,2	-6,7	-4,2	-3,4	-3,9	2,2	-5,8	-1,1	-13,6	-3,9
Währungsänderungen ²⁾³⁾	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,2	-0,1	-0,5	-0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung ²⁾⁴⁾	-1,2	-6,7	-4,2	-3,5	-3,9	2,2	-6,0	-1,2	-14,1	-4,1
Liquidität ⁵⁾⁶⁾					0,7					0,3
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁷⁾					-3,5					-3,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					-4,1					-3,6

¹⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

²⁾ im Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

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

⁴⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 83,28 % erwirtschaftet.

⁵⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁶⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 16,72 % des Fondsvermögens.

⁷⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen

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

Übersicht: Renditen und Bewertung

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Italien	Niederlande	Sonstiges Ausland (L, A, E, J, PL, GB, USA)	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen gesamt	Ausland gesamt	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) ^{1)*}										
I. Immobilien										
Bruttoertrag ²⁾	6,2	9,3	4,4	8,5	8,6	10,2	7,1	5,4	6,7	6,5
Bewirtschaftungsaufwand ²⁾	-3,8	-9,5	-4,1	-2,1	-4,1	-8,2	-4,2	-2,8	-3,7	-3,7
Nettoertrag ²⁾	2,4	-0,2	0,3	6,4	4,5	2,0	2,9	2,6	3,0	2,8
Wertänderungen ²⁾	-0,3	-16,4	-4,4	-20,5	-11,3	-2,3	-4,5	-3,9	-6,8	-4,3
Ausländische Ertragsteuern ²⁾	0,0	0,0	-1,4	-0,3	0,0	-0,7	-0,2	-0,6	-0,6	-0,4
Ausländische latente Steuern ²⁾	0,0	5,7	3,4	7,9	0,4	0,3	1,3	-2,1	0,3	0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ²⁾	2,1	-10,9	-2,1	-6,5	-6,4	-0,7	-0,5	-4,0	-4,1	-1,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand ³⁾	2,2	-10,9	-4,3	-6,5	-11,0	-1,6	-1,1	-13,6	-9,0	-3,9
Währungsänderungen ^{3) 4)}	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,1	-0,5	-0,3	-0,2
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{3) 5)}	2,2	-10,9	-4,3	-6,5	-11,0	-2,5	-1,2	-14,1	-9,3	-4,1
II. Liquidität ^{6) 7)}										0,3
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁸⁾										-3,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										-3,6

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) ^{1)*}

Direkt gehaltene Immobilien	1.572.376	21.476	216.534	343.850	249.750	315.511	2.719.497	0	1.147.121	2.719.497
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	1.443.716	1.443.716	1.443.716
Immobilien insgesamt	1.572.376	21.476	216.534	343.850	249.750	315.511	2.719.497	1.443.716	2.590.837	4.163.213
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	1.264.286	21.476	133.645	343.850	168.683	243.215	2.175.155	629.953	1.540.822	2.805.108
Kreditvolumen	308.090	0	82.889	0	81.067	72.296	544.342	813.763	1.050.015	1.358.105
Liquidität	353.883	2.215	10.677	16.194	8.229	42.471	433.669	129.535	209.321	563.204
Fondsvolumen	1.618.169	23.691	144.322	360.044	176.912	285.686	2.608.824	759.488	1.750.143	3.368.312

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung in TEUR)

Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁹⁾	735.030	20.270	236.900	344.500	226.430	280.612	1.843.742	1.040.716	2.149.428	2.884.458
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ^{10) *}	49.950	2.728	14.946	22.190	16.364	21.161	127.339	75.318	152.708	202.657
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	1.500	0	0	100	0	7.756	9.356	0	7.856	9.356
Sonstige positive Wertänderungen ¹²⁾	0	0	0	0	66	132	198	5.271	5.469	5.469
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ¹¹⁾	-33.920	-3.080	-6.900	-18.100	-31.660	-7.330	-100.990	-62.331	-129.401	-163.321
Sonstige negative Wertänderungen ¹²⁾	-30.275	0	0	-41.768	0	-252	-72.295	-4.533	-46.553	-76.828
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ¹¹⁾	-32.420	-3.080	-6.900	-18.000	-31.660	426	-91.634	-62.331	-121.545	-153.965
Sonstige Wertänderungen insgesamt ¹²⁾	-30.275	0	0	-41.768	66	-120	-72.097	738	-41.084	-71.359
Zuführung Capital Gains Tax	0	650	4.065	15.253	672	834	21.474	-30.105	-8.631	-8.631
Wertänderungen insgesamt	-62.695	-2.430	-2.835	-44.515	-30.922	1.140	-142.257	-91.698	-171.260	-233.955

¹⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.03.2015–31.03.2016) ermittelt.

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

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

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

⁵⁾ Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 83,28 % erwirtschaftet.

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 16,72 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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

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

¹¹⁾ Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

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

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 31.03.2016 im Sondervermögen befinden.

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

Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. April 2015 bis 31. März 2016 hat das Fondsmanagement im Rahmen der geordneten Auflösung des SEB ImmoInvest insgesamt 21 Immobilien veräußert. 19 dieser Liegenschaften sowie eine Beteiligung sind bereits auf neue Eigentümer übergegangen. Zudem gingen das europäische Büroimmobilienportfolio mit acht Gebäuden und einem Grundstück sowie eine Beteiligung in den USA aus dem Fonds ab.

Verkäufe

Deutschland – Berlin, Schöneberger Ufer 5

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

Belgien – Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan

Das Bürogebäude liegt im Nordosten von Brüssel, ca. neun Kilometer vom Stadtzentrum in der flämischen Gemeinde Diegem, und dort im Bereich des „Airport Business Parks“ in Flughafennähe. Ein niederländischer Hotelentwickler hat im August 2015 einen vorläufigen Kaufvertrag für die rund 7.200 m² große Immobilie geschlossen. Der Abgang steht unter dem Vorbehalt der Klärung von nachbarschaftlichen Regelungen.



Belgien – Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	10785	Berlin	Schöneberger Ufer 5	04/2016	EUR 7,3	EUR 5,7
Belgien	1831	Diegem/Brüssel	3 Kennedylaan	2. Hj. 2016	EUR 2,2	EUR 2,3

Verkäufe und Abgänge

Potsdamer-Platz-Portfolio

Ein Tochterunternehmen von Brookfield Property Partners hat im Herbst 2015 das Potsdamer-Platz-Portfolio in Berlin mit seinen 17 Liegenschaften sowie der Immobilien-Gesellschaft Immobilien & Mobilien Potsdamer Platz Verwaltungs GmbH erworben. Am 01. Januar 2016 gingen die Objekte, die über rund 267.000 m² Mietfläche verfügen, sowie die

Beteiligungsgesellschaft planmäßig an den neuen Eigentümer über. Zum Quartier in der deutschen Hauptstadt gehören u. a. sieben Büro- und fünf Wohngebäude, das Shopping-Center Potsdamer Platz Arkaden, das Mandala Hotel, das Cinemaxx Kino, das Stage Theater sowie Cafés und Restaurants und mehr als 2.000 Tiefgaragenplätze.

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	10785	Berlin	Alte Potsdamer Straße 5	01/2016	EUR 1.270,0 ¹⁾	EUR 1.291,0 ¹⁾
Deutschland	10785	Berlin	Alte Potsdamer Straße 7, 9, 11	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Alte Potsdamer Straße 7, 13	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Linkstraße 2	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Linkstraße 4	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Linkstraße 6	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Linkstraße 8	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Linkstraße 10/12	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Marlene-Dietrich-Platz 1	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Marlene-Dietrich-Platz 1/Reichpietschufer 22	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Marlene-Dietrich-Platz 4	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Marlene-Dietrich-Platz 5	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Potsdamer Platz 1	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Potsdamer Straße 3/5	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Potsdamer Straße 7	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Potsdamer Platz 11	01/2016	1)	1)
Deutschland	10785	Berlin	Voxstraße 1 + 3	01/2016	1)	1)

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	Berlin	Immobilien & Mobilien Potsdamer Platz Verwaltungs GmbH	100,00 %	01/2016	1)	1)

¹⁾ Die Angaben für den Verkaufspreis und den Verkehrswert beinhalten das Potsdamer-Platz-Portfolio.

Japan – Tokio, 1-22-5 Hamamatsucho

Das 2010 modernisierte siebenstöckige Multi-Tenant-Gebäude liegt im Bezirk Minato im Central Business District (CBD) von Tokio in der Nähe der Bahnhöfe Hamamatsucho und Daimon. Das Hamamatsucho Center Building verfügt über rund 3.070 m² vermietbare Fläche und ist gut an den Verkehr angebunden. Es ist am 01. September 2015 aus dem Fonds abgegangen.

Japan – Osaka, 4-1-4 Miyahara

Die Immobilie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 6.140 m² auf elf Stockwerken. Sie ist im Bezirk Yodogawa-ku nördlich des Zentrums im Bereich des Bahnhofs Shin-Osaka angesiedelt. Das Objekt war zum Zeitpunkt des Verkaufs nahezu voll vermietet. Der Abgang erfolgte ebenfalls am 01. September 2015.

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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



Deutschland – Berlin, Potsdamer Platz Quartier

Abgänge

Büroimmobilienportfolio

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

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

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

Belgien – Brüssel, 34 Rue de la Loi

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

Frankreich – Paris, 160–162 Boulevard Macdonald

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

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

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

Italien – Mailand, Via della Chiusa 2

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

Niederlande – Rotterdam, 85–99 Wilhelminakade

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

Niederlande – Amsterdam, Changiweg 120/Teleportboulevard 121–133

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

Schweden – Göteborg, Lindholmospiren 9

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



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

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Belgien	Brüssel	Chrysalis Invest N.V.	100,00 %	04/2015	¹⁾	¹⁾
Frankreich	Paris	Altair Issy S.A.S. ²⁾	100,00 %	04/2015 ³⁾	¹⁾	¹⁾

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Schweden	Göteborg	SEB ImmoInvest Lindholmen Science Park AB	100,00 %	04/2015	¹⁾	¹⁾

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

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

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

Abgang Beteiligung**USA – San Francisco, 225 Bush Street**

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

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

Portfoliostruktur

Insgesamt 82 Fondsobjekte umfasste das Portfolio zum 31. März 2016: 63 direkt gehaltene Immobilien sowie 17 Liegenschaften, die über Beteiligungsgesellschaften gehalten werden. Eine Gesellschaft besitzt drei Immobilien. Zwei Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

Das Immobilienvermögen betrug insgesamt EUR 2,9 Mrd. Zum Stichtag war das Portfolio über 16 Länder diversifiziert. Auf der Basis der Verkehrswerte waren 74,5 % des Immobilienvermögens im Ausland und 25,5 % im Inland investiert. Mit einem Anteil von 14,2 % lag der größte Teil des ausländischen Vermögens in Frankreich, gefolgt von Singapur mit 12,8 % und Italien mit 11,9 %.

Büroimmobilien bildeten mit einer Nettosollmiete von 81,7 % bzw. einer Mietfläche von 84,6 % den Schwerpunkt des Portfolios. 10,7 % des Immobilienvermögens waren in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren investiert. Das Portfolio wies eine breite und ausgewogene Struktur nach Größenklassen auf. Der Anteil von Objekten mit einem Verkehrswert zwischen EUR 25 Mio. und EUR 100 Mio. betrug 49,0 %. Die zwei nach Verkehrswert größten Immobilien stellten zusammen einen Anteil von 22,0 % des Portfoliowerts.

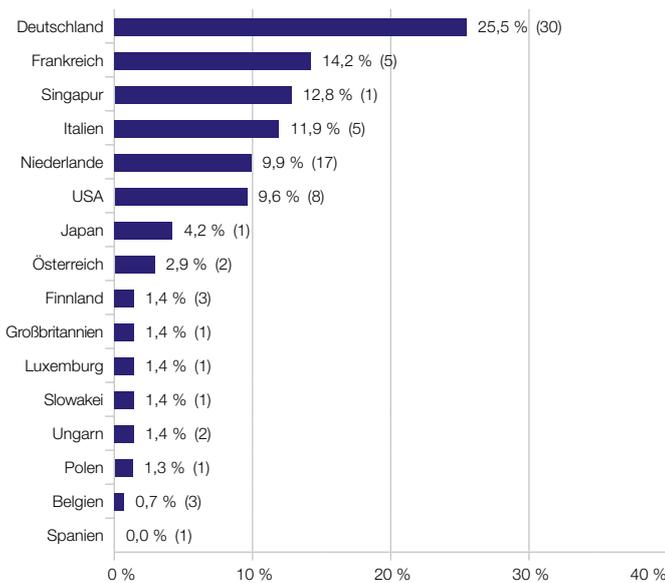
Vermietung

Vom 01. April 2015 bis 31. März 2016 hat das Asset Management insgesamt 165 neue Mietverträge über 117.960 m² abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 117 bestehende Mietverhältnisse über 92.745 m² verlängert, was insgesamt 19,2 % der Jahresnettosollmiete des Fonds zum Stichtag 31. März 2016 entspricht.

Die Vermietungsquote des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest betrug im Berichtszeitraum bezogen auf die Nettomietstellung im Durchschnitt 81,0 % (-1,6 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum 31. März 2015) und auf die Bruttomietstellung (inklusive Nebenkosten) 79,7 % (-1,9 Prozentpunkte). Stichtagsbezogen erreichte sie 83,1 % (+0,5 Prozentpunkte) des Nettomietsolls bzw. 81,5 % (+0,1 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

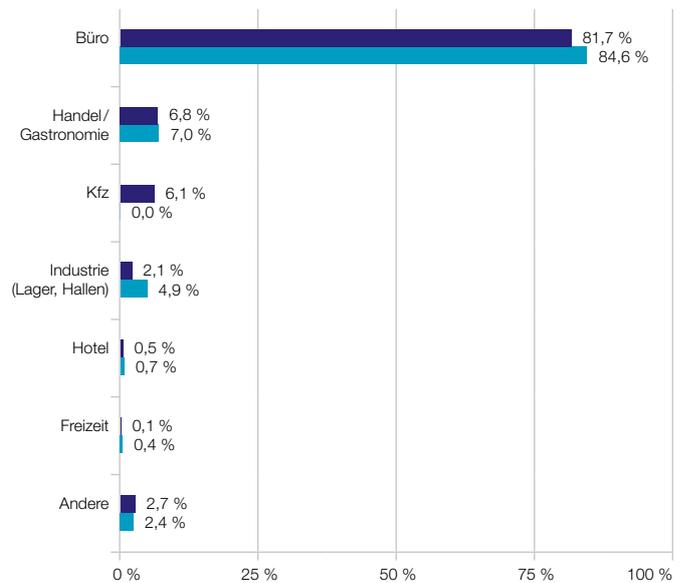
Der Anteil der im Jahr 2016 auslaufenden Mietverträge beträgt 9,1 % und für das Jahr 2017 12,6 %. Somit liegt die Summe der bis Ende 2017 auslaufenden Mietverträge oberhalb der angestrebten Leerstandsquote von 10 %. Durch aktives Asset Management sowie enge Kontaktpflege zu den Bestandsmietern wird jedoch laufend daran gearbeitet, bestehende Mietverträge vorzeitig zu verlängern.

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



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

Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

Während des Geschäftsjahres 2015/16 erweiterte der Ankermieter Wirecard AG in der Liegenschaft Aschheim-Dornach, Einsteinring 31–39, seine Büroflächen um rund 3.400 m² bei unveränderter Festlaufzeit bis 31. Dezember 2021. Zur Verbesserung der Work-Life-Balance wurden etwa 429 m² in ein gut ausgestattetes Fitnessstudio umgebaut.

Ein Unternehmen, das sich auf die Entwicklung von Studentenwohnhäusern spezialisiert hat und diese vermarktet, wird neuer Mieter über etwa 2.700 m² Büroflächen in der Schnewlinstraße 2–10 in Freiburg. Der Vertrag gilt vom 01. November 2015 bis 31. Oktober 2020 und beinhaltet eine Verlängerungsoption.

Zum 01. Oktober 2015 bezog ein neuer Mieter rund 1.170 m² in der Liegenschaft Dudenstraße 46/57a in Mannheim. Der Vertrag läuft bis 31. Dezember 2018 und umfasst vier Prolongationsmöglichkeiten über jeweils zwei Jahre. Darüber hinaus schrieb ein Bestandsmieter im November 2015 sein Mietverhältnis über rund 2.000 m² bis 31. Dezember 2017 fort.

Ein Versicherungsunternehmen hat Mitte Dezember 2015 seinen Sitz in das neue Quartier Dornhofstraße 36 in Neu-Isenburg verlagert. Die Geschäftsführung und die erste Führungsebene will die rund 2.200 m² für zehn Jahre belegen.

In der Dornhofstraße 34 in Neu-Isenburg verlängerte ein Bestandsmieter, der als Dienstleister für Büro-Lösungen und Bürodienstleistungen tätig ist, im Juni 2015 seinen Mietvertrag über rund 1.000 m² für zehn Jahre.

Boldly Go Industries GmbH (vormals BTEXX Consulting GmbH & Co. KG), Infront Germany GmbH und die Deutsche Bahn AG hatten bereits Mitte 2015 Mietverträge für den Rotfeder-Ring 1–13 in Frankfurt über insgesamt rund 2.060 m² abgeschlossen. Alle drei Unternehmen haben planmäßig die Flächen in der Zwischenzeit bezogen.

Der Bestandsmieter hat eine vorzeitige Mietprolongation über rund 8.300 m² Büroflächen für die Liegenschaft Hahnstraße 49 in Frankfurt bis 31. Dezember 2027 vereinbart. Zusätzlich sicherte er sich weitere rund 4.000 m² Büroräume ab dem zweiten Quartal 2016. Das Objekt ist damit vollständig belegt.

Im Objekt in der Kruppstraße 108 in Düsseldorf sind zwei Neuabschlüsse zu vermelden. Ein großer Mieter hat einen Vertrag für fünf Jahre ab 01. November 2016 für rund 4.000 m² im Gebäude unterzeichnet. Er verfügt über eine einmalige Verlängerungsoption von fünf Jahren. Ein weiterer Nutzer hatte sich in der gleichen Immobilie bereits Ende Juli 2015 auf 860 m² für sieben Jahre angesiedelt. Der Leerstand im Objekt sinkt dadurch auf unter 20 %.

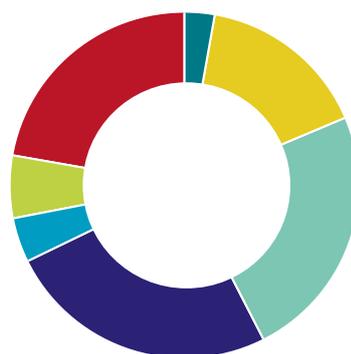
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



- 5 bis 10 Jahre: 10,7 % (15 Objekte)
- 10 bis 15 Jahre: 28,5 % (20 Objekte)
- 15 bis 20 Jahre: 36,0 % (20 Objekte)
- mehr als 20 Jahre: 24,8 % (27 Objekte)

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

Größenklassen der Fondsobjekte



- bis EUR 10 Mio.: 2,8 % (19 Objekte)
- EUR 10 < 25 Mio.: 16,0 % (29 Objekte)
- EUR 25 < 50 Mio.: 23,8 % (19 Objekte)
- EUR 50 < 100 Mio.: 25,2 % (11 Objekte)
- EUR 100 < 150 Mio.: 4,2 % (1 Objekt)
- EUR 150 < 200 Mio.: 6,0 % (1 Objekt)
- ab EUR 200 Mio.: 22,0 % (2 Objekte)

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

In der Grafenberger Allee 293 in Düsseldorf prolongierte ein Bestandsmieter im Juni 2015 seinen Vertrag über rund 1.800 m² für etwa fünf Jahre.

Neuer Ankermieter in der Volme Galerie am Friedrich-Ebert-Platz 1–3 in Hagen wird die SinnLeffers GmbH. Das Modeunternehmen nutzt die etwa 4.600 m² Retailflächen seit 19. Januar 2016. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 31. März 2031 und verfügt über eine Verlängerungsoption von zweimal fünf Jahren.

Eine Vertragsfortführung von etwa zwei Jahren für Mietflächen über ca. 2.000 m² konnte mit einem Bestandsmieter in der Liegenschaft Hamburg, Humboldtstraße 58–62, vereinbart werden.

Im Sommer 2015 hat sich ein Bestandsmieter für eine vorzeitige Prolongation von rund 3.000 m² Büroflächen in der Alarichstraße 12–17 in Berlin entschieden.

Ein neuer Mietinteressent hat im März 2016 in Finnland einen Vertrag unterzeichnet. Er wird ab 01. Juni 2017 rund 4.000 m² für zehn Jahre in Helsinki, Hitsaajankatu 24, belegen.

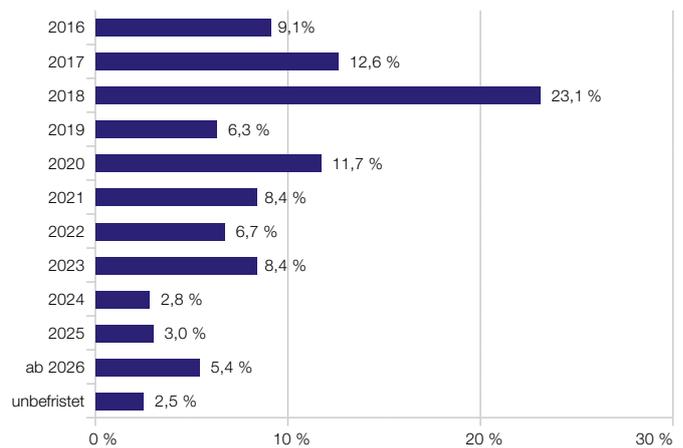
Für die Liegenschaft 65 Rue de Camille Desmoulins in Issy-les-Moulineaux konnten zusätzlich zu dem Abschluss über 1.900 m² für rund neun Jahre im ersten Geschäftshalbjahr zwei weitere neue Büromieter gewonnen werden. Ein Nutzer sicherte sich rund 1.800 m² ab März 2016, ein weiterer rund 3.600 m² ab Mai 2016.

Der Bestandsmieter in der Immobilie 33 Place Ronde, Paris, verlängerte seinen Vertrag über rund 8.900 m² – wie bereits im Halbjahresbericht zum 30. September 2015 erwähnt – und bezog planmäßig seine zusätzlich angemieteten 823 m² im Nachbarhaus.

In Chatillon/Paris, 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide, konnte mit dem Bestandsmieter Locaposte eine Verlängerung für die Flächen im Erdgeschoss samt Stellplätzen erzielt werden. Mit Wirkung zum 01. März 2016 unterschrieb er einen landestypischen Neun-Jahres-Vertrag mit Sonderkündigungsrechten alle drei Jahre.

Für das Objekt in Luxemburg, 46a Boulevard J.-F.-Kennedy im Kirchberg-Business-Center hat der KITA-Träger Crèches l'Enfant Roi einen Neuabschluss über rund 600 m² bis 28. Februar 2025 getätigt. Eine rund 360 m² große Außenfläche steigert die Attraktivität der Betreuungsstätte, die für etwa 60 Kinder ausgelegt ist. Seit 01. März 2016 steht das Angebot insbesondere berufstätigen Eltern des Kirchberg-Business-Centers zur Verfügung.

Restlaufzeiten der Mietverträge



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



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

Die Stryker European Operations B.V. hat für das niederländische Objekt im Herikerbergweg 2–36/145–179 in Amsterdam einen neuen Mietvertrag über rund 2.750 m² abgeschlossen. Das aus den USA stammende Unternehmen produziert u. a. orthopädische und chirurgische Implantate sowie Instrumente und Produkte zum Patiententransport. Der Vertrag läuft ab Oktober 2016 für rund fünf Jahre mit Verlängerungsoption.

Tele2 Nederland B.V. hat im Objekt Wisselwerking 58 in Diemen eine Fortsetzung des Vertrags für rund 7.500 m² für etwa zehn Jahre bis Ende 2025 unterzeichnet. Darüber hinaus hat Carlson Wagonlit Nederland B.V., ein international tätiges Unternehmen im Management von Geschäftsreisen, seinen Vertrag über rund 900 m² für fünf Jahre ab 01. September 2016 mit einer Kündigungsoption nach drei Jahren prolongiert.

General Electric, mit den beiden Tochtergesellschaften GE Capital Finance und GE International (Benelux) in der Liegenschaft in Bergschot 69 in Breda ansässig, unterschrieb einen Anschlussvertrag für weitere fünf Jahre über insgesamt rund 3.000 m².

Ein Mineralölkonzern bezog in Oostduinlaan 2 in Den Haag am 01. Juni 2015 seine neuen Flächen für rund sechs Jahre mit Verlängerungsoption. Das Gebäude ist damit vollständig vermietet.

Das Zentrum für soziale Angelegenheiten (UWV) hat planmäßig seine zusätzlich angemieteten Flächen von rund 1.500 m² im Gebäude Verheeskade 25 in Den Haag belegt.

Im Objekt in Wien, Rennweg 46–50, bezog die PSA Payment Services Austria GmbH, die sich auf die Abwicklung von Geldautomaten-Transaktionen in Österreich spezialisiert hat, rund 1.350 m² für etwa fünf Jahre.

Ein national tätiges Lebensmittelunternehmen verlängerte bereits zum 01. April 2015 in der Immobilie ul. Fabryczna 5, 5a in Warschau seine 861 m² umfassenden Flächen bis 31. August 2017 bzw. 31. August 2020. Ein Bestandsmieter aus dem Modebereich prolongierte seinen Vertrag über etwa 342 m² in derselben Immobilie zum 01. Juli 2015 bis 30. April 2021.

In der Liegenschaft in Bratislava, Fazul'ová 7, sind zwei Neuvermietungen an Software-Unternehmen zu vermelden. Zum 01. Januar 2016 siedelte sich ein Mieter auf rund 1.160 m² Flächen für rund fünf Jahre im Gebäude an. Am 01. März 2016 ließ sich ein weiterer Nutzer auf 1.160 m² für fünf Jahre in der zehnten Etage nieder.

Die Marketing-Agentur McCann Erickson logiert seit Juli 2015 für rund fünf Jahre auf 960 m² Büroflächen in der Liegen-

schaft Wesselenyi Utca 16 in Budapest. Bereits im ersten Geschäftshalbjahr hatte die ungarische Regierung 6.100 m² für das Kinderhilfswerk der Vereinten Nationen, UNICEF, per 01. Juli 2015 angemietet.

Wie bereits im Halbjahresbericht per 30. September 2015 veröffentlicht, konnten durch die aktive Vermarktung der 600–701 Lee Road in Wayne, USA, Neuabschlüsse von rund 4.500 m² mit Laufzeiten von sechs Jahren erzielt werden.

Darüber hinaus bezog im US-Portfolio das Marketing-Unternehmen des Fernsehsenders NBC zum 01. Oktober 2015 seine 3.500 m² im 725–965 Chesterbrook Boulevard in Wayne.

Ebenfalls in Wayne, 1255–1285 Drummers Lane, konnten insgesamt rund 3.900 m² Büroflächen verlängert werden, wozu auch zwei kleine Neuverträge zählen.

In der Liegenschaft in Singapur, 77 Robinson Road, die über rund 27.300 m² vermietbare Flächen und 55 Mieteinheiten verfügt, sind insgesamt Neuabschlüsse über rund 1.700 m² und Vertragsverlängerungen über rund 4.600 m² zu melden. Sie erstrecken sich wie in Asien üblich über jeweils zwei bis drei Jahre.

Top-Objekte

Singapur, 77 Robinson Road

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

Issy-les-Moulineaux, 65 Rue de Camille Desmoulins

Tama, 47 Ochiai 1-Chome

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

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

Top-Mieter

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

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

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

La société DALKIA France, Paris, 33 Place Ronde

AmerisourceBergen Drug Corporation, Wayne, 1300–1400 Morris Drive

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

Vermietungssituation einzelner Objekte

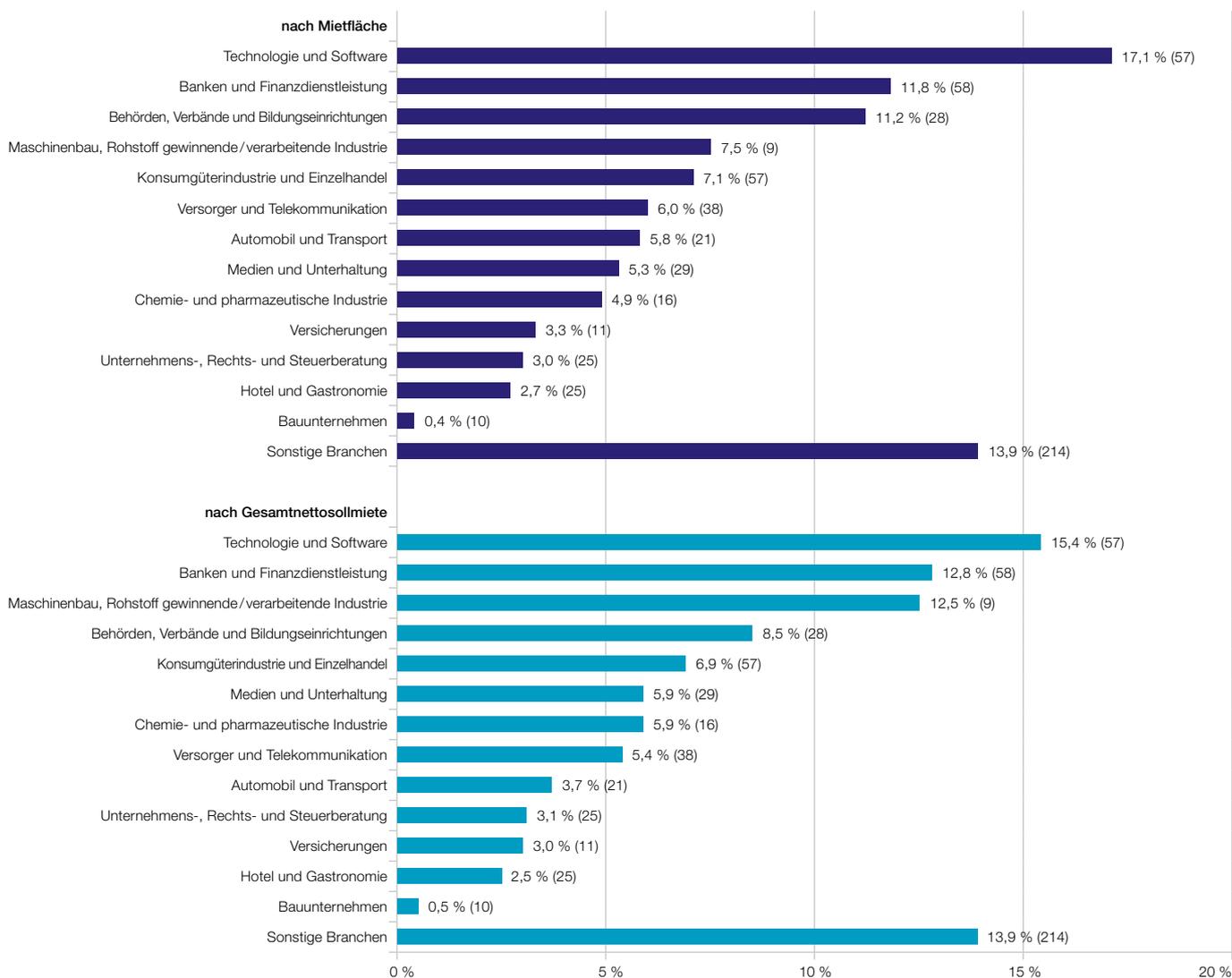
Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick

über 21 Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 31. März 2016.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Wayne, 851 Duportail Road Es werden derzeit Gespräche mit einem Interessenten geführt, der rund 4.200 m ² anmieten möchte. Sie befinden sich jedoch noch im Anfangsstadium.	100,00	0,37
Deventer, Hunneperkade 70–78 Aufgrund der weiterhin angespannten Mikromarktsituation ist die Akquisition neuer Mieter sehr schwierig. Trotz Besichtigungen konnte noch kein konkreter Abschluss erreicht werden.	100,00	0,13
Kelsterbach, Am Grünen Weg 1–3 Die Nachfrage nach Büroflächen im Großraum Frankfurt nimmt zwar zu, die Vermarktung der Mikrolage ist indes unverändert diffizil.	99,32	0,84
Diegem/Brüssel, 3 Kennedylaan Ein niederländischer Hotelentwickler hat einen vorläufigen Kaufvertrag unterzeichnet. Der Abgang der Immobilie steht allerdings unter dem Vorbehalt der Klärung von nachbarschaftlichen Regelungen.	85,85	0,32
Den Haag, Kanonstraat 4 Wegen der angespannten Marktsituation ist die Vermietung immer noch anspruchsvoll. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen ist mittlerweile die oberste Etage belegt.	78,90	0,11
Düsseldorf, Kruppstr. 108 Ein bonitätsstarker Mieter hat einen neuen Vertrag über rund 4.000 m ² beginnend ab November 2016 unterschrieben. Damit wird die Leerstandsquote auf ca. 20 % sinken. Die restlichen Flächen werden weiterhin aktiv vermarktet.	75,82	0,29
Frankfurt am Main, Stiftstr. 30 Für das Grundstück wird eine andere Nutzungsmöglichkeit geprüft. In der Mikrolage werden aktuell einige Projektentwicklungen realisiert.	72,14	0,31
Deventer, Hunneperkade 80–94 Die Situation am Mikromarkt ist nach wie vor eine Herausforderung. Bislang kam es zu keinem konkreten Abschluss.	71,73	0,17
Neu-Isenburg, Dornhofstr. 36 Das Objekt wird weiterhin aktiv angeboten, wobei eine leicht steigende Nachfrage im südöstlichen Büroteilmarkt des Frankfurter Umlands zu verzeichnen ist.	59,32	0,29
Paris, 32 Place Ronde Das Interesse für Büroflächen ist unverändert verhalten.	58,38	0,98
Brüssel, 306–310 Avenue Louise Der Verkaufsvertrag für das Objekt ist unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist im Mai 2016 erfolgt.	53,97	0,29
Nijmegen, Jonkerbosplein 52 Aufgrund der Marktsituation gestaltet sich die Akquisition neuer Mieter schwierig. Die Attraktivität des Objekts konnte durch eine Neugestaltung des Eingangsbereichs und eine neue Kantine gesteigert werden.	51,42	0,96
Neu-Isenburg, Dornhofstr. 34 Es finden vermehrt Besichtigungen für kleinteilige Flächen statt. Der Büroteilmarkt im südöstlichen Frankfurter Umland erfreut sich einer leicht anziehenden Nachfrage.	49,47	0,18
Lyon, 208–210 Avenue Jean Jaurès Die Modernisierungsarbeiten im Gebäude sind beendet. Die Vermietungsaktivitäten führten aber wegen der geringen Nachfrage bisher zu keinem Abschluss.	48,72	0,37
Basiglio/Mailand, „Ferraris“, Via Ludovico il Moro 6 Derzeit laufen Gespräche mit dem Bestandsmieter wegen einer möglichen Flächenerweiterung.	46,69	0,18
Wayne, 600–701 Lee Road Die aktive Vermarktung zeigt Erfolge. Eine Versicherungsgesellschaft will in Kürze einen Vertrag über rund 7.500 m ² unterschreiben.	44,53	1,31
Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3 Die Volme Galerie wurde bis März 2016 umfangreich umstrukturiert. Neuer Ankermieter ist das Modeunternehmen SinnLeffers, das einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren bis 31. März 2031 mit einer Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren unterzeichnet hat.	40,98	1,31
Breda, Bergschot 69 Der Mikromarkt in Breda ist sehr schwierig. Trotz Besichtigungen hat sich bislang kein Interessent für Flächen im Objekt entschieden.	39,08	0,28

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Frankfurt am Main, Stützeläckerweg 12–14 Die Immobilie wird aktiv angeboten. Durch die Marketingmaßnahmen hat sich die Besichtigungsfrequenz erhöht. Ein Bestandsmieter möchte sich gegebenenfalls vergrößern.	37,79	0,24
Helsinki, Hitsajankatu 24 Im März 2016 hat ein Mieter einen Vertrag über 4.000 m ² ab Mitte 2017 mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen.	34,28	0,27
Düsseldorf, Grafenberger Allee 293 Für das Objekt besteht zurzeit wenig Nachfrage.	33,69	0,28

Branchenstruktur der Mieter



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

Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge

	Deutschland	Belgien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich	USA	Sonstiges Ausland (E, GB, L, PL)	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1)*}											
Büro	16,4	1,2	5,9	8,5	8,4	1,7	4,9	3,1	50,1	31,6	81,7
Handel/Gastronomie	2,9	0,1	0,1	2,6	0,1	0,3	0,0	0,1	6,2	0,6	6,8
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	0,5
Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,0	0,1	0,8	0,1	0,1	0,0	0,0	1,9	0,2	2,1
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Kfz	2,1	0,2	0,4	0,4	1,0	0,3	0,0	0,2	4,6	1,5	6,1
Andere	1,7	0,0	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	2,3	0,4	2,7
Anteil Jahresmietertrag gesamt	23,9	1,5	6,7	12,7	9,9	2,4	4,9	3,5	65,5	34,5	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1)*}											
Büro	3,2	0,6	1,5	0,3	1,2	0,1	0,2	0,1	7,2	7,1	14,3
Handel/Gastronomie	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,8	0,1	0,9
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,5	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8	0,3	1,1
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Anteil Leerstand gesamt	4,7	0,7	1,7	0,3	1,4	0,2	0,2	0,1	9,3	7,6	16,9
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes ¹⁾	80,2	56,5	75,4	97,4	85,8	90,5	95,4	96,1	85,7	78,1	83,1
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes ²⁾	78,5	55,2	75,3	96,5	85,4	90,5	95,3	95,7	84,2	76,3	81,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) ^{1)*}											
unbefristet	1,7	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	2,0	0,5	2,5
2016	0,7	0,4	0,1	0,0	2,0	0,3	0,6	1,0	5,1	4,0	9,1
2017	3,8	0,0	0,5	0,0	0,3	0,7	1,2	0,2	6,7	5,9	12,6
2018	2,9	0,0	0,0	11,3	3,6	0,1	0,1	0,0	18,0	5,1	23,1
2019	1,7	0,1	0,6	0,3	0,7	0,6	0,3	0,3	4,6	1,7	6,3
2020	2,4	0,5	1,1	0,2	1,0	0,3	0,2	0,2	5,9	5,8	11,7
2021	4,7	0,0	0,3	0,2	1,6	0,1	0,0	0,2	7,1	1,3	8,4
2022	0,7	0,0	0,0	0,0	0,8	0,3	0,7	1,2	3,7	3,0	6,7
2023	0,3	0,0	3,6	2,5	0,0	0,1	0,5	0,0	7,0	1,4	8,4
2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	1,9	0,4	2,6	0,2	2,8
2025	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	1,7	1,3	3,0
2026 +	2,8	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	2,1	5,4
Anteil Jahresnettosollmiete	22,9	1,1	6,2	15,0	10,3	2,6	5,6	4,0	67,7	32,3	100,0

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

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

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

Ausblick

Auch unter der neuen Eigentümerstruktur konzentrieren sich alle Aktivitäten des Fondsmanagements auf die weitere Veräußerung sämtlicher Liegenschaften des SEB ImmoInvest bis zum Ablauf der Auflösungsperiode am 30. April 2017. Das Portfolio umfasste per Berichtsstichtag 82 Fondsobjekte in 16 Ländern, wobei das Gros in Europa und hier in Deutschland liegt.

Mit bislang vier Portfoliotransaktionen seit Beginn der Auflösungsperiode hat das Fondsmanagement seine hohe Kompetenz unter Beweis gestellt, komplexe Geschäfte zu strukturieren und erfolgreich auf dem internationalen Parkett zu vermarkten. Die Bündelung mehrerer Immobilien zu einem Paket hat den Vorteil, den Umschlag der Objekte zu beschleunigen, die Transaktionsnebenkosten zu verringern und in einer Transaktion höhere Liquidität für die Ausschüttungen zu generieren. Viele internationale Interessenten sichern sich gern hohe Volumina in einer Transaktion und stellen damit gegenüber Einzelverkäufen eine zusätzliche Käuferschicht dar. Aus all diesen Gründen forciert das Fondsmanagement aktuell weitere Portfoliotransaktionen. Außerdem arbeitet es nach wie vor auch an Einzelverkäufen.

Um die bestmöglichen Voraussetzungen für den weiteren Abverkauf der Liegenschaften zu schaffen, stehen ebenso intensive Vermietungsaktivitäten im Fokus.

Im Zuge des Verkaufsprozesses wird Liquidität für weitere Ausschüttungen aufgebaut. Ein Teil der Einnahmen wird allerdings dafür eingesetzt, Immobiliendarlehen zurückzuführen sowie Transaktionsnebenkosten zu begleichen und Rücklagen

für andere Verbindlichkeiten, hier besonders Verpflichtungen aus den Verkäufen wie Steuern auf Veräußerungsgewinne oder Gewährleistungsansprüche, zu bilden. Darüber hinaus wird ein Teil der Mittel für latente Steuerverbindlichkeiten einbehalten.

Ein Teil der Liquidität wird darüber hinaus zur Rückführung auslaufender Darlehen zurückgestellt. Diese Fremdfinanzierungen werden in der Regel nicht fortgeführt, um zusätzliche Kosten für kurzfristige Verlängerungen oder Neufinanzierungen zu vermeiden. Denn die Kosten würden die positiven Effekte der Zinsen auf historischem Tiefstand und die Reduzierung von Währungsabsicherungskosten und Steuern über die Laufzeit nicht ausgleichen. Seit Beginn der Fondsauflösung hat sich die Leverage-Quote von 37,4 % auf 14,3 % per Berichtsstichtag verringert.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH



Cofalka

Kraus

Frankfurt am Main, im Juni 2016

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01.04.2015 bis 31.03.2016

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres am 01.04.2015			3.759.626.166,13
1. Ausschüttung für das Vorjahr			- 23.311.880,20
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		- 23.311.880,20	
2. Zwischenausschüttungen			- 676.044.525,80
3. Ordentlicher Nettoertrag			47.878.143,52
3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten			
bei Immobilien		- 252.089,18	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 856,31	- 252.945,49
4. Realisierte Gewinne			
bei Immobilien		115.888.163,90	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		16.124.955,80	
davon in Fremdwährung	13.119.731,33		
bei Liquiditätsanlagen		6.439.840,93	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		72.525,61	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		27.041.936,68	
davon in Fremdwährung	0,00		165.567.422,92
5. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		- 346.142.173,41	
davon in Fremdwährung	- 26.287.727,39		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 904.748,78	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		- 39.648.451,35	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		- 23.838.600,64	
davon in Fremdwährung	0,00		- 410.533.974,18
6. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Immobilien		152.416.935,06	
davon in Fremdwährung	29.935.375,25		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 109.509.191,33	
davon in Fremdwährung	- 51.143.901,73		
bei Liquiditätsanlagen		- 5.470.631,46	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		63.548.057,01	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		- 39.596.505,49	61.388.663,79
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres am 31.03.2016			2.924.317.070,69

	Anteilklasse P		Anteilklasse I	
	EUR	EUR	EUR	EUR
		3.744.408.117,23		15.218.048,90
		- 23.217.519,40		- 94.360,80
	- 23.217.519,40		- 94.360,80	
		- 673.308.062,60		- 2.736.463,20
		47.684.353,21		193.790,31
	- 251.068,80		- 1.020,38	
	- 852,84	- 251.921,64	- 3,47	- 1.023,85
	115.419.082,68		469.081,22	
	16.059.686,72		65.269,08	
	6.413.774,34		26.066,59	
	72.232,05		293,56	
	26.932.479,06		109.457,62	
		164.897.254,85		670.168,07
	- 344.741.091,64		- 1.401.081,77	
	- 901.086,62		- 3.662,16	
	- 39.487.966,07		- 160.485,28	
	- 23.742.109,24		- 96.491,40	
		- 408.872.253,57		- 1.661.720,61
	151.799.997,29		616.937,77	
	- 109.065.931,16		- 443.260,17	
	- 5.448.487,99		- 22.143,47	
	63.290.833,65		257.223,36	
	- 39.436.062,44	61.140.349,35	- 160.443,05	248.314,44
		2.912.480.317,43		11.836.753,26

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

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

Die **Zwischenausschüttungen** wurden im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.03.2016

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 40 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			1.843.742.382,21		63,05
davon in Fremdwährung		121.202.382,21			
Summe der Immobilien			1.843.742.382,21		63,05
insgesamt in Fremdwährung		121.202.382,21			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 48 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			615.026.170,31		21,03
2. Minderheitsbeteiligungen			21.604.954,23		0,74
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			636.631.124,54		21,77
insgesamt in Fremdwährung		353.907.682,62			
III. Liquiditätsanlagen					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 58 ff.)					
1. Bankguthaben			430.833.362,84		
davon in Fremdwährung		59.666.577,11			
2. Geldmarktinstrumente			63.692.284,30		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Liquiditätsanlagen			494.525.647,14		16,91
insgesamt in Fremdwährung		59.666.577,11			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 60)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			60.577.581,80		
davon in Fremdwährung		4.139.149,20			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			258.623.450,99		
davon in Fremdwährung		209.908.104,86			
3. Zinsansprüche			3.795.377,28		
davon in Fremdwährung		2.657.884,13			
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			864.345,56		
davon in Fremdwährung		795.822,52			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			3.972,92		
davon in Fremdwährung		0,00			
5. Andere			82.696.982,22		
davon in Fremdwährung		21.271.528,20			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			406.561.710,77		13,90
insgesamt in Fremdwährung		238.772.488,91			
Summe			3.381.460.864,66		115,63
insgesamt in Fremdwährung		773.549.130,85			

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
735.030.000,00	1.028.659.658,13	80.052.724,08	0,00
735.030.000,00	1.028.659.658,13	80.052.724,08	0,00
1.911.050,91	259.199.561,78	123.224.988,34	230.690.569,28
0,00	21.604.954,23	0,00	0,00
1.911.050,91	280.804.516,01	123.224.988,34	230.690.569,28
330.401.871,69	49.304.387,05	48.039.837,92	3.087.266,18
63.692.284,30	0,00	0,00	0,00
394.094.155,99	49.304.387,05	48.039.837,92	3.087.266,18
49.802.600,51	7.393.264,04	3.381.717,25	0,00
0,00	48.715.346,13	96.234.622,14	113.673.482,72
939.548,56	197.944,59	519.096,92	2.138.787,21
0,00	864.345,56	0,00	0,00
1.907,47	2.065,45	0,00	0,00
23.913.711,78	37.771.013,14	12.830.103,59	8.182.153,71
74.657.768,32	94.943.978,91	112.965.539,90	123.994.423,64
1.205.692.975,22	1.453.712.540,10	364.283.090,24	357.772.259,10

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 61)					
1. Krediten			161.436.177,50		5,52
davon besicherte Kredite	96.036.177,50				
davon in Fremdwährung		25.571.177,50			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.743.850,05		
davon in Fremdwährung		0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			64.866.071,25		
davon in Fremdwährung		3.776.239,49			
4. anderen Gründen			49.094.897,26		
davon in Fremdwährung		785.618,31			
Summe der Verbindlichkeiten			277.140.996,06		9,47
insgesamt in Fremdwährung		30.133.035,30			
VI. Rückstellungen					
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 62)			180.002.797,91		6,16
davon in Fremdwährung		27.936.437,69			
Summe			457.143.793,97		15,63
insgesamt in Fremdwährung		58.069.472,99			
Fondsvermögen gesamt			2.924.317.070,69		100,00
davon in Fremdwährung		715.479.657,86			

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2015 bis 31. März 2016 um EUR 835,3 Mio. bzw. 22,2 % auf EUR 2.924,3 Mio.

I. Immobilien

Im Geschäftsjahr 2015/16 sind 18 Immobilien in Deutschland abgegangen, davon gehören 17 Immobilien zu dem Quartier Potsdamer Platz. In den Niederlanden und in Japan sind jeweils zwei Immobilien abgegangen. In Frankreich, Belgien und Italien ist jeweils eine Immobilie abgegangen. Das unbebaute Grundstück in Belgien ist mit dem Verkauf der Immobilien-Gesellschaft Chrysalis Invest N.V. abgegangen (vgl. Abgänge auf Seite 20).

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

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich um EUR 1.859,8 Mio. auf EUR 1.843,7 Mio. und umfasst zum Stichtag 31. März 2016 somit 63 Immobilien. Das im Ausland belegene Immobilienvermögen unterteilt sich mit EUR 1.028,7 Mio. auf Staaten der Europäischen Union und mit EUR 80,1 Mio. auf die USA.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Geschäftsjahr sind eine Immobilien-Gesellschaft in Belgien und eine Immobilien-Gesellschaft in Schweden abgegangen.

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

Inland	EU-Ausland	USA	Asien
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	135.865.000,00	25.571.177,50	0,00
1.255.816,31	488.033,74	0,00	0,00
35.698.160,44	26.383.180,84	2.607.778,84	176.951,13
32.702.745,19	16.372.091,91	17,40	20.042,76
69.656.721,94	179.108.306,49	28.178.973,74	196.993,89
33.304.283,94	119.724.335,37	17.338.870,64	9.635.307,96
102.961.005,88	298.832.641,86	45.517.844,38	9.832.301,85
1.102.731.969,34	1.154.879.898,24	318.765.245,86	347.939.957,25

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

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr 18 Gesellschaften mit 17 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 1.040,7 Mio.

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

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

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

Anteilklasse P

Fondsvermögen	EUR	2.912.480.317,43
Anteilwert	EUR	25,08
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

Anteilklasse I

Fondsvermögen	EUR	11.836.753,26
Anteilwert	EUR	25,08
Umlaufende Anteile	Stück	471.804

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

Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 105,0 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 250,5 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 258,6 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 636,6 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung entfallen mit EUR 74,1 Mio. auf Euro-Darlehen und mit EUR 176,4 Mio. auf Darlehen in Singapur-Dollar. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von EUR 250,5 Mio., für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,6 Jahre.

III. Liquiditätsanlagen

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

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

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 57,2 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 42,7 Mio., die in der Position Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

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

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

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

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

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

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen Steuerforderungen gegenüber Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 27,9 Mio., Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 17,9 Mio. und Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 12,8 Mio. dar.

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

Im Geschäftsjahr wurden 64 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 768,1 Mio., 8 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SEK 310,6 Mio., 42 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 827,7 Mio., 20 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von JPY 48.477,9 Mio. und 21 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 73,1 Mio. sowie 15 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 53,4 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

V. Verbindlichkeiten

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

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 42,7 Mio. für Umlagenvorauszahlungen, EUR 6,2 Mio. für Mietvorauszahlungen und EUR 3,6 Mio. für Barkautionen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 32,6 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, EUR 5,8 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, EUR 2,9 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren und EUR 1,6 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütungen enthalten.

VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 51,8 Mio., laufende Betriebskosten mit EUR 9,3 Mio. und Steuern mit EUR 98,9 Mio. Hiervon entfallen EUR 97,0 Mio. auf Rückstellungen für Capital Gains Tax auf eventuelle ausländische Veräußerungsgewinne und EUR 1,9 Mio. auf laufende Einkommensteuern im Ausland.

Capital Gains Tax

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

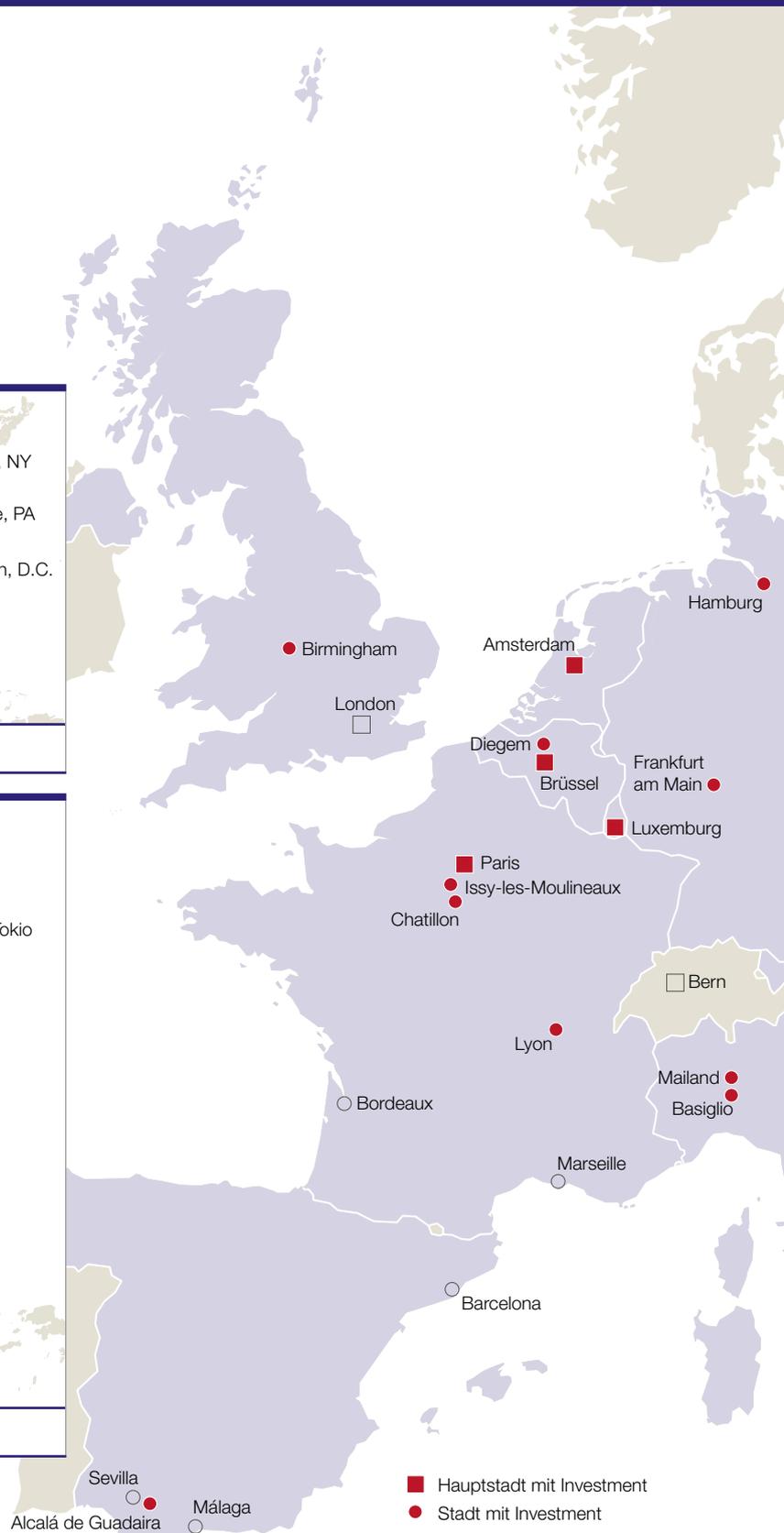
Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemein üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt.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

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

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

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

Regionale Streuung der Fondsobjekte



Europa: 70 Immobilien



Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.03.2016

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²		Objektdaten						
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Deutschland																			
85609 Aschheim-Dornach Einsteinring 31 –39	G	-	84	0	5	0	0	0	10	1	10/2000	2000/2001	13.300	17.235	462	L, P, W, Z	2	C	
12105 Berlin Alarichstr. 12 –17	G	-	92	0	2	0	0	0	6	0	01/1996	1995	7.473	13.137	139	P, W, Z	2	B	
10785 Berlin, Schöneberger Ufer 5	G	-	na	na	na	na	na	na	na	na	02/2008	1998	13.253	na	1.435	P, W	na	A	
40227 Düsseldorf Kruppstr. 108	G	-	87	0	2	0	0	0	10	1	08/1993	1992/1993	3.381	6.198	143	P, S, W, Z	2	B	
40237 Düsseldorf Grafenberger Allee 293	G	-	92	0	2	0	0	0	6	0	07/2002	2002	4.671	10.684	122	F, K, P, W, Z	2	C	
45128 Essen Kruppstr. 16	G	-	93	0	4	0	0	0	3	0	08/2002	1948/1990	11.826	24.971	96	F, L, P, W	3	B	
60313 Frankfurt am Main Stiftstr. 30	G	-	70	21	3	0	1	0	5	0	03/1994	1952/1998	1.801	4.645	90	27	L, P, W, Z	2	B
60489 Frankfurt am Main Stützeläckerweg 12 –14	G	-	82	0	6	0	0	0	8	4	09/1989	1989/1990	6.453	10.190	167	P, W, Z	2	D	
60327 Frankfurt am Main Rotfeder-Ring 1 –13	G	-	79	9	2	0	0	0	9	1	05/2004	2003/2004	7.340	16.966	304	F, K, L, P, W, Z	2	C	
60439 Frankfurt am Main Lurgiallee 3/3a	G	-	0	0	0	0	0	0	0	100	10/2000	1987/2001	7.631	7.455	23	F, K, L, P, S, W	2	C	
60528 Frankfurt am Main Hahnstr. 49	G	-	90	0	4	0	0	0	6	0	06/2003	2002	7.769	15.279	102	F, K, P, S, W, Z	1	C	
60439 Frankfurt am Main Marie-Curie-Str. 24 –28	G	-	90	0	4	0	0	0	6	0	01/2001	2000	13.582	29.472	471	F, K, L, P, S, W	2	C	
60528 Frankfurt am Main Herriotstr. 4	G	-	85	0	3	0	0	0	12	0	12/2001	1969/2001	15.688	23.932	434	K, L, P, S, W, Z	1	C	
79098 Freiburg Schnewlinstr. 2 –10	G	-	46	28	1	0	0	0	4	21	06/2009	2009	8.426	16.599	175	K, L, P, W, Z	2	B	
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 2	G	-	21	67	4	0	0	0	0	8	12/2003	2003	1.155	3.949	0	K, L, P, W, Z	2	E	
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 1 –3	G	-	1	76	4	0	0	0	19	0	12/2003	1960/2003	15.703	29.044	864	K, L, P, S, W, Z	2	E	
22083 Hamburg Humboldtstr. 58 –62	G	-	90	0	3	0	0	0	4	3	12/2004	2003	4.290	9.601	69	F, P, W, Z	2	B	
30659 Hannover Im Heidkamp 9 –11	G	-	90	0	2	0	0	0	8	0	12/2003	2003	5.842	8.273	121	F, L, P, W, Z	2	C	

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	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 %*	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
4	-	-	7,1	36.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.385.554	55
27	-	-	3,7	20.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.417.380	49
1	-	-	0,0	5.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530.018	33
22	-	-	75,8	10.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	770.978	48
5	1,9	0,0	33,7	23.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.051.391	1.133.086	4,5	1.595.648	57
1	-	-	0,0	26.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.141.509	34
2	-	-	72,1	12.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	922.537	32
8	2,8	0,0	37,8	16.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	732.473	660.702	4,6	1.208.051	44
17	3,1	0,1	16,5	64.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.147.825	3.394.898	3,3	3.813.521	59
1	-	-	0,0	18.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.539.385	17
4	-	-	28,1	36.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.274.510	57
2	-	-	10,9	82.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.779.216	54
10	-	-	11,3	55.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.719.503	46
19	5,7	0,0	3,1	44.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.541.368	2.730.456	5,7	2.649.690	64
5	3,1	0,0	28,9	9.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	545.378	598.706	5,7	665.649	48
30	10,5	0,0	41,0	81.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.222.350	3.747.322	4,0	6.115.134	42
6	3,1	0,0	0,1	24.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.623.598	1.656.630	6,6	1.465.434	58
1	-	-	0,0	14.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	942.000	58

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Deutschland																			
76131 Karlsruhe Haid-und-Neu-Str. 13	G	-	96	0	1	0	0	0	3	0	10/2008	2008	3.276	7.820		72	F, K, P, W, Z	3	B
65451 Kelsterbach Am Grünen Weg 1–3	G	-	71	0	8	0	0	0	21	0	07/1994	1992	14.302	15.371		580	P, W, Z	2	C
50825 Köln Oskar-Jäger-Str. 50	G	-	88	0	6	0	1	0	5	0	03/1997	1993	4.858	12.847	146	213	P, W, Z	2	D
50823 Köln Subbelrather Str. 15	G	-	81	7	3	0	0	0	8	1	08/2007	2004	5.836	14.641		210	K, P, W, Z	3	B
68167 Mannheim Dudenstr. 46/57a	G	-	94	0	2	0	0	0	4	0	03/1993	1992/2007	7.485	9.966		187	F, L, P, W	2	D
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 34	G	-	91	0	3	0	0	0	3	3	12/2001	2000/2001	3.890	5.981		41	K, P, W, Z	2	C
63263 Neu-Isenburg Dornhofstr. 36	G	-	74	0	2	0	0	0	24	0	12/2001	2001	6.750	7.214		421	K, P, W, Z	2	C
41460 Neuss Hellersbergstr. 10a/10b	G	-	82	0	3	0	0	0	15	0	07/1995	1986/1994	7.025	7.964		210	K, L, P, S, W, Z	2	C
61440 Oberursel Ludwig-Erhard-Str. 21	G	-	93	0	0	0	0	0	7	0	12/2000	1994/1995	4.972	6.081		100	K, P, W, Z	2	H
85716 Unterschleißheim Edisonstr. 1	G	-	61	0	29	0	0	0	10	0	09/1989	1989	7.712	5.602		106	P, S, W, Z	3	D
Belgien																			
1000 Brüssel 306–310 Avenue Louise	G	-	68	20	2	0	0	0	0	10	10/1996	1972	1.271	6.212		70	K, P, W, Z	3	B
1130 Brüssel 20 Avenue du Bourget	G/E	-	89	0	1	0	0	0	10	0	12/1997	1986/1990	14.799	11.023		284	K, P, W, Z	3	B
1831 Diegem/Brüssel 3 Kennedylaan	G	-	83	0	1	0	0	0	16	0	09/1997	1992	8.205	7.205		182	K, P, W, Z	3	C
Frankreich																			
92320 Chatillon/Paris 200 Rue de Paris/6 Rue André Gide	G	-	86	4	0	0	0	0	6	4	03/2003	2005	3.124	17.756		311	F, K, L, P, W	2	C
69007 Lyon 208–210 Avenue Jean Jaurès	G	-	90	0	0	0	0	0	10	0	05/2006	2008	1.462	7.138		136	F, K, P, W	2	B
92981 Paris 33 Place Ronde	G	-	90	0	0	0	0	0	5	5	10/2004	1991	¹⁾	8.910		136	F, K, L, P, S, W	2	C
92981 Paris 32 Place Ronde	G	-	84	3	6	0	0	0	5	2	10/2004	1991/2015	¹⁾	9.476		147	F, K, L, P, S, W	2	C

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR *	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR *	Objektrendite im Geschäftsjahr in % *	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
1	-	-	0,0	14.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	929.062	63
1	-	-	99,3	21.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.863.610	46
5	-	-	22,6	15.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.184.893	47
23	2,6	0,0	12,1	35.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.858.744	1.929.538	5,2	2.246.650	58
9	2,8	0,0	5,5	14.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.070.168	1.139.364	7,3	1.051.069	48
5	-	-	49,5	8.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	643.523	55
5	-	-	59,3	11.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	918.993	56
1	-	-	0,0	11.630.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	898.688	44
1	-	-	0,0	12.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.407	50
2	-	-	28,8	5.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	454.896	33
6	-	-	54,0	6.550.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	743.090	40
2	-	-	21,4	11.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.186.099	30
1	-	-	85,8	2.320.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	799.125	47
5	5,7	0,0	13,4	93.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.004.500	3.355.328	3,2	5.994.775	59
6	2,2	0,0	48,7	21.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	710.698	760.809	3,3	1.463.352	63
2	-	-	0,0	63.100.000	-	-	-	-	-	-	-	37,9	-	-	-	3.817.005	46
3	-	-	58,4	59.400.000	-	-	-	-	-	-	-	35,4	-	-	-	3.670.629	46

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Italien																			
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6	G	-	89	0	6	0	0	0	5	0	12/2003	2003	9.150	11.220	151	K, P, W, Z	2	C	
20080 Basiglio/Mailand Via Ludovico il Moro 6	G	-	88	0	7	0	0	0	4	1	10/2004	2004	5.230	6.241	72	K, P, W, Z	2	C	
20099 Mailand Via Ercole Marelli 303	G	-	0	0	0	100	0	0	0	0	12/1998	1992/2014	2.687	5.727	54	K, L, P, W, Z	2	C	
00142 Rom Via Laurentina 449/ Via del Serafico 49-61	G	-	83	5	8	0	0	0	4	0	05/2003	1978/2015	79.657	46.895	1.185	K, L, P, S, W, Z	3	C	
33010 Tavagnacco/Udine Via Nazionale 127	G	-	0	100	0	0	0	0	0	0	07/2004	1993	103.645	17.728	1.545	K, L, P, S, W, Z	2	F	
Luxemburg																			
1855 Luxemburg 46a Boulevard J.-F.-Kennedy	G	-	84	0	3	0	0	0	13	0	06/1998	1999	2.271	6.760	134	F, K, P, W	2	C	
Niederlande																			
1183 AS Amstelveen/Amsterdam Prof. W. H. Keesomlaan 4	G	-	70	18	0	0	0	0	12	0	07/2005	2000	4.965	6.153	122	K, P, W, Z	1	C	
1101 CN Amsterdam Herikerbergweg 2-36/145-179	G/E	-	95	0	0	0	0	0	5	0	12/2005	2004	5.246	23.812	220	F, K, P, W	2	C	
4817 PA Breda Bergschot 69	G	-	90	0	0	0	0	0	8	2	09/2007	2004	8.455	11.691	218	K, P, W, Z	3	B	
2596 JM Den Haag Oostduinlaan 2	G	-	96	0	0	0	0	0	4	0	01/1997	1928/1996	4.825	10.531	41	K, L, P, W, Z	3	B	
2514 AR Den Haag Kanonstraat 4	G	-	91	0	2	0	0	0	7	0	11/1996	1996	660	2.392	17	F, K, P, W	2	A	
2521 HD Den Haag Verheeskade 25	G/E	-	67	5	10	0	0	0	15	3	11/1996	1997	7.800	12.194	250	F, K, P, W	2	D	
7418 BT Deventer Hunneperkade 80-94	G	-	94	0	0	0	0	0	6	0	09/2007	2007	2.437	4.044	66	K, P, W, Z	3	B	
7418 BT Deventer Hunneperkade 70-78	G	-	89	0	0	0	0	0	11	0	06/2008	2008	3.249	3.061	88	K, P, W, Z	3	B	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 101	G	-	86	0	0	0	0	0	14	0	09/1999	1999	1.758	2.983	82	K, P, W, Z	2	C	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 35/99	G	-	87	0	0	0	0	0	13	0	02/2000	2000	6.532	10.963	279	K, P, W, Z	2	C	
1119 PE Schiphol-Rijk/Amsterdam Boeing Avenue 31	G	-	85	0	0	0	0	0	15	0	03/1998	1998	2.517	2.665	75	K, P, W, Z	2	C	

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) 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 %*	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren	
9	3,9	0,0	30,6	15.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.003.863	943.916	6,5	1.380.887	58	
1	-	-	46,7	7.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	729.295	59	
1	-	-	0,0	13.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.015.000	49	
1	-	-	0,0	264.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.153.274	43	
1	-	-	0,0	43.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.911.906	32	
6	7,0	0,0	0,2	39.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.065.525	2.445.814	5,3	2.419.808	54	
1	-	-	0,0	15.200.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	-	-	-	983.448	55	
4	-	-	16,6	56.200.000	-	-	-	-	-	-	-	88,1	-	-	-	3.687.001	60	
3	-	-	39,1	17.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.476.940	48	
1	-	-	0,0	9.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	935.224	31	
1	-	-	78,9	4.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350.960	51	
2	-	-	19,1	14.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.137.568	52	
3	-	-	71,7	4.120.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	390.386	51	
0	-	-	100,0	3.180.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	310.683	52	
1	-	-	0,0	4.930.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	-	-	-	383.538	54	
1	-	-	0,0	18.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.403.499	54	
1	-	-	0,0	4.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	354.349	52	

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Niederlande																			
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 77	G	-	81	3	0	0	0	0	16	0	08/2008	2008	2.650	5.684	152	F, K, L, P, Z	3	C	
3068 AX Rotterdam George Hintzenweg 89	G	-	85	0	0	0	0	0	15	0	04/2008	2008	7.117	12.027	314	F, K, L, P, Z	3	C	
8021 EW Zwolle Burgemeester Roelenweg 10/14 A	G	-	89	0	0	0	0	0	10	1	09/2007	1992	7.550	8.376	194	K, P, W, Z	3	C	
8025 BM Zwolle Dokter van Deenweg 162	G	-	67	0	0	0	0	0	10	23	09/2008	2008	2.822	6.643	110	K, P, W, Z	2	C	
Österreich																			
1030 Wien Rennweg 46–50	G	-	66	20	3	0	0	0	10	1	06/1997	1989/2008	5.665	17.860	286	F, L, P, S, W, Z	3	B	
1190 Wien Heiligenstädter Str. 31	G	-	75	9	3	0	0	0	12	1	12/2007	2008	5.656	15.773	265	F, K, L, P, W, Z	3	B	
Spanien																			
41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla) Los Alcores	G/T	-	0	100	0	0	0	0	0	0	04/2007	2003	na ²⁾	876	na	K, L, P, S, W, Z	2	F	
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Großbritannien																			
B32RB Birmingham 2 St. Philips Place	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	12/2009	2002	1.170	5.893	37	K, P, W, Z	2	B	
Polen																			
00-446 Warschau ul. Fabryczna 5, 5a	G/E	-	94	0	0	0	0	0	4	2	11/2007	2005	4.274	12.661	96	F, K, P, S, W	2	A	
USA																			
10577 Harrison 100 Manhattanville Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	1986	141.687	26.999	936	K, L, P, W, Z	2	C	
20171 Herndon 13241 Woodland Park Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2000	2000	22.568	12.288	478	K, L, P, S, W, Z	2	C	
Summe der Immobilien																			

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) 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 %*	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
2	-	-	0,0	16.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.019.725	62
1	-	-	0,0	33.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.139.145	62
12	2,7	0,0	30,0	10.900.000	-	-	-	-	-	-	-	-	651.496	608.858	6,0	934.590	46
1	-	-	0,0	13.400.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	857.236	62
48	3,4	0,0	3,8	39.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.521.293	2.521.200	6,4	2.542.455	53
17	2,9	0,0	15,4	43.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.033.133	2.193.541	4,7	2.507.134	63
1	-	-	0,0	410.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.053	38
1	-	-	0,0	41.149.658	2.055.958	1.300.682	755.277	5,9	-70.748,9	0	3,7	-	-	-	-	2.268.771	57
10	0,9	0,0	10,6	37.000.000	-	-	-	-	-	-	-	50,0	2.295.836	1.340.024	6,2	2.443.682	60
14	6,1	0,0	3,0	51.581.722	-	-	-	-	-	-	-	49,6	7.029.464	7.231.554	13,6	5.894.236	44
7	2,8	0,0	8,2	28.471.002	-	-	-	-	-	-	-	-	3.055.102	2.849.815	10,7	3.021.870	53
				1.843.742.382					-70.748,9	0							

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten																							
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie																		
Gesellschaft																																					
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																																					
Deutschland																																					
Potsdamer Platz Objekt A5 GmbH & Co. KG ³⁾ , Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																																					
Gesellschaftskapital: EUR 1.209.879																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																																					
Beteiligungsquote: 99,99000 %																																					
1. 10785 Berlin,																																					
Marlene-Dietrich-Platz 2																				na	-	na	02/2008	na	na	na	na	na	na	na							
AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation ⁴⁾ , Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2																																					
Gesellschaftskapital: EUR 350.000																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																																					
Beteiligungsquote: 100,00000 %																																					
1. 10785 Berlin,																																					
Linkstr. 2																				na	-	na	11/2010	na	na	na	na	na	na	na							
Belgien																																					
Balni BVBA ⁵⁾ , Belgien, 1030 Brüssel, Boulevard Auguste Reyers 207–209, 5th floor																																					
Gesellschaftskapital: EUR 18.592,01																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																																					
Beteiligungsquote: 100,00000 %																																					
1. 1030 Brüssel,																																					
Boulevard Auguste Reyers																				na	-	na	12/2010	na	na	na	na	na	na	na							
209–209, 5th floor																																					
Finnland																																					
KOY Plaza Vivace, c/o Newsec Asset Management Oy, Finnland, 00101 Helsinki, Mannerheiminaukio 1 A																																					
Gesellschaftskapital: EUR 19.596.632																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																																					
Beteiligungsquote: 100,00000 %																																					
1. 01510 Vantaa,																																					
Äyritie 8c																				G	-	74	7	4	0	0	0	15 ⁶⁾	0	03/2008	2008	4.497	5.660	0	F, K, P, W, Z	3	C
Plaza 2 Park, Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b																																					
Gesellschaftskapital: EUR 1.341.218																																					
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																																					
Beteiligungsquote: 29,81000 %																																					
1. 01510 Vantaa,																																					
Äyritie 8b																				G	-	na	03/2008	2008	na	na	192	P	na	C							

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR*	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR*	Objektrendite im Geschäftsjahr in %*	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				636.568														
na	na	na	na	- ³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	na
				1.274.483	4.160	0	4.160	5,8	417	1.907	4,6	-						
na	na	na	na	na ⁴⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	na
				5.930	4.387	0	4.387	0,8	440	2.065	4,7	-						
na	na	na	na	na	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	na
				19.778.026														
16 ⁶⁾	1,5 ⁶⁾	33,7 ⁶⁾	23,6 ⁶⁾	17.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	895.157 ⁶⁾	911.253 ⁶⁾	6,3 ⁶⁾	1.136.798 ⁶⁾	62
				2.904.936														
- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	- ⁷⁾	62

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Finnland																			
KOY Opus 1, c/o Newsec Asset Management Oy, Finnland, 00101 Helsinki, Mannerheiminaukio 1 A																			
Gesellschaftskapital: EUR 23.192.393																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 00810 Helsinki,																			
Hitsaajankatu 24																			
	G	-	82	0	1	0	0	0	17	0	06/2008	2008	3.401	6.760	152	F, K, P, S, W	2	C	
Frankreich																			
Altair Issy S.A.S, Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra																			
Gesellschaftskapital: EUR 2.794.055,90																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 10.000.000																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 92130 Issy-les-Moulineaux,																			
65 Rue de Camille Desmoulins																			
	G	-	85	0	0	0	0	0	7	8	12/2002	2002	5.186	21.063	408	F, K, L, P	2	C	
Niederlande																			
Diemen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 23.418.750																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 49,00000 %																			
1. 1112 XS Diemen																			
Wisselwerking 58																			
	G	-	83	0	0	0	0	0	17	0	11/2006	2002	10.031	9704	272	K, P, W, Z	3	C	
Nijmegen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 75.041.000																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 6534 AB Nijmegen,																			
Jonkerbosplein 52																			
	G/E	-	75	9	1	0	0	0	12	3	12/2006	2006	18.120	23.856	587	K, L, P, S, W, Z	2	C	
Slowakei																			
Sasanka s.r.o., Slowakei, 81103 Bratislava, Suché Mýto 1																			
Gesellschaftskapital: EUR 10.929.051																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 19.800.000																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 81107 Bratislava,																			
Fazul'ová 7																			
	G	-	92	0	0	0	0	0	8	0	09/2008	2007	3.697	22.185	305	K, P, S, W, Z	2	A	

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung					
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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	
				27.951.470															
12	1,2	0,0	34,3	22.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.065.475	1.067.050	4,7	1.586.315	62	
				124.706.708	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
6	6,3	0,0	24,9	171.350.000	-	-	-	-	-	-	-	29,9	5.832.279	6.364.324	3,4	10.009.781	57		
				18.700.018															
2	-	-	4,3	26.313.000	-	-	-	-	-	-	-	55,9	-	-	-	-	1.645.485	57	
				39.689.443															
7	3,6	0,0	51,4	32.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.190.202	1.608.401	3,7	2.855.909	60		
				25.667.240															
3	-	-	0,4	41.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.747.969	62	

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²				Objektdaten				
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Gesellschaft																			
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Japan																			
Tama Center GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 126.034.990,57																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 2060033 Tama,																			
47 Ochiai 1-Chome	G	-	89	3	1	0	0	3	4	0	11/2007	2002/2007	6.621	24.379	125	F, K, L, P, S, W	2	C	
Singapur																			
Robinson 77 Pte Ltd., Singapur, 189767 Singapur, 38 Beach Road, #29-11, South Beach Tower																			
Gesellschaftskapital: EUR 82.788.660,09																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 113.673.482,72																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 068896 Singapur,																			
77 Robinson Road	G/E	-	94	3	0	0	0	0	3	0	05/2007	1997	3.013	27.296	216	K, P, S, W	2	A	
Ungarn																			
SavillsIM Ingatlankezelési Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.183.872																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 14.200.000																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1075 Budapest,																			
Wesselenyi Utca 16	G	-	76	3	3	6	0	0	11	1	12/1999	1910/1999	5.642	16.671	241	K, P, W, Z	2	A	
SavillsIM Immobilia Kft, Ungarn, 1036 Budapest, Perc utca 6																			
Gesellschaftskapital: EUR 2.951.410																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.715.346																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1065 Budapest,																			
Nagymező Utca 46-48	G	-	80	10	0	0	0	0	10	0	05/2002	1998	1.151	6.744	107	K, P, W, Z	2	A	

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

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im 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
				131.875.853														
25	2,1	0,0	15,0	121.586.730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.630.159	7.310.272	5,5	7.027.889	47
				98.814.716														
38	1,6	0,0	20,1	370.418.763	-	-	-	-	-	-	-	-	47,6	13.542.106	15.354.071	3,7	19.884.923	42
				8.379.661														
25	8,7	0,0	10,3	29.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	28,0	1.334.595	1.698.369	4,6	2.149.552	54
				13.021.084														
3	-	-	2,0	11.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	990.348	42

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

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

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

Fußnoten siehe Seite 54

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

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m ²			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Gesellschaft																			
USA																			
Chesterbrook Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 46.922.844,96																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 71.039.298,24																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1. 19087 Wayne,																			
600–701 Lee Road																			
G	–	99	0	1	0	0	0	0	0	03/2006	1982/1988	96.544	27.451		1.152	K, P, S, W	2	C	
2. 19087 Wayne,																			
725–965 Chesterbrook Blvd.																			
G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1986/1992	169.692	37.526		1.581	K, P, S, W	2	C	
3. 19087 Wayne,																			
1300–1400 Morris Drive																			
G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1981/1987	81.185	19.896		983	K, P, S, W	2	C	
Glenhardie Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 10.002.038,72																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 14.994.453,95																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1. 19087 Wayne,																			
1255–1285 Drummers Lane																			
G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	03/2006	1979/1985	69.326	21.136		814	K, P, W	2	C	
Chesterbrook 11 Land Owner LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 1.557.204,30																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1. 19087 Wayne,																			
Chesterbrook Parcel 11																			
U	–	na	na	na	na	na	na	na	na	03/2006	na	18.089	na		na	na	na	na	C
851 Duportail Road LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.103.332,27																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1. 19087 Wayne,																			
851 Duportail Road																			
G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	01/2007	1980	18.632	3.433		156	K, P, S, W	3	C	
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

Fußnoten:¹⁾ Volumeneigentum²⁾ einzelne Ladeneinheit³⁾ Die Gesellschaft hält weiterhin Rechte an Parkplätzen.⁴⁾ Die ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs besteht nur noch aus einer rechtlichen Hülle, da noch nicht alle Vertragsverhältnisse umgestellt werden konnten. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.⁵⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle, die nach Abgang der Gesellschaft Chrysalis Invest N.V. in Brüssel zu 100 % übergegangen ist, die abgewickelt wird und deshalb nicht zu den Fondsobjekten gezählt wird.⁶⁾ beinhaltet auch Werte aus dem Parkhaus Plaza 2 Park, Äyritie 8b/ Teileigentum⁷⁾ Das Parkhaus ist im Teileigentum.**Art des Grundstücks:**G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht
M = Mietwohngrundstück**Projekt- / Bestands-**entwicklungsmaßnahme:
B = Bestandsentwicklungsmaßnahme
P = Projektentwicklungsmaßnahme**Ausstattungsmerkmale:**F = Fernwärme
K = Klimaanlage/ unterstützende
Kühlung
L = LastenaufzugP = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral/dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosolomiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR	Verkehrswert/Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaftungsnebenkosten (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
				103.097.308														
20	5,1	4,7	44,5	51.691.740	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	3.202.494	3.550.630	6,2	6.396.919	30
6	5,5	1,3	27,0	67.874.868	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	6.450.172	6.554.557	9,5	8.918.083	30
9	-	-	8,8	39.357.996	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	4.633.395	30
				17.142.879														
36	3,1	4,7	17,9	33.544.640	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	3.850.949	3.879.741	11,5	4.529.566	30
				-29.908														
na	na	na	na	1.414.060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	na
				3.014.709														
0	-	-	100,0	3.063.796	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	805.235	31
				636.631.125					856	3.973								

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

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

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

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

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

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

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

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

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

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2015 bis 31.03.2016	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2015 bis 31.03.2016	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Geldmarktinstrumente					
Schuldverschreibungen von Zentralbanken und Kreditinstituten	0,00	20.196.039,20	12.358.602,40	12.120.046,64	0,41
davon ausländische Aussteller	0,00	20.196.039,20	12.358.602,40	12.120.046,64	
ISIN ¹⁾	Wertpapierbezeichnung				
XS0222684655	Magellan Mortgages No. 3 PLC EO-FLR Notes 2005(12/58) Cl.A				
XS0284728465	Goldman Sachs Group Inc., The EO-FLR Med.-Term Nts 2007(17)				
Sonstige	0,00	12.953.450,96	53.310.105,71	51.572.237,66	1,76
davon ausländische Aussteller	0,00	12.953.450,96	53.310.105,71	51.572.237,66	
ISIN ¹⁾	Wertpapierbezeichnung				
ES0312872015	BANCAJA 10 Fondo de TDA EO-FLR Bonos 2007(50) Cl.A2				
ES0314147010	BBVA RMBS 1 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(50) Cl.A2				
ES0371622004	PROGRAMA CEDULAS TDA -F.T.A.- EO-FLR Asset Back.Nts 2006 A1				
ES0374273003	Rural Hipotec.Global I F.T.A. EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0377966009	TDA CAM 8 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(49) Cl.A				
ES0377991007	TDA CAM 4 -Fondo TDA- EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0380957003	F.T.A. UCI 15 EO-FLR Obl. 2006(18.48) Cl.A				
IT0004197254	Italfin.Sec.Vehi.2 Srl S.07-1 EO-FLR Notes 2007(08/26) Cl.A				
XS0179679328	Chapel 2003-I B.V. EO-FLR Notes 2003(08/64) Cl.A				
XS0230694233	Lusitano Mortgages No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) A				
XS0237370605	Hipototta No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) Cl.A				
XS0262424012	Celtic Res.Ir.Mtge Sec.10 PLC EO-FLR Nts 2006(12/48) Cl.A2				
XS0275896933	Kion Mortgage Finance PLC EO-FLR Nts 2006(51) Cl.A				
XS0286335996	Kildare Securities Ltd. EO-FLR Notes 2007(43) Cl.A3				
XS0289300898	Brunel Resid.Mtg Sec.No.1 PLC EO-FLR Nts 2007(12/39)A4AReg.S				
XS0292898912	Hipototta No. 5 PLC EO-FLR Notes 2007(14/60) Cl.A2				
XS0293657416	SAGRES S.T.C.SA -Pel.Mt.3 PLC- EO-FLR Notes 2007(54) Cl.A				
Summe der Geldmarktinstrumente	0,00	33.149.490,16	65.668.708,11	63.692.284,30	2,18

¹⁾ Wertpapiere, die zum Berichtsstichtag 31.03.2016 im Bestand sind

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2015 bis 31.03.2016	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2015 bis 31.03.2016	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Bankguthaben					
Deutschland				330.401.871,69	
Niederlande				12.668.213,68	
Großbritannien				4.019.452,44	
Belgien				2.212.755,90	
Luxemburg				1.822.490,33	
Österreich				3.806.798,45	
USA				48.039.837,92	
Frankreich				4.507.883,32	
Italien				14.502.824,73	
Spanien				15.212,04	
Polen				3.796.019,56	
Japan				3.087.266,18	
Finnland				1.952.736,60	
Summe der Bankguthaben				430.833.362,84	14,73
Summe der Liquiditätsanlagen				494.525.647,14	16,91

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			60.577.581,80	2,07
davon in Fremdwährung		4.139.149,20		
davon Betriebskostenvorlagen	57.193.145,52			
davon Mietforderung	3.384.436,28			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			258.623.450,99	8,84
davon in Fremdwährung		209.908.104,86		
3. Zinsansprüche			3.795.377,28	0,13
davon in Fremdwährung		2.657.884,13		
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Immobilien			864.345,56	0,03
davon in Fremdwährung		795.822,52		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			3.972,92	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
5. Andere			82.696.982,22	2,83
davon in Fremdwährung		21.271.528,20		
davon aus Sicherungsgeschäften	12.797.308,08			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	47.813.110,69	- 45.247.440,86	2.565.669,83	
USD	327.328.692,74	- 317.097.054,49	10.231.638,25	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			406.561.710,77	13,90
insgesamt in Fremdwährung		238.772.488,91		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			161.436.177,50	5,52
davon besicherte Kredite	96.036.177,50			
davon in Fremdwährung		25.571.177,50		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.743.850,05	0,06
davon in Fremdwährung		0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung			64.866.071,25	2,22
davon in Fremdwährung		3.776.239,49		
4. anderen Gründen			49.094.897,26	1,68
davon in Fremdwährung		785.618,31		
davon aus Sicherungsgeschäften	5.830.156,16			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
JPY	133.828.380,03	- 137.442.835,80	3.614.455,77	
PLN	3.735.678,68	- 3.786.841,60	51.162,92	
SEK	90.281,02	- 90.631,63	350,61	
SGD	205.323.456,33	- 207.487.643,19	2.164.186,86	
Summe der Verbindlichkeiten			277.140.996,06	9,47
insgesamt in Fremdwährung			30.133.035,30	

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen			180.002.797,91	6,16
davon in Fremdwährung		27.936.437,69		
Fondsvermögen gesamt			2.924.317.070,69	100,00
davon in Fremdwährung		715.479.657,86		
Fondsvermögen Anteilklasse P			2.912.480.317,43	
Anteilwert Anteilklasse P (EUR)			25,08	
Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)			116.087.597	
Fondsvermögen Anteilklasse I			11.836.753,26	
Anteilwert Anteilklasse I (EUR)			25,08	
Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)			471.804	
Devisenkurse ¹⁾ per 31.03.2016				
Britisches Pfund (GBP)		0,7898 = 1 EUR		
Schwedische Krone (SEK)		9,2235 = 1 EUR		
US-Dollar (USD)		1,1380 = 1 EUR		
Japanischer Yen (JPY)		127,8100 = 1 EUR		
Singapur-Dollar (SGD)		1,5307 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)		4,2609 = 1 EUR		

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

	Käufe Kurswert EUR vom 01.04.2015 bis 31.03.2016	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2015 bis 31.03.2016
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; bis zum 31. August 2015 wurden 100 % der Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt		
	GBP	34.377.211,72
	USD	61.086.664,54
	USD	269.032.021,95
	SEK	414.735.951,33
	SEK	32.640.940,93
	PLN	608.769,45
	PLN	5.338.765,34
	SGD	7.223.465,28
	SGD	285.482.065,12
	JPY	258.391.099,16
	JPY	202.400.132,86
	Summe	829.271.137,92
		907.889.960,64

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

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

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. März 2016 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.04.2015 bis zum 31.03.2016

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		193.504.133,37	
davon in Fremdwährung	24.063.712,33		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		11.004.213,04	
davon in Fremdwährung	11.004.213,04		
3. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren vor Quellensteuer		134.721,31	
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland vor Quellensteuer		73.235,49	
5. Sonstige Erträge		13.268.304,35	
davon in Fremdwährung	4.628.340,84		
Summe der Erträge			217.984.607,56
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		62.579.960,62	
davon in Fremdwährung	19.546.450,21		
1.2 Instandhaltungskosten		36.182.163,78	
davon in Fremdwährung	509.091,88		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		10.633.291,07	
davon in Fremdwährung	807.702,50		
1.4 Sonstige Kosten		4.065.345,34	
davon in Fremdwährung	7.603,90		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		1.210,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Ausländische Steuern		11.984.517,99	
davon in Fremdwährung	2.105.493,86		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		9.960.238,72	
davon in Fremdwährung	1.138.318,12		
5. Vergütung an die Fondsverwaltung		21.694.270,16	
6. Depotbankvergütung		658.162,08	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		659.120,92	
8. Sonstige Aufwendungen		11.688.183,36	
davon Sachverständigenkosten	641.322,43		
Summe der Aufwendungen			170.106.464,04
III. Ordentlicher Nettoertrag			47.878.143,52

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
192.720.884,34		783.249,03	
10.959.671,24		44.541,80	
134.175,73		545,58	
72.939,06		296,43	
13.214.602,20		53.702,15	
	217.102.272,57		882.334,99
62.326.653,73		253.306,89	
36.035.708,09		146.455,69	
10.590.250,55		43.040,52	
4.048.890,01		16.455,33	
1.205,10		4,90	
11.936.004,28		48.513,71	
9.919.923,40		40.315,32	
21.606.461,02		87.809,14	
655.498,13		2.663,95	
656.452,13		2.668,79	
11.640.872,92		47.310,44	
	169.417.919,36		688.544,68
	47.684.353,21		193.790,31

Für den Zeitraum vom 01.04.2015 bis zum 31.03.2016

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	151.088.815,41		
Wertänderungen Vorjahre	- 35.200.651,51	115.888.163,90	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	2.300.774,10		
Wertänderungen Vorjahre	13.824.181,70	16.124.955,80	
davon in Fremdwährung	13.119.731,33		
1.3 aus Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum	812.281,49		
Wertänderungen Vorjahre	5.627.559,44	6.439.840,93	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.4 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	93.652,43		
Wertänderungen Vorjahre	- 21.126,82	72.525,61	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.5 Sonstige		27.041.936,68	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	- 103.204.407,03		
Wertänderungen Vorjahre	- 242.937.766,38	- 346.142.173,41	
davon in Fremdwährung	- 26.287.727,39		
2.2 bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	93.514,62		
Wertänderungen Vorjahre	- 998.263,40	- 904.748,78	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	16.911.327,28		
Wertänderungen Vorjahre	- 56.559.778,63	- 39.648.451,35	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.4 Sonstige		- 23.838.600,64	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			- 244.966.551,26
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			- 197.088.407,74
Gesamtkostenquote			
Transaktionsabhängige Vergütung			
Transaktionskosten			

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

I. Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen die Mieterträge der in- und ausländischen Immobilien des Fonds. Insgesamt entfallen von den Erträgen aus Immobilien EUR 169,4 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum sowie EUR 24,1 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

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

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

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

Die Position **Sonstige Erträge** setzt sich u. a. aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. und aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 5,4 Mio. zusammen.

II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten Betriebskosten in Höhe von EUR 62,6 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 36,2 Mio., Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 10,6 Mio. und sonstige Kosten in Höhe von EUR 4,1 Mio.

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

Für die Zahlung **ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 12,0 Mio. aufgewandt bzw. den Rückstellungen zugeführt. Der Steueraufwand betrifft hauptsächlich Italien (EUR 6,4 Mio.) und Frankreich (EUR 3,1 Mio.). Die gezahlten Steuern auf Veräußerungsgewinne sind in dieser Position enthalten, die Rückstellungen für Steuern auf latente Veräußerungsgewinne werden direkt dem Fondsvermögen entnommen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** resultieren in Höhe von EUR 10,0 Mio. aus der Fremdfinanzierung in- und ausländischer Objekterwerbe. Die Zinsaufwendungen für die in Fremdwährung aufgenommenen Darlehen beziffern sich auf EUR 1,1 Mio. und betreffen die USA, Japan und Großbritannien.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 21,7 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens; nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1 % des durchschnittlichen Fondsvermögens möglich.

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

Die Gesellschaft erhielt eine Verkaufsvergütung gemäß § 12 Abs. 2 BVB in Höhe von EUR 12,7 Mio.

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

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

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

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 47,9 Mio.

IV. Veräußerungsgeschäfte

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

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

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

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

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

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu EUR –245,0 Mio.

V. Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR –197,1 Mio. ist der Saldo aus dem ordentlichen Nettoertrag und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften.

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

internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse P beträgt 0,71 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I beträgt 0,71 %.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet die Verkaufsvergütung in Höhe von EUR 12,7 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,38 % für die Anteilklasse P und in gleicher Höhe für die Anteilklasse I.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Verkaufsnebenkosten bei Abgängen von Immobilien und Immobilien in Beteiligungs-Gesellschaften zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr. Die Transaktionskosten betragen EUR 27.221.904,40 und teilen sich mit EUR 2.553,30 auf Gebühren und Steuern sowie mit EUR 27.219.351,10 auf sonstige Kosten auf.

Verwendungsrechnung zum 31.03.2016

		Fonds gesamt EUR	je Anteil EUR	Anteilklasse P EUR	Anteilklasse I EUR
I. Berechnung der Ausschüttung					
1. Vortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres		-197.088.407,74	-1,69	-196.290.645,51	-797.762,23
3. Zuführung aus dem Sondervermögen		1.047.972.035,04	8,99	1.043.730.103,61	4.241.931,43
II. Zur Ausschüttung verfügbar					
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG		0,00	0,00	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt		0,00	0,00	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung		0,00	0,00	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung					
1. Zwischenausschüttung	08.05.2015	326.366.322,80	2,80	325.045.271,60	1.321.051,20
2. Zwischenausschüttung	29.01.2016	349.678.203,00	3,00	348.262.791,00	1.415.412,00
3. Endausschüttung ¹⁾	01.07.2016	174.839.101,50	1,50	174.131.395,50	707.706,00

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

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR -197,1 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Bei der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 1.048,0 Mio. handelt es sich um eine erneute Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 850,9 Mio. verfügbar.

Die Gesamtausschüttung in Höhe von EUR 850,9 Mio. erfolgt im Zuge zweier Zwischenausschüttungen bereits am 08. Mai 2015 in Höhe von EUR 326,4 Mio. sowie am 29. Januar 2016 in Höhe von EUR 349,7 Mio. und einer Endausschüttung am 01. Juli 2016 in Höhe von EUR 174,8 Mio.

Auszahlungen nach Kündigung des Verwaltungsmandates am 07. Mai 2012

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

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main

Die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Absatz 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens SEB Immo-Invest für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 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 Absatz 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 Einschätzung 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 30. April 2017 gemäß § 38 Abs. 1 InvG i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gekündigt hat. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft im Abschnitt „Informationen zur Auflösung des Fonds“ des Jahresberichtes.

Frankfurt am Main, 14. Juni 2016

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Herbert Sahn
Wirtschaftsprüfer

ppa. Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/16 am 01. Juli 2016 beträgt EUR 1,50 je Investmentanteil.

SEB ImmoInvest – Anteilscheinklasse P

	Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger in EUR
Auszahlung	1,5000	1,5000	1,5000
davon Substanzauszahlung (nicht steuerbar)	1,3039	1,3039	1,3039
davon Erträge aus Bewirtschaftung	0,1961	0,1961	0,1961
steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000
steuerpflichtiges Immobilienergebnis	0,1961	0,1961	0,1961
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer¹⁾	0,1961	0,1961	0,1961
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0490	0,0490	0,0490

SEB ImmoInvest – Anteilscheinklasse I

	Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer- pflichtiger Anleger in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger in EUR
Auszahlung	1,5000	1,5000	1,5000
davon Substanzauszahlung (nicht steuerbar)	1,3050	1,3050	1,3050
davon Erträge aus Bewirtschaftung	0,1950	0,1950	0,1950
steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000
steuerpflichtiges Immobilienergebnis	0,1950	0,1950	0,1950
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer¹⁾	0,1950	0,1950	0,1950
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0488	0,0488	0,0488

¹⁾ zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer

Allgemeine Besteuerung

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

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

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

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

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

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

Der Umfang der zu versteuernden Einnahmen, d. h. die Bemessungsgrundlage der Abgeltungsteuer, wurde ab 2009 erheblich erweitert. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehört neben den von dem Investmentvermögen ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen sowie dem Zwischengewinn auch der Gewinn aus der Veräußerung von

Investmentanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden.¹⁾

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

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

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

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

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

Insbesondere ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge und Dividenden aus Immobilienkapitalgesellschaften sind steuerpflichtig und unterliegen dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zum Investmentvermögen gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen in der Regel im Inland steuerfrei zu.

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

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

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

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

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

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

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

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

Der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige betriebliche Anleger, der seinen Gewinn durch Einnahmenüberschussrech-

nung ermittelt, hat die Investmenterträge zum Zeitpunkt des Zuflusses zu versteuern. Im Fall der Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich hat der Anleger die ausschüttungsgleichen und ausgeschütteten Erträge grundsätzlich mit Entstehung des Anspruchs (Datum des Ausschüttungsbeschlusses) zu erfassen. Insoweit finden die allgemeinen Regeln des Bilanzsteuerrechts Anwendung.

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

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

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

Mit Inkrafttreten des AIFM-StAnpG am 23. Dezember 2013 wurden für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2013 die bisherigen pauschal 10 % nichtabziehbaren Werbungskosten, im Rahmen einer Neuordnung der mittelbaren Werbungskostenverteilung, abgeschafft. Allerdings wird von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn diese Neuregelung erstmals auf Geschäftsjahre angewendet wird, die nach dem 31. März 2014 beginnen. Für Geschäftsjahre vor dem 01. April 2014 kann die vor Inkrafttreten des AIFM-StAnpG gültige Werbungskostenverteilung angewandt werden. Diese sieht für Werbungskosten, die auf Ebene des Investmentvermögens nicht unmittelbar bestimmten Erträgen zugeordnet werden können, in Höhe von 10 % auch für betriebliche Anleger keine steuerliche Abzugsfähigkeit vor. Mit Verfügung vom 11. Januar 2008 vertritt die Oberfinanzdirektion Rheinland im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Finanzministerium Nordrhein-Westfalen für betriebliche Anleger in Investmentvermögen die Auffassung, dass bei thesaurierenden und ausschüttenden Investmentvermögen hinsichtlich der steuerlich nicht abzugsfähigen Werbungskosten die Bildung eines

¹⁾ Ausnahme sind Dividenden nach dem REITG.

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

Kapitalertragsteuer

Die Kapitalanlagegesellschaft und die inländischen 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 eine Veranlagungspflicht und in bestimmten Fällen eine Veranlagungspflicht. Werden die Investmentanteile im Betriebsvermögen gehalten, besteht grundsätzlich eine Pflicht zur Veranlagung.

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

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft/Konfession, welcher der Anleger gegebenenfalls angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionszugehörigkeit mitzuteilen. Seit dem 01. Januar 2015 ist es nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgen künftig automatisch. Der Abzugsverpflichtete fragt zu diesem Zweck einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern die Religionszugehörigkeit aller Anleger ab. Ehegatten haben darüber hinaus zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchen-

steuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben oder besteht bei den Ehepartnern eine unterschiedliche Glaubensrichtung, erfolgt die Aufteilung hälftig. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Investmentvermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen sind für Körperschaften steuerfrei¹⁾, soweit diese aus realisierten und

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

nicht realisierten Gewinnen des Investmentvermögens im Zusammenhang mit in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften stammen. Bei betrieblichen Anlegern, die nach dem EStG besteuert werden, sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

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

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

Zwischengewinn

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

Der bei Erwerb von Investmentanteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme aus Kapitalvermögen abgesetzt werden, vorausgesetzt, das Investmentvermögen rechnet einen Ertragsausgleich. Er wird bereits beim Steuerabzug auf Depotebene steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder eines Freistellungsauftrages. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt.

Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Die Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Investmentanteil mit der Anzahl der in der

Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Investmentanteile. Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Immobilien- und Aktiengewinn

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

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

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

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

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

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

Hinweis

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

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

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

- Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 01. Januar 2016 27,5 % (vormals: 25 %). Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 steuerpflichtige Einkünfte in Österreich, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Wird diese Grenze überschritten oder ergeht eine Aufforderung durch das österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.
- Für Körperschaften beläuft sich der Steuersatz in Österreich auf 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag.
- Die auf einen Investmentanteil am SEB ImmoInvest entfallenden in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2016 EUR 0,0254 (für beide Anteilklassen SEB ImmoInvest P und I gültig). Durch Multiplikation dieses Betrags mit der vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anzahl von Investmentanteilen ergibt sich der Betrag der grundsätzlich in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte.
- Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und auch Gewinne aus der Veräußerung von

Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, sogenanntes „Neuvermögen“.

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

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten. Eine Zwischengewinnabrechnung bei unterjährigem Ein- bzw. Ausstieg des Anlegers wird seit 01. April 2012 nicht mehr vorgenommen. Zwischengewinne sind beim Veräußerer Teil des Veräußerungserlöses und beim Erwerber Teil der Anschaffungskosten.

Folgende Besteuerungsgrundsätze gelten für die Einkünfte eines Meldefonds:

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 01. Januar 2016 27,5 % (vormals: 25 %).

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am SEB ImmoInvest müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den SEB ImmoInvest keine Sicherungssteuer einbehalten.

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

Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsver-

mögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

- Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoInvest (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) seit 01. Januar 2016 dem besonderen Steuersatz von 27,5 % (vormals: 25 %) und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoInvest (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.
- Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.
- Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 25 %.

- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil der Anteilklasse SEB ImmoInvest P/I entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Kalenderjahr 2016 EUR 0,0291. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich hieraus ergebenden Steuerbetrag sind ausländische Steuern in Höhe von EUR 0,1268 je Anteil anrechenbar.
- Hinsichtlich der Anrechenbarkeit ist jedoch der Anrechnungshöchstbetrag zu beachten. Danach können ausländische Steuern nur auf steuerpflichtige Einkünfte angerechnet werden, die aus dem Land stammen, in dem die anrechenbaren Steuern angefallen sind („per country limitation“) und eine Anrechnung ist nur im Ausmaß von maximal 25 % des steuerpflichtigen Ergebnisses des jeweiligen Landes möglich.
- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. März 2016 beträgt EUR –0,2609 je Anteil.

Hinweis

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

Frankreich: Sachstand und Meldepflichten zur 3 %-Steuer

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

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

- Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen SEB ImmoInvest nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilshaber benannt werden, die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01. Januar 2016 mindestens 1.165.594 Anteile (entspricht ca. EUR 33,6 Mio.) am Sondervermögen SEB ImmoInvest hielten.
- Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten

für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Sie in der EU oder in einem Land ansässig sind, mit dem Frankreich ein Doppelbesteuerungsabkommen entweder mit einer Beistandsklausel, einer Nicht-Diskriminierungsklausel oder einem steuerlichen Auskunfts-austausch geschlossen hat, und Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar 2016 weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

- Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 2016 5 % oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.
- Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.
- Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen SEB ImmoInvest zum 01. Januar 2016 eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Anschrift siehe Rückseite dieses Berichts), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Stückzahl sowie Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
			Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 26.03.2015	Ex-Tag: 08.05.2015	Zahltag: 12.05.2015			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			2,8000000	2,8000000	2,8000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			2,8000000	2,8000000	2,8000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,6307840	0,6307840	0,6307840
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			2,1177986	2,1177986	2,1177986
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,0514173	0,0514173	0,0514173
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0483062	0,0483062
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0483062	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁶⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0018792	0,0018792
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,0000000	0,0000000	0,0000000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnung ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000

	Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0031112	0,0031112	0,0031112
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	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 ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ^{6) 9)}	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0306992	0,0306992	0,0306992
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

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

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

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

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

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

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

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

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

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
			Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 26.03.2015	Ex-Tag: 08.05.2015	Zahltag: 12.05.2015			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			2,8000000	2,8000000	2,8000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			2,8000000	2,8000000	2,8000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,5340471	0,5340471	0,5340471
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			2,2629170	2,2629170	2,2629170
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,0030360	0,0030360	0,0030360
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁶⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0018058	0,0018058
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG			0,0000000	0,0000000	0,0000000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000

	Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
	Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0030360	0,0030360	0,0030360
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	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 ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ⁷⁾⁹⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0306992	0,0306992	0,0306992
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

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

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

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

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

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

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

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) 2. Zwischenausschüttung vom 29. Januar 2016

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
			Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 20.01.2016	Ex-Tag: 29.01.2016	Zahltag: 02.02.2016			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			3,0000000	3,0000000	3,0000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			3,0000000	3,0000000	3,0000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			2,8992452	2,8992452	2,8980983
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,1007548	0,1007548	0,1019017
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0240304	0,0240304
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0240304	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁶⁾			–	0,0660795	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0000000	0,0000000
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 berechnen ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000

	Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest P			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0660795	0,0660795	0,0660795
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0106450	0,0106450	0,0106450
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0660795	0,0660795
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	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 ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ^{6) 9)}	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,2175399	0,2175399	0,2175399
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

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

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

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

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

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

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

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) 2. Zwischenausschüttung vom 29. Januar 2016

Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
Beschlusstag: 20.01.2016	Ex-Tag: 29.01.2016	Zahltag: 02.02.2016	Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			3,0000000	3,0000000	3,0000000
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			3,0000000	3,0000000	3,0000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			2,9229384	2,9229384	2,9217916
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,0770616	0,0770616	0,0782084
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁶⁾			–	0,0660795	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0000000	0,0000000
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

	Privatvermögen ¹⁾ Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ²⁾ einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen ³⁾ körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Zwischenausschüttung – SEB ImmoInvest I			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0660795	0,0660795	0,0660795
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0109821	0,0109821	0,0109821
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0660795	0,0660795
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	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 ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ⁷⁾⁹⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,2175399	0,2175399	0,2175399
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

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

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

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

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

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

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

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Endausschüttung vom 01. Juli 2016

Endausschüttung – SEB ImmoInvest P			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
			Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 14.06.2016	Ex-Tag: 01.07.2016	Zahltag: 05.07.2016			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			1,6345937	1,6345937	1,6345937
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			1,5000000	1,5000000	1,5000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			1,4385308	1,4385308	1,4385308
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,1960629	0,1960629	0,1960629
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁶⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0226826	0,0226826
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⁾			0,0097468	0,0097468	0,0097468
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000

	Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
	Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Endausschüttung – SEB ImmoInvest P			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0226826	0,0226826	0,0226826
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,1733803	0,1733803	0,1733803
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0024367	0,0029064	0,0029064
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ^{6) 9)}	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,2012830	0,2012830	0,2012830
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,1345937	0,1345937	0,1345937

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

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

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

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

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

⁶⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

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

⁹⁾ nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Endausschüttung vom 01. Juli 2016

Endausschüttung – SEB ImmoInvest I			Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
			Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Beschlusstag: 14.06.2016	Ex-Tag: 01.07.2016	Zahltag: 05.07.2016			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:					
a) Betrag der Ausschüttung ⁴⁾			1,6345937	1,6345937	1,6345937
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer			1,5000000	1,5000000	1,5000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre			0,0000000	0,0000000	0,0000000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge			1,4395662	1,4395662	1,4395662
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge			0,1950276	0,1950276	0,1950276
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)			0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene					
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵⁾			–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind			0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung			0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene					
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁶⁾			–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶⁾			–	0,0215862	0,0215862
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⁾			0,0091662	0,0091662	0,0091662
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen ⁷⁾			0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁷⁾			–	0,0000000	0,0000000

	Privatvermögen ¹⁾	Betriebsvermögen ²⁾	Betriebsvermögen ³⁾
	Betrag pro Anteil in EUR	einkommensteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	körperschaftsteuer- pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Endausschüttung – SEB ImmoInvest I			
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0215862	0,0215862	0,0215862
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,1734414	0,1734414	0,1734414
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0022915	0,0029064	0,0029064
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁶⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ⁷⁾⁹⁾	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁶⁾	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,2012830	0,2012830	0,2012830
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,1345937	0,1345937	0,1345937

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 die Investmentfonds

SEB ImmoInvest P
und
SEB ImmoInvest I

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

Die Verantwortung für die Rechnungslegung der 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, 21. Juni 2016

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Markus Hammer
Steuerberater

Martina Westenberger
Rechtsanwältin/Steuerberaterin

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 AG in „Savills Fund Management Holding AG“ umbenannt.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft)

Savills Fund Management GmbH
(seit 01. September 2015)
SEB Investment GmbH
(bis 31. August 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 8,232 Mio.
(Stand: 31. März 2016)
Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Siegfried A. Cofalka¹⁾
Axel Kraus

Alexander Klein (bis 31. Dezember 2015)
Choy-Soon Chua (bis 21. Oktober 2015)
Thomas Körfggen (bis 22. Juni 2015)
Barbara A. Knoflach²⁾ (bis 12. Mai 2015)

Aufsichtsrat

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

Dr. Anton Heinrich Wiegers
Winterbach, Deutschland
– Stellvertretender Vorsitzender –
(seit 01. September 2015)

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

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)

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Gesellschafter

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

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

¹⁾ weitere Funktion: Mitglied des Vorstands der SEB Asset Management AG,
Frankfurt am Main (bis 31. August 2015)

²⁾ weitere Funktion: CEO der SEB Asset Management AG,
Frankfurt am Main (bis 12. Mai 2015)

Verwahrstelle (Depotbank)

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

SEB AG
Stephanstraße 14–16
60313 Frankfurt am Main
(bis 29. Februar 2016)

Sachverständigenausschuss A

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

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

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

Sachverständigenausschuss B

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

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

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



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

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