SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2008

„Halle E“, Straßenbahnring 6–18, Hamburg, Deutschland

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 30.06.2008

Fondsvermögen	EUR	440,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	650,2 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	480,6 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	169,6 Mio.
Fondsobjekte gesamt		30
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		9
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Ankäufe [1]		5
Zugänge		2
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) [2]		96,0 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		96,0 %
Nettomittelzufluss	EUR	80,9 Mio.
Ausschüttung am 17.03.2008	EUR	23,7 Mio.
Ausschüttung je Anteil	EUR	7,98
einkommensteuerfreier Anteil im Privatvermögen	EUR	3,3376
einkommensteuerpflichtiger Anteil im Privatvermögen	EUR	4,6424
Immobiliengesamtrendite [3] **für den Zeitraum 01.01.2008 – 30.06.2008**		4,8 %
Liquiditätsrendite [4] **für den Zeitraum 01.01.2008 – 30.06.2008**		1,0 %
Anlageerfolg [5] **für den Zeitraum 01.01.2008 – 30.06.2008**		3,9 %
Anlageerfolg [5] **seit Auflegung**		75,7 %
Anteilwert/Rücknahmepreis [6]	EUR	121,10
Ausgabepreis	EUR	124,73
Total Expense Ratio (TER) [7]		1,34 %

[1] Die Ankäufe enthalten Objekte, für die im Berichtszeitraum Kaufverträge unterzeichnet wurden, unabhängig davon, ob die Objekte auch in diesem Berichtszeitraum zugegangen sind.

[2] Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.

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

[4] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

[5] Berechnungsmethode nach BVI

[6] Bei Anteilscheinrückgaben kann ein Rücknahmeabschlag von bis zu 3% des Anteilwerts erhoben werden.

[7] Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2007.

Hinweis: Die Angaben für das Geschäftshalbjahr (01.01.2008 – 30.06.2008) bieten keine Möglichkeit zur Hochrechnung der Jahresergebnisse, da ergebnisrelevante Geschäftsvorfälle nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt sind. Die Aussagekraft ist aufgrund des kurzen Berichtszeitraumes begrenzt.

Dieser Halbjahresbericht und der separat erhältliche Verkaufsprospekt sowie der Jahresbericht zum 31.12.2007 sind dem Erwerber von „SEB ImmoPortfolio Target Return Fund“-Anteilen bis zum Erscheinen des Jahresberichtes zum 31.12.2008 auszuhändigen.

WKN: 980231 ISIN: DE0009802314

Auflage als Spezialfonds SEB ImmoSpezial I am 15.10.2001, Umwandlung zum Publikumsfonds am 01.10.2004

Halbjahresbericht zum 30.06.2008

2 Editorial
3 Konzept und Investmentstrategie
5 Chancen und Risiken Offener Immobilienfonds
7 Immobilienmärkte im Überblick
10 Ergebnisse des Fonds im Detail
10 Struktur des Fondsvermögens
10 Liquidität
10 Anlageerfolg
12 Ergebniskomponenten
13 Portfoliostruktur
13 Vermietung
16 Veränderungen im Portfolio
19 Ausblick
20 Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung
22 Entwicklung des Fondsvermögens
24 Vermögensaufstellung
27 Regionale Streuung der Fondsobjekte
28 Immobilienverzeichnis
32 Bestand der Investmentanteile und Sicherungsinstrumente
34 Ertrags- und Aufwandsrechnung
37 Gremien

Abbildungen

13 Geografische Verteilung der Immobilien
13 Nutzungsarten der Fondsobjekte
14 Restlaufzeiten der Mietverträge
14 Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte
14 Größenklassen der Fondsobjekte
15 Branchenstruktur der Mieter

Editorial

Geschäftsführung:
Barbara A. Knoflach, Siegfried A. Cofalka, Choy-Soon Chua und Axel Kraus

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit einem Anlageerfolg von 3,9 % vom 01. Januar 2008 bis 30. Juni 2008 hat SEB ImmoPortfolio Target Return Fund seine hohe Ertragskraft erneut unter Beweis gestellt. Seit seiner Auflage im Oktober 2001 hat der Fonds eine Performance von 8,7 % p. a. erwirtschaftet.

Das Target-Return-Konzept des „Core Plus"-Investments will Anlegern berechenbare Ergebnisse bei angemessener Diversifikation bieten. Hierzu hat das Fondsmanagement auch 2008 weiter in attraktive Büro- und Logistikimmobilien in Europa investiert und damit den definierten Schwerpunkt des Portfolios bereichert.

Nach dem Erwerb eines voll vermieteten Bürohauses in der Nähe des Düsseldorfer Flughafens und zweier langfristig vermieteter Logistikgebäude in einem Logistikpark in Ciempozuelos nahe Madrid – das erste Investment in Spanien – summiert sich der Immobilienbestand des Fonds auf neun Beteiligungen und 21 direkt gehaltene Liegenschaften. Er ist über zehn Länder diversifiziert und umfasst neben 25 Immobilien in Europa fünf Investments in den USA.

Darüber hinaus steht aktuell der Markteintritt des global investierenden Fonds in Asien an. Über Vorverträge hat sich die Fondsgesellschaft im ersten Halbjahr 2008 zwei Projekte in Kuala Lumpur, Malaysia, gesichert.

Ein qualitativ hochwertiges Portfolio ist oberstes Gebot bei der Auswahl neuer Objekte und Projekte und der gezielten Maßnahmen zur Wertsicherung der erworbenen Liegenschaften. Durch aktives Asset Management kann die Fondsgesellschaft in diesem Kontext unter anderem auf die hohe Vermietungsquote von 96,0 % und somit einem stabilen Cash-Flow, auf die Ausgewogenheit der Größenklassen sowie auf ein überwiegend junges Portfolio verweisen.

Der strategisch niedrig angesetzte Liquiditätsanteil zwischen 5 % und 10 % des Fondsvermögens und das vorausschauende, professionelle Immobilienmanagement versprechen im Wettbewerb der Offenen Immobilienfonds mit mittlerem Risk-/Return-Profil auch für die Zukunft ein nachhaltiges Spitzenergebnis für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

Konzept und Investmentstrategie

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund ist ein global ausgerichteter Offener Immobilienfonds mit einer „Core Plus“-Investmentstrategie. Der Fonds wendet sich an Anleger, die beabsichtigen, höhere Volumina mittel- bis langfristig in eine indirekte Immobilienanlage zu investieren und durch ein professionelles Management die Ertragspotenziale internationaler Immobilienanlagen auszuschöpfen.

Entsprechend der Anlagestrategie baut das Fondsmanagement sukzessive und ausgewogen nach Regionen und Nutzungsarten ein Portfolio auf, wobei das Target-Return-Konzept bei angemessener Diversifikation berechenbare Ergebnisse ermöglichen soll. Büro- und Logistikimmobilien in Europa sind die Investitionsschwerpunkte. Einzelhandelsobjekte und Nischenprodukte wie beispielsweise „Student Housing“ in den USA oder Investitionen in Asien runden den Immobilienbestand ab.

Gemäß der Investmentstrategie werden Investitionen mit unterschiedlichem Rendite-Risiko-Profil gemischt. Um dies zu erreichen, wird das Portfolio durch Core- und Value-Add-Immobilien ergänzt. Die Zielrendite wird hierbei auf Portfolioebene angestrebt.

Aktives Portfoliomanagement sichert die fortlaufende Optimierung des Portfolios: An- und Verkäufe in etablierten Immobilienmärkten werden mit Investitionen in Wachstumsmärkten kombiniert, um eine ausgewogene Mischung von Renditepotenzialen und Risikostreuung zu erreichen. Ebenso wird durch gezielte Maßnahmen die Wettbewerbsstärke der Bestandsobjekte kontinuierlich gesichert.

Der Liquiditätsanteil des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund ist mit zwischen 5 % und 10 % des Fondsvermögens niedrig angesetzt, um Verwässerungseffekte auf die Immobilienrendite zu reduzieren. Dies erfordert aktives Liquiditätsmanagement zur zeitlichen Synchronisation von Mittelzu- und -abflüssen sowie Immobilientransaktionen. Daher erfolgt der Vertrieb nach dem „Cash on demand only“-Prinzip.

Ein kombinierter Top-down-/Bottom-up-Investmentprozess bestimmt die Immobilienauswahl. Im Rahmen des Top-down-Ansatzes bewertet das Fondsmanagement wirtschaftliche und standortbezogene Chancen und Risiken potenzieller Investitionsstandorte sowie deren Marktaussichten. Für die spezifische Investitionsentscheidung

Lingwiesenstraße 11–13, Korntal-Münchingen, Deutschland

Regnbueveien 9, Langhus, Norwegen

analysiert es die Einzelimmobilie hinsichtlich der Lage, des direkten Umfelds, der Gebäudequalität sowie der Mieter und deren Bonität („Bottom-up").

Ein wesentliches Entscheidungskriterium für die Auswahl einer Immobilie ist deren laufender, stabiler Cash-Flow. Darüber hinaus kauft das Fondsmanagement Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial hinzu. Es geht selektiv und gezielt Vermietungsrisiken ein, um Wertsteigerungen zu realisieren. Außerdem wählt es Märkte, in denen antizyklische Investitionen eine positive Wertentwicklung versprechen.

Die durchschnittliche Haltedauer der Immobilien ist auf fünf bis sieben Jahre angelegt. Mögliche Exit-Strategien spielen daher bereits im Ankaufsprozess eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wird eine Rückstellungsquote für latente Steuern von 100 % festgelegt.

Zu den strategischen Parametern des Fondskonzepts gehört eine angestrebte Fremdkapitalquote („Leverage") von bis zu 50 % auf Fondsebene. Kredite werden im Wesentlichen zur Steueroptimierung und Absicherung von Währungskursrisiken eingesetzt. Gleichzeitig muss die Fremdfinanzierung sorgfältig auf den jeweiligen Cash-Flow der Immobilie und die Finanzstruktur des Fonds abgestimmt sein, um dauerhaft positive Leverage-Effekte zu realisieren. Zinsbindung und Laufzeit der Darlehen werden mit der Ertragsstruktur und geplanten Haltedauer der Immobilien, der erwarteten Zinsentwicklung sowie der Fondsentwicklung abgestimmt.

Das Währungsrisiko bei Immobilieninvestitionen in Fremdwährungen wird durch die Aufnahme von Fremdwährungsdarlehen und durch Devisentermingeschäfte reduziert. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben dürfen maximal 30 % des Fondsvermögens Währungsrisiken unterliegen. Das Fondsmanagement gewährleistet, dass die Absicherung von Fremdwährungspositionen den gesetzlichen Vorgaben und dem Risikoprofil des Produkts entspricht.

Chancen und Risiken Offener Immobilienfonds

Ebenso wie andere Kapitalanlagen beinhalten Investitionen in Offene Immobilienfonds sowohl Chancen als auch Risiken für den Anleger. Immobilieninvestitionen sind grundsätzlich langfristige und ertragsorientierte Kapitalanlagen. Der Anlageerfolg hängt dabei von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen, immobilien- und produktspezifischen Faktoren ab.

Spezifische Chancen und Risiken der Kapitalanlage „Offene Immobilienfonds“

Offene Immobilienfonds investieren kurzfristig abrufbare Gelder in mittel- bis langfristige Immobilienanlagen. Zum Schutz der Anleger hat der Gesetzgeber daher folgende Regelungen aufgestellt:

- Dieser Offene Immobilienfonds hat stets eine Mindestliquidität von 5 % des Fondsvermögens in kurzfristigen Liquiditätsanlagen (z. B. Bankguthaben) bereitzustellen.
- Um hohe Mittelabflüsse abzufangen, besteht die Möglichkeit, Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der Immobilien und zusätzlich kurzfristig in Höhe von 10 % des Fondsvermögens aufzunehmen. Falls die Kosten des Fremdkapitals höher als die Rendite der Immobilien sind, reduziert sich hierdurch die Fondsrendite (negativer Leverage-Effekt); sind die Fremdkapitalkosten niedriger als die Immobilienrendite, steigt die Fondsrendite (positiver Leverage-Effekt).
- Die Anteilscheinrücknahme kann befristet auf maximal zwei Jahre ausgesetzt werden.

Zusätzlich hat die Fondsgesellschaft produktspezifische und zielgruppengerechte Ansätze für das Risikomanagement von Liquiditätsengpässen etabliert:

- Zielgruppenspezifische Vertriebsinformationen
- (Pro-)Aktives Vertriebs- und Anlegermanagement
- Strategisch ausgerichtetes Liquiditätsmanagement hinsichtlich Liquiditätsquote und Grad der Fremdfinanzierungsmöglichkeiten des Fondsvermögens
- Diversifizierung des Immobilienbestandes nach Kriterien wie Größe, Alter, Nutzungsart und Standort, um in jeder Marktsituation über fungible Immobilien zu verfügen
- Bildung von Rückstellungen für Capital Gains Tax entsprechend der strategisch festgelegten Haltedauer der Immobilien

Grundsätzlich stellt das Immobilieneigentum die Basis für die Stabilität eines Offenen Immobilienfonds dar. Dennoch können Immobilienerträge sowie -werte je nach Konjunkturlage schwanken.

Der Wert- und Cash-Flow-Entwicklung der Immobilien folgt auch die Rendite des Fonds. Die Fondsrendite kann sich aufgrund der Marktentwicklung positiv oder negativ entwickeln.

Darüber hinaus können äußere Faktoren (wie z. B. die Schließung der Fonds anderer Marktteilnehmer) die Liquiditätssituation des Fonds erheblich beeinflussen.

Allgemeine Chancen und Risiken von Immobilieninvestitionen

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die Auswirkungen auf den Anteilwert des Fonds haben können:

- Politische, (steuer-)rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes sind bei den Investitionsentscheidungen zu beachten.
- Bei Investitionen außerhalb des Euro-Raums ist zudem die Volatilität der Landeswährung in die Investitionsentscheidung einzubeziehen. Die Kursschwankungen und die Kosten der Währungsabsicherung beeinflussen die Fondsrendite.

- Eine Veränderung der Standortqualität kann direkte Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und die aktuelle Vermietungssituation haben. Steigt die Attraktivität des Standorts, können Mietverträge auf höherem Mietniveau abgeschlossen werden, sinkt sie jedoch, kann es im schlimmsten Fall sogar zu dauerhaften Leerständen kommen.
- Gebäudequalität und -zustand haben ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft der Immobilie. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, welche die geplanten Instandhaltungskosten überschreiten. Zusätzlich erforderliche Investitionskosten können die Rendite kurzfristig belasten, aber auch für eine langfristig positive Entwicklung notwendig sein.
- Risiken aus Elementarschäden (wie z. B. Erdbeben und Tornados) sowie aus Feuer- und Sturmschäden 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 Objektes 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 den oben genannten Risiken handelt es sich um eine Auswahl. Eine detaillierte Risikobeschreibung entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt.

Immobilienmärkte im Überblick

Die Weltwirtschaft hat sich in den letzten Monaten weiter abgekühlt. Für 2008 und 2009 rechnen die Volkswirte des SEB-Konzerns mit einem Rückgang des globalen Wirtschaftswachstums von 5 % auf 3,5 bis 4 %. Der Abschwung im US-Wohnimmobiliensektor, die seit Mitte 2007 grassierende internationale Finanzkrise sowie der Anstieg der Rohstoffpreise und damit auch der Inflationsraten belasten die Konjunktur weltweit. In den USA ist eine langwierige, wenn auch milde Rezession zu erwarten, denn das Konjunkturpaket der amerikanischen Regierung wird erst 2009 greifen. Die stärkste Wachstumsdynamik wird in Asien und Osteuropa zu verzeichnen sein, wenn auch weniger ausgeprägt als in den letzten Monaten. Das Wachstum in Westeuropa wird dagegen unterdurchschnittlich ausfallen.

Die Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt bleiben schwierig. Zum einen haben einige Zentralbanken seit Frühjahr 2008 die Zinsen erhöht, um die Inflation zu bekämpfen. Zum anderen halten sich die Banken bei der Kreditvergabe zurück, verschärfen die Vergabebedingungen und fordern höhere Margen, da sie hohe Abschreibungen zu verbuchen haben.

Immobilieninvestments gebremst

Der mit der Finanzkrise seit Mitte 2007 einsetzende Rückgang der Investmentaktivitäten hat sich im ersten Halbjahr 2008 fortgesetzt. Nach Angaben von Real Capital Analytics hat das Investmentvolumen 2008 erstmals auch in Asien abgenommen. Zugleich hielt der Trend steigender Ankaufsrenditen in Europa und Nordamerika an. Dabei war in den Märkten mit dem niedrigsten Renditeniveau in der Regel auch der ausgeprägtere Anstieg zu verbuchen. Lediglich in einigen asiatischen Märkten mit geringem Objektangebot waren noch positive Tendenzen zu erkennen. Insgesamt wird sich der Trend steigender Ankaufsrenditen fortsetzen. Damit erhalten die Cash-Flow-Rendite und das Asset Management für die Gesamtperformance von Immobilieninvestments wieder stärkere Bedeutung.

Eine Abkühlung der Konjunktur wirkt sich erfahrungsgemäß mit Zeitverzögerung auf die Vermietungsmärkte aus. Bislang ist eine geringere Nachfrage nach Mietflächen nur vereinzelt zu verzeichnen. In den meisten Märkten ist dagegen ein weiterer Mietanstieg zu beobachten. SEB rechnet indes in den kommenden Monaten mit einem geringeren Mietwachstum.

Am Stadtpark 2, Nürnberg, Deutschland

Deutschland

Auch wenn die deutsche Konjunktur an Schwung verliert, liefern ein moderates Wachstum und die steigende Beschäftigung weiterhin ein positives Umfeld vor allem für Büro- und Logistikimmobilien. In Spitzenlagen ist kurzfristig ein weiterer, wenn auch abgeschwächter Anstieg der Mieten zu erwarten. Ebenso wie der kumu-

lierte Rückgang der Ankaufsrenditen seit dem letzten Zyklushoch geringer ausfiel als in anderen Ländern, dürfte nun der Anstieg moderater ausfallen. Die Perspektiven von Einzelhandelsimmobilien hängen stärker von strukturellen Faktoren ab. Investitionen in diesem Segment sind daher standortabhängig zu betrachten.

Frankreich

Auch in Frankreichs Büromärkten schwächt sich der Anstieg der Mieten ab. Regionalzentren bieten aber im Vergleich zur französischen Hauptstadt mittelfristig wieder ein stärkeres Erholungspotenzial bei den Mieten und attraktivere Ankaufsrenditen.

Niederlande

Die Immobilienmärkte der Benelux-Länder haben sich als Zentren für den Außenhandel, die Verwaltung und die Finanzbranche behauptet. Der Büromarkt in den Niederlanden weist zwar nur moderate, aber vergleichsweise stetige Mietsteigerungen aus. Die Renditen liegen im europäischen Schnitt und dürften nur unterproportional steigen.

Nordeuropa

Obwohl sich das Wirtschaftswachstum auch in Nordeuropa abkühlt, liegt es weiterhin über dem westeuropäischen Durchschnitt. Steigende Beschäftigungszahlen sorgen für ein positives Umfeld. In Helsinki wird das Mietwachstum kurzfristig durch Flächenzugänge gebremst. Der Markt bleibt dennoch attraktiv, denn er bietet die höchsten Ankaufsrenditen. Auch Oslo zeichnete sich in den letzten Jahren durch ausgeprägtes Mietwachstum aus. Zahlreiche neue Projekte werden diesen Trend verlangsamen. Insgesamt werden sich die Mieten aber auf hohem Niveau halten.

University Business Center I, Szturmowa 2a, Warschau, Polen

Osteuropa

Auch wenn Osteuropa nicht gegen die Abkühlung der Weltwirtschaft immun ist, weisen die osteuropäischen Volkswirtschaften nach Asien weltweit die höchsten Wachstumsraten auf. Im Segment der Büroimmobilien gelten Polen, Tschechien und Ungarn mittlerweile als gut etablierte Märkte. Da 2008 und 2009 etliche neue Objekte auf den Markt kommen, werden die Mieten langsamer steigen, allen voran in Warschau, wo bis vor Kurzem noch zweitstellige Mietzuwächse zu verzeichnen waren. In Budapest und Bratislava erwartet SEB stabile Mieten. In ganz Osteuropa werden die Ankaufsrenditen leicht steigen.

USA

In den USA werden die Finanzkrise und die Konjunkturschwäche weitere Spuren auf dem Investmentmarkt hinterlassen. Über alle Nutzungsarten hinweg wird sich voraussichtlich der Trend steigender Ankaufsrenditen fortsetzen. Schwaches Wachstum und rückläufige Beschäftigung führen zu sinkender Nachfrage nach Büroflächen und höheren Leerständen. An den Nutzermärkten werden die Mieten daher langsamer anziehen und teilweise sogar sinken – im Landesdurchschnitt wohl stagnieren. In einigen Städten ist bis 2009 aber immer noch ein passables Mietwachstum zu erwarten. Auch im Logistiksektor ist an attraktiven Handels- und Verkehrsknotenpunkten noch mit leichten Mietzuwächsen zu rechnen. Im Einzelhandel prägen ein schwacher Konsum und steigende Leerstände den Markt. Daher bedürfen Investitionen im Einzelhandelssektor einer sorgfältigen Standortwahl.

Asien

Auch in Asien wird sich die Konjunktur abkühlen. Trotzdem wird diese Region weltweit die höchste Wachstumsdynamik verzeichnen, nicht zuletzt aufgrund ihrer großen und jungen Bevölkerung. Die asiatischen Immobilienmärkte unterscheiden sich in Bezug auf Größe, Transparenz und Reifegrad erheblich voneinander.

Suché Mýto 1, Bratislava, Slowakei

Im Bereich Büro und Logistik besteht weiterhin eine hohe Flächennachfrage, vor allem in den Handelsdrehscheiben der Region. Bei Büroimmobilien bieten Tokyo und Singapur wegen des begrenzten Flächenangebots und kaum vorhandener Leerstände Potenzial für nachhaltige Mietsteigerungen. Aufgrund einer attraktiven Mietrendite-Konstellation bieten auch die Büromärkte in China, Südkorea und Malaysia interessante Investitionsmöglichkeiten. In einigen Büromärkten Chinas kann sich allerdings die hohe Bautätigkeit negativ auf die Mietentwicklung auswirken.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

	Stichtag 31.12.2005 TEUR	Stichtag 31.12.2006 TEUR	Stichtag 31.12.2007 TEUR	Stichtag 30.06.2008 TEUR
Immobilien	271.755	335.495	417.527	480.598
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	11.012	52.978	62.411	67.251
Liquiditätsanlagen	12.448	25.046	24.926	62.280
Sonstige Vermögensgegenstände	6.315	27.695	48.678	48.269
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	–95.959	–155.961	–184.916	– 217.885
Fondsvermögen	**205.571**	**285.253**	**368.626**	**440.514**
Anteilumlauf (Stück)	1.744.703	2.359.850	2.963.736	3.637.443
Anteilwert (EUR)	117,82	120,87	124,37	121,10
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	4,24 [1]	–	–	–
Tag der Zwischenausschüttung	17.05.2005 [2]	–	–	–
Ausschüttung je Anteil (EUR)	5,20	5,78	7,98	–
Tag der Ausschüttung	15.03.2006	15.03.2007	17.03.2008	–

[1] bezogen auf den Anteilumlauf am 30.04.2005
[2] Zwischenausschüttung des Überschusses im Zeitraum 01.01.2005–30.04.2005 sowie des zum 31.12.2004 thesaurierten Überschusses

Struktur des Fondsvermögens

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verzeichnete im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2008 bis 30. Juni 2008 insgesamt einen Nettomittelzufluss von EUR 80,9 Mio. Das Fondsvermögen erhöhte sich um EUR 71,9 Mio. auf EUR 440,5 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich auf 3.637.443 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum Berichtsstichtag bei 14,1 %. Zum Ende der Berichtsperiode wurden davon 71,3 % als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten, die restlichen 28,7 % waren im Wertpapierspezialfonds SEB Immo Cash angelegt. Während der vergangenen sechs Monate betrug die Liquiditätsquote durchschnittlich 10,3 % des Fondsvermögens.

Anlageerfolg

Der Fonds konnte im Berichtszeitraum von sechs Monaten eine Wertentwicklung von insgesamt 3,9 % bzw. EUR 4,71 pro Anteil realisieren. Seit Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine kumulierte Wertentwicklung von 75,7 %.

Anteilwert am 30.06.2008	EUR	121,10
zuzüglich Ausschüttung vom 17.03.2008	EUR	7,98
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2008	EUR	– 124,37
Anlageerfolg	**EUR**	**4,71**

Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p. a.
laufendes Jahr	3,9	–
1 Jahr	7,6	7,6
2 Jahre	16,4	7,9
3 Jahre	24,9	7,7
5 Jahre	54,7	9,1
seit Auflage	75,7	8,7

Hinweis: Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt). Historische Performancedaten erlauben keine Prognose für die Zukunft.

Übersicht Kredite, Stand 30.06.2008

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilien-vermögens	Zins-bindungs-dauer	Kreditvolumen (Beteiligungen) [1] in EUR	in % des Immobilien-vermögens	Zins-bindungs-dauer	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien-vermögens
EUR-Kredite (Inland)	77.310.000	11,8	2,8 Jahre	–	–	–	77.310.000	11,8
EUR-Kredite (Ausland)	103.465.000	15,8	1,8 Jahre	18.500.000	2,8	3,9 Jahre	121.965.000	18,6
USD-Kredite	–	–	–	64.553.399	9,9	6,5 Jahre	64.553.399	9,9
NOK-Kredite	–	–	–	8.303.048	1,3	0,3 Jahre	8.303.048	1,3
Summe	**180.775.000**	**27,6**	**2,2 Jahre**	**91.356.447**	**14,0**	**5,4 Jahre**	**272.131.447**	**41,6**

Aufteilung des Kreditvolumens nach Zinsbindung, Stand 30.06.2008

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	NOK-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	47.400.000	–	–	47.400.000
1–2 Jahre	24.700.000	–	8.303.048	33.003.048
2–5 Jahre	127.175.000	12.395.278	–	139.570.278
5–10 Jahre	–	52.158.121	–	52.158.121
über 10 Jahre	–	–	–	–
Summe	**199.275.000**	**64.553.399**	**8.303.048**	**272.131.447**

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 30.06.2008

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag		in % des Fonds-volumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fonds-volumens pro Währungsraum
Polen	PLN	– 581.748 [2]	EUR	– 173.487	100,0	100,0
Norwegen	NOK	– 763.410 [3]	EUR	– 95.389	– 1,0	– 1,0
USA	USD	143.709	EUR	91.209	0,3	0,3
Malaysia	MYR	0	EUR	0	0,0	0,0
Tschechien	CZK	428.700	EUR	17.914	100,0	100,0
Summe			**EUR**	**– 159.753**	**– 0,3**	**– 0,3** [4]

[1] gemäß Beteiligungsquote

[2] In Polen und Tschechien werden keine Währungssicherungen durchgeführt, da Verkehrswerte der Objekte in Euro geführt werden.

[3] Übersicherung

[4] Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 30.06.2008 100,3 % des Fondsvermögens.

Ergebniskomponenten

Das Fondsergebnis setzt sich aus der Rendite der Immobilien und der Liquiditätsanlagen zusammen. In Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen erwirtschafteten die Immobilien des Portfolios im Berichtszeitraum eine Bruttorendite von 4,3 %. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1,0 % entspricht das einer Nettoertragsrendite von 3,3 %.

Die Position Wertänderungen setzt sich aus „gutachterlichen" und „sonstigen Wertänderungen" zusammen. Zu den „sonstigen Wertänderungen" zählen die Veräußerungsgewinne sowie Veränderungen des Buchwerts der Immobilien, die beispielsweise durch Herstellungs- und Modernisierungskosten entstehen. Die Wertänderungsrendite fiel mit 1,0 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen positiv aus. Dazu hat die Erholung der Immobilienmärkte in Frankreich, den Niederlanden und Polen wesentlich beigetragen.

Ausländische Ertragsteuern, also gezahlte und zurückgestellte Steuern auf die im Ausland erwirtschafteten Überschüsse, schmälerten die Fondsrendite im Berichtszeitraum um 0,1 %. Für die Immobilien in Frankreich und Polen sowie für die Gesellschaften in den USA wurden Rückstellungen für latente Steuern gebildet, die das Fondsergebnis um 0,3 % verringerten.

Durch den gezielten Einsatz von Fremdkapital und eine strategisch ausgerichtete Finanzierungsquote konnten positive Leverage-Effekte erzielt werden, die zu einer Steigerung der Ergebnisrendite nach Darlehensaufwand auf 4,8 % führten. Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungsquoten, die auf Länderebene von der Ertrags- und Gesellschaftsstruktur der Immobilienanlagen abhängen, reichten von 0,0 % (Österreich) bis 65,9 % (USA).

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2008 bis 30.06.2008

	Deutschland	Ausland Direkterwerbe (A, F, NL, PL)	Ausland Beteiligungen	Ausland gesamt	Gesamt
I. Immobilien					
Bruttoertrag [1]	3,9	3,7	5,6	4,6	4,3
Bewirtschaftungsaufwand [1]	– 0,8	– 0,4	– 2,1	– 1,2	– 1,0
Nettoertrag [1]	3,1	3,3	3,5	3,4	3,3
Wertänderungen [1]	0,0	2,9	– 0,1	1,5	1,0
Ausländische Ertragsteuern [1]	0,0	– 0,2	0,0	– 0,1	– 0,1
Ausländische latente Steuern [1]	0,0	– 0,9	0,0	– 0,5	– 0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	3,1	5,1	3,4	4,3	3,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	3,7	6,6	4,3	5,8	4,8
Währungsänderungen [2] [3]	0,0	– 0,1	– 0,1	– 0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung [2] [4]	**3,7**	**6,5**	**4,2**	**5,7**	**4,8**
II. Liquidität [5] [6]					**1,0**
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten [7]					**4,4**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					**3,9**

[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] erwirtschaftet mit einem im Sechs-Monats-Durchschnitt investierten eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 89,7% des Fondsvermögens
[5] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
[6] erwirtschaftet mit einem im Sechs-Monats-Durchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 10,3% des Fondsvermögen
[7] im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen

Gewinne aus Devisentermingeschäften, die das Fondsmanagement zur Absicherung des Beteiligungswertes der US-Investitionen und der Gesellschaft in Norwegen abgeschlossen hatte, haben die negativen Währungskursveränderungen reduziert.

Insgesamt konnte mit einer Gesamtimmobilienrendite von 4,8 % im Zeitraum von sechs Monaten erneut ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden.

Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt eine Rendite von 1,0 % erzielt. Durch den geringen Liquiditätsanteil im Fondsvermögen beruht die Gesamtrendite vor Fondskosten von 4,4 % im Wesentlichen auf Erträgen aus Immobilien.

Portfoliostruktur

Zum 30. Juni 2008 umfasste das Portfolio neun Beteiligungen sowie 21 direkt gehaltene Liegenschaften mit einem Immobilienvermögen von EUR 650,2 Mio. gegenüber EUR 593,3 Mio. zum Ende 2007. Der Bestand ist über zehn Länder diversifiziert.

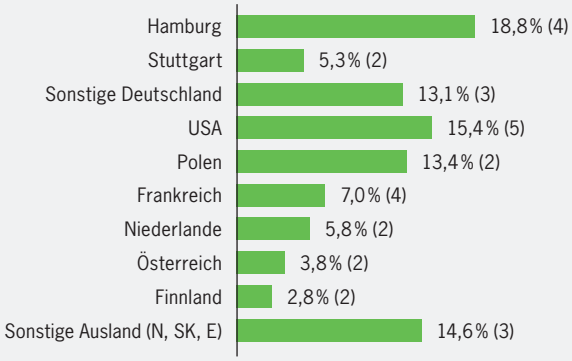
Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 62,8 % des Immobilienvermögens im Ausland und 37,2 % im Inland investiert. Der größte regionale Schwerpunkt des Portfolios lag mit 18,8 % in Hamburg.

Das Immobilienvermögen war zu 71,7 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. In Bezug auf die Nutzungsarten dominierten Büros (46,1 %) und Industrie (Lager, Hallen) mit 22,8 %.

Vermietung

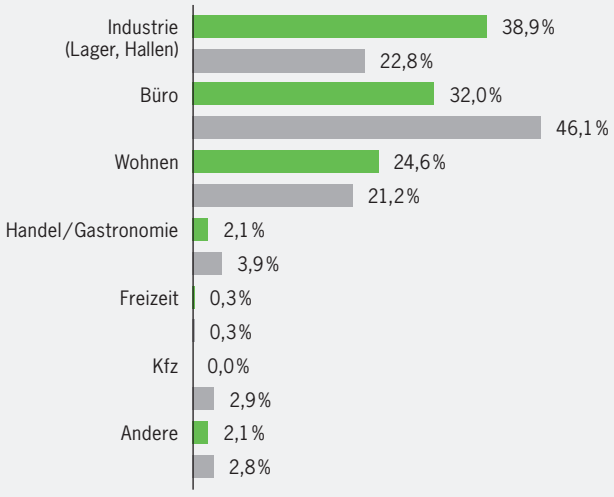
Die Vermietungsquote des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund lag zum Berichtsstichtag bei 96,0 % des Nettomietsolls bzw. 96,0 % des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 97,2 % des Netto- bzw. 97,3 % des Bruttomietsolls.

Geografische Verteilung der Immobilien



Anzahl der Objekte in Klammern
Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen, jedoch ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien)

Nutzungsarten der Fondsobjekte

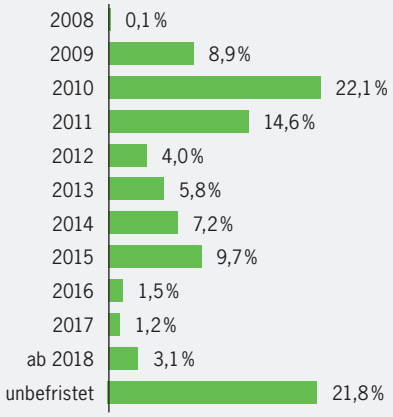


Basis: nach Mietfläche
nach Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen, jedoch ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien)

Langfristige Mietverträge sichern die Stabilität und Ertragskraft eines Offenen Immobilienfonds. Derzeit haben 44,5 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Allerdings laufen in den Jahren 2009 bis 2011 45,6 % der Verträge aus. Durch frühzeitige Verlängerung bietet sich hier die Chance, an der positiven Marktentwicklung und der damit einhergehenden Erhöhung des Mietpreisniveaus zu partizipieren. Diese Option verfolgt das Fondsmanagement aktiv.

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

Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen, jedoch ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien)

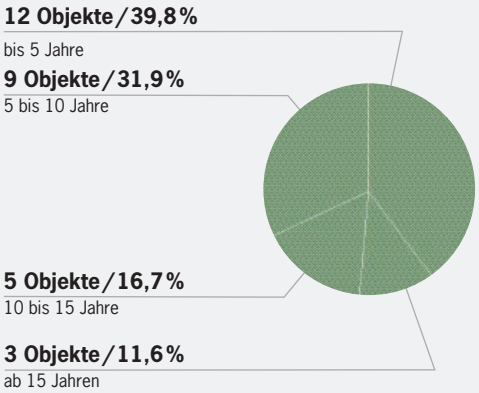
TOP-5-Objekte

Warschau, Szturmowa 2a
Hamburg, Lübecker Str. 128
Ciempozuelos, Calle A-B/A-N/H-I/B-I/C-J
Bratislava, Suché Mýto 1
Ottobrunn, Robert-Koch-Str. 100

TOP-5-Mieter

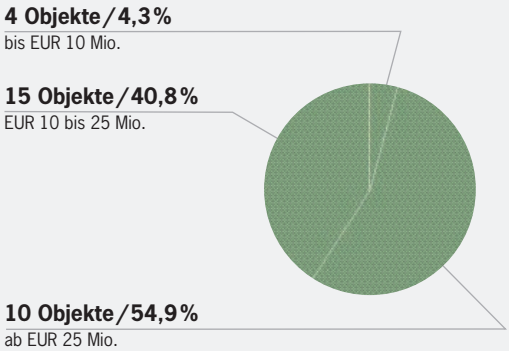
Bosch Sicherheitssysteme GmbH, Ottobrunn, Robert-Koch-Str. 100
Hewlett-Packard Polska Sp.z.o.o., Warschau, Szturmowa 2 + 2a
Gesetzliche Unfallversicherung VBG, Körperschaft öffentlichen Rechts, Hamburg, Friesenstr. 22
ACCESS BUSINESS GROUP INTERNATIONAL B.V., Venlo, Celsiusweg 18–20
Ahlsell Norge AS, Langhus (SKI), Regnbueveien 9

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen, jedoch ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien)

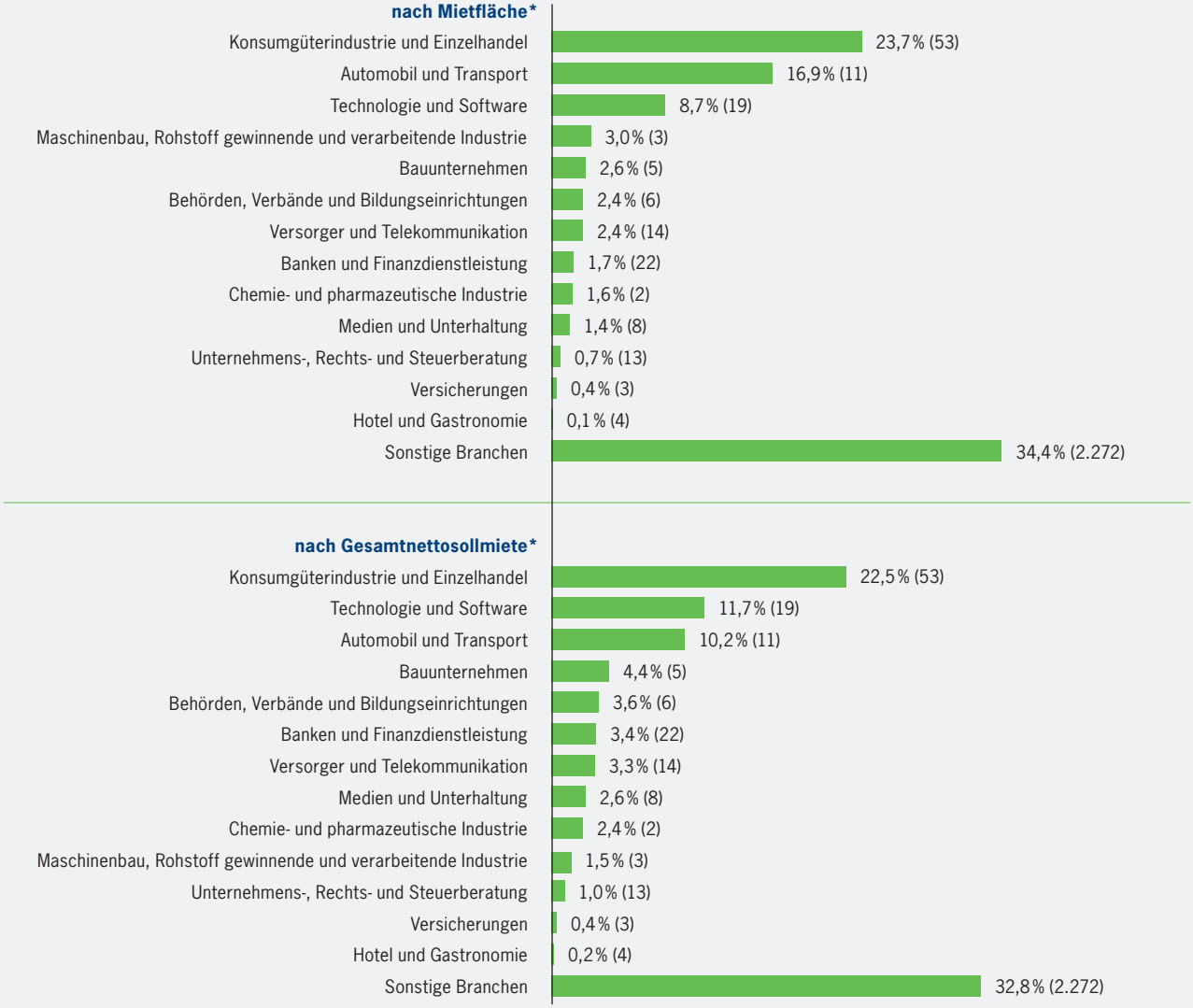
Größenklassen der Fondsobjekte



Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen, jedoch ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien)

Celsiusweg, Venlo, Niederlande

Branchenstruktur der Mieter



* in Klammern Anzahl der Mieter (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen, jedoch ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien)

Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2008 bis 30. Juni 2008 hat die Fondsgesellschaft insgesamt fünf Ankäufe getätigt, von denen zwei Objekte dem Fonds bereits zugegangen sind. Zwei der drei noch nicht dem Fonds zugegangenen Immobilien liegen in Malaysia und erschließen damit den ersten asiatischen Markt für SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Die Fondsgesellschaft hat Vorverträge für zwei Projekte in Kuala Lumpur unterzeichnet, von denen eines über drei Objektgesellschaften erworben wird. Die Transaktionen stehen zurzeit noch unter behördlichem Vorbehalt. Eine genaue Beschreibung erfolgt deshalb im nächsten Bericht. Der Ankauf Korntal-Münchingen wurde bereits im Jahresbericht zum 31. Dezember 2007 beschrieben. Das Objekt ist im Februar 2008 dem Fonds zugegangen.

Ankauf – Inland

Düsseldorf, Theodorstraße 180

Für rund EUR 20,8 Mio. hat sich die Fondsgesellschaft im Januar ein 2002 errichtetes modernes Bürogebäude in Düsseldorf-Rath gesichert. Das 10.178 m² große Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum Düsseldorfer Flughafen im Business Park „Theodorpark“, in dem rund 150.000 m² Fläche für Developments zur Verfügung stehen. Das Gebäude ist komplett an ThyssenKrupp Xervon vermietet. Düsseldorf ist einer der fünf wichtigsten Bürostandorte in Deutschland.

Ankauf und Zugang – Ausland

Spanien – Ciempozuelos, Logistic Centre, La Sendilla

Mit dem aus zwei langfristig vermieteten Logistikimmobilien bestehenden Objekt im „Logispark Ciempozuelos“ hat die Fondsgesellschaft erstmals spanische Immobilien für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen für die Objekte mit einer Mietfläche von insgesamt 45.707 m² summiert sich auf rund EUR 39,5 Mio. Der 2004 errichtete Logistikpark mit einer Gesamtfläche von rund 350.000 m² liegt rund 35 Kilometer südlich von Madrid an der Autobahn A 4, die von der Hauptstadt über Ciempozuelos bis nach Valencia zum größten Containerhafen Spaniens führt.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 30.06.2008

KÄUFE [1]: DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Kaufpreis in Mio. EUR	Gesamtinvestitionskosten [2] in Mio. EUR	Verkehrswert in Mio. EUR
Deutschland	70825	Korntal-Münchingen	Lingwiesenstr. 11–13	02/2008	16,5	17,7	17,8
Spanien	28350	Ciempozuelos	Calle A-B/A-N/H-I/B-I/C-J	05/2008	38,5	39,5	39,5

[1] Käufe enthalten nur Objekte, die im Berichtszeitraum dem Fonds zugegangen sind.
[2] Gesamtinvestitionsvolumen zum Zeitpunkt des Erwerbs

„Hamburger Welle", Lübecker Straße 128/Landwehr 2, Hamburg, Deutschland

Projektentwicklungen im Geschäftshalbjahr 01.01.2008 – 30.06.2008

IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN, IM BESTAND

Ort	Straße	Nutzung	Nutzfläche in m² geplant	Übergang Nutzen und Lasten / Fertigstellung voraussichtlich	Bautenstand	Vermietungsstand
Frankreich						
Aix-en-Provence	Avenue Galilée	Büro	11.518	12/2009	Baugenehmigung liegt vor. Mit den Gründungsarbeiten wurde begonnen.	0 % (Mietgarantie 1 Jahr)

IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN, NOCH NICHT IM BESTAND

Malaysia						
Kuala Lumpur	Jalan Raja Chulan Jalan Bukit Bintang	Wohnen	36.500	1. Halbjahr 2009	Gesamtfertigstellung: 50 %	na
Jalan Lapangan Terbang Subang	Jalan PJU 1A/48	Handel	39.000	2. Halbjahr 2010	Gesamtfertigstellung: 2 %	0 %

Vermietungssituation einzelner Objekte

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über die Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 30. Juni 2008.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Labège/Toulouse, Avenue de l'Occitane	**66,82**	**1,03**
Die Mietgarantie endete am 19. Juni 2008. Zuzeit werden Verhandlungen über eine befristete Nutzung der Leerstandsflächen geführt.		

„Halle E", Straßenbahnring 6–18, Hamburg, Deutschland

Ausblick

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wird seinen Erfolgskurs fortsetzen und sich auch in Zukunft im Wettbewerbsumfeld der Offenen Immobilienfonds als wertstabiles Produkt mit überdurchschnittlichen Renditen positionieren.

Die veränderten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen stellen uns neue Herausforderungen und bieten uns gleichzeitig attraktive Optionen: Das abgeschwächte Weltwirtschaftswachstum wird sich mit Zeitverzögerung auf die Immobiliennutzermärkte auswirken, die Zinsen für Immobilienfinanzierungen sind gestiegen und die Immobilienrenditen geben in vielen Märkten nach. In diesem Umfeld haben eigenkapitalstarke Investoren eine wettbewerbstarke Position, langfristig ertragsstarke Immobilien zu attraktiven Preisen zu erwerben. Wir werden unsere Aktivitäten den veränderten Rahmenbedingungen anpassen.

In den nächsten Monaten werden wir das Portfolio nach strategischen Gesichtspunkten vor allem in Europa, aber auch in den USA weiter ausbauen und den Markteintritt in Asien vollziehen. Wir sind sicher, in dem anspruchsvollen Umfeld die besten Chancen für SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wahrzunehmen. Selbstverständlich setzen wir uns durch aktives Portfoliomanagement auch weiterhin dafür ein, sämtliche Ertragschancen im Immobilienbestand zu heben.

Dabei ist unsere oberste Maxime, Ihnen nachhaltig eine überdurchschnittliche Wertentwicklung für den langfristigen Vermögensaufbau zu offerieren.

SEB Investment GmbH
Geschäftsführung

Knoflach

Cofalka

Chua

Kraus

Frankfurt am Main, im August 2008

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) [1)]

	Deutschland	Frankreich	Sonstiges Ausland (A, E, NL, PL)	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, N, SK, USA)	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag [2)]	3,9	3,8	3,6	3,8	5,6	4,3
Bewirtschaftungsaufwand [2)]	– 0,8	– 0,4	– 0,4	– 0,6	– 2,1	– 1,0
Nettoertrag [2)]	3,1	3,4	3,2	3,2	3,5	3,3
Wertänderungen [2)]	0,0	1,8	3,4	1,4	– 0,1	1,0
Ausländische Ertragsteuern [2)]	0,0	– 0,1	– 0,3	– 0,1	0,0	– 0,1
Ausländische latente Steuern [2)]	0,0	– 1,3	– 0,8	– 0,5	0,0	– 0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand [2)]	3,1	3,8	5,5	4,0	3,4	3,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand [3)]	3,7	4,8	7,3	5,0	4,3	4,8
Währungsänderungen [3)4)]	0,0	0,0	– 0,1	0,0	– 0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung [3)5)]	**3,7**	**4,8**	**7,2**	**5,0**	**4,2**	**4,8**
II. Liquidität [6)7)]						**1,0**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [8)]						**4,4**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						**3,9**

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in EUR) [1)]

	Deutschland	Frankreich	Sonstiges Ausland (A, E, NL, PL)	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, N, SK, USA)	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	230.586.010	56.994.507	149.186.828	436.767.345	–	436.767.345
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	–	–	–	–	171.517.626	171.517.626
Immobilien gesamt	230.586.010	56.994.507	149.186.828	436.767.345	171.517.626	608.284.971
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	152.057.129	34.781.543	92.985.769	279.824.441	70.617.654	350.442.095
Kreditvolumen	78.528.881	22.212.964	56.201.059	156.942.904	100.899.972	257.842.876
Liquidität	30.874.204	679.026	1.462.962	33.016.192	7.084.218	40.100.410
Fondsvolumen	182.931.333	35.460.569	94.448.731	312.840.633	77.701.872	390.542.505

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)

	Deutschland	Frankreich	Sonstiges Ausland (A, E, NL, PL)	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, N, SK, USA)	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	237.520	56.698	186.380	480.598	169.582	650.180
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio [9)]	15.274	3.172	12.772	31.218	17.795	49.013
Positive Wertänderungen lt. Gutachten [10)]	300	1.050	5.550	6.900	544	7.444
Sonstige positive Wertänderungen [11)]	130	0	23	153	0	153
Negative Wertänderungen lt. Gutachten [10)]	– 260	– 10	– 547	– 817	0	– 817
Sonstige negative Wertänderungen [11)]	– 129	0	0	– 129	– 667	– 796
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt [10)]	40	1.040	5.003	6.083	544	6.627
Sonstige Wertänderungen insgesamt [11)]	1	0	23	24	– 667	– 643
Zuführung Capital Gains Tax	0	– 736	– 1.186	– 1.922	– 11	– 1.933
Wertänderungen insgesamt [12)]	**41**	**304**	**3.840**	**4.185**	**– 134**	**4.051**

[1)] Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftshalbjahr werden anhand von sieben Monatsendwerten (31.12.2007 – 30.06.2008) ermittelt.

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

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

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

[5)] Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 89,7 % erwirtschaftet.

[6)] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

[7)] Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 10,3 % des Fondsvermögens.

[8)] in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

[9)] Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständigen festgelegten Roherträge aus Vermietung verstanden. Der Rohertrag entspricht hier der durch die Gutachter als nachhaltig eingeschätzten Nettokaltmiete.

[10)] Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

[11)] Sonstige Wertänderungen umfassen Buchwertänderungen, wie beispielsweise nachaktivierte Anschaffungskosten und Kaufpreisabrechnungen.

[12)] Die Differenz der Wertänderung insgesamt zu den in der Entwicklung des Fondsvermögens ausgewiesenen Beträgen resultiert aus den Jahresüberschüssen der Beteiligungen.

Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete) [1)]

	Deutschland	Frankreich	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland (A, E)	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, N, SK, USA)	Gesamt
Büro	20,5	3,2	0,3	12,0	0,1	36,1	10,0	46,1
Handel/Gastronomie	3,1	0,0	0,0	0,1	0,0	3,2	0,7	3,9
Industrie (Lager, Hallen)	4,5	3,4	5,1	0,1	7,5	20,6	2,2	22,8
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,2	21,2
Freizeit	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Kfz	1,5	0,0	0,0	0,7	0,0	2,2	0,7	2,9
Andere	2,1	0,1	0,0	0,3	0,3	2,8	0,0	2,8
Anteil Jahresmietertrag gesamt	**32,0**	**6,7**	**5,4**	**13,2**	**7,9**	**65,2**	**34,8**	**100,0**

Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) [1)]

	Deutschland	Frankreich	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland (A, E)	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, N, SK, USA)	Gesamt
Büro	0,3	1,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	1,3
Handel/Gastronomie	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,3
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Leerstand gesamt	**0,6**	**1,0**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**1,7**	**2,3**	**4,0**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete [1)]	**98,1**	**84,4**	**100,0**	**99,6**	**100,0**	**97,4**	**93,4**	**96,0**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete [2)]	**97,9**	**83,6**	**100,0**	**99,6**	**100,0**	**97,3**	**93,5**	**96,0**

Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) [1)]

	Deutschland	Frankreich	Niederlande	Polen	Sonstiges Ausland (A, E)	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, N, SK, USA)	Gesamt
unbefristet	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	19,8	21,8
2008	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
2009	2,1	0,0	2,2	2,9	0,0	7,2	1,7	8,9
2010	10,8	0,0	0,3	3,2	2,4	16,7	5,4	22,1
2011	4,4	0,0	0,0	5,0	2,8	12,2	2,4	14,6
2012	2,9	0,0	0,0	0,6	0,0	3,5	0,5	4,0
2013	0,3	1,7	3,1	0,0	0,0	5,1	0,7	5,8
2014	1,3	2,9	0,0	0,0	0,0	4,2	3,0	7,2
2015	4,6	1,2	0,0	2,0	1,9	9,7	0,0	9,7
2016	1,4	0,1	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	1,5
2017	0,2	0,0	0,0	0,0	1,0	1,2	0,0	1,2
2018 +	2,9	0,0	0,0	0,0	0,2	3,1	0,0	3,1
Anteil Jahresnettosollmiete	**33,0**	**5,9**	**5,6**	**13,7**	**8,3**	**66,5**	**33,5**	**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.

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftshalbjahres am 01.01.2008			368.626.193,23
Ausschüttung für das Vorjahr			– 23.650.613,28
Ausgleichsposten			
für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			– 848.976,24
Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen		103.683.395,61	
Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen		– 22.754.014,73	
Mittelzufluss/-abfluss (netto)			80.929.380,88
Ertragsausgleich			– 1.344.388,98
Ordentlicher Nettoertrag			10.782.887,86
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne			
bei Immobilien		5.131.416,55	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.631.508,36	7.762.924,91
davon in Fremdwährung	2.041.014,20		
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste			
bei Immobilien		– 946.477,14	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 103.252,44	
davon in Fremdwährung	– 98.389,44		
bei Liquiditätsanlagen		– 573.013,15	– 1.622.742,73
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursveränderungen			– 120.973,51
Fondsvermögen am Ende des Geschäftshalbjahres am 30.06.2008			**440.513.692,14**

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahrs (siehe dort unter der „Ertrags- und Aufwandsrechnung" bei der „Berechnung der Ausschüttung" die Gesamtausschüttung).

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im vergangenen Geschäftsjahr berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im vergangenen Geschäftsjahr berücksichtigt wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Im Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil mit enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um **Ertragsausgleichsbeträge** gekürzt bzw. erhöht und damit auf die Vermögensveränderung reduziert. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen beeinflusst wird.

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

Die **Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** 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, Einwertungsgewinne sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw.

Hinsichtlich der Belegenheit von Immobilien und der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften wird zwischen Ländern mit Euro-Währung und Staaten mit anderer Währung (bei Immobilien-Gesellschaften ist der Sitzstaat ausschlaggebend) unterschieden.

Die **Wertveränderung der nicht realisierten Verluste** ergibt sich **bei den Immobilien** und **den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das Gleiche gilt für die Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne.

Die **Wertveränderung der nicht realisierten Verluste** ergibt sich **bei den Liquiditätsanlagen** aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Investmentanteile im Geschäftsjahr.

Bei **Währungskursveränderungen** ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensanlagen, gutachterlichen Wertfortschreibungen und den Wertfortschreibungen der Gesellschaften ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung bzw. Wertfortschreibung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben.

Die Währungskursveränderungen in Höhe von EUR −0,1 Mio. beinhalten den Saldo aus Wechselkursverlusten in Höhe von EUR −2,6 Mio. und dem Ergebnis der zur Währungskurssicherung abgeschlossenen Devisentermingeschäfte in Höhe von EUR 2,5 Mio. Das Ergebnis aus den Devisentermingeschäften beinhaltet positiv realisierte Wertveränderungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. sowie nicht realisierte Wertveränderungen in Höhe von EUR 1,1 Mio.

Vermögensaufstellung zum 30.06.2008

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke		468.470.000,00		106,35
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		12.128.316,95		2,75
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Immobilien			480.598.316,95	109,10
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		65.842.776,14		14,95
insgesamt in Fremdwährung	48.398.623,47			
2. Minderheitsbeteiligungen		1.408.309,88		0,32
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			67.251.086,02	15,27
insgesamt in Fremdwährung	48.398.623,47			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		44.420.283,84		
davon in Fremdwährung	1.942.595,57			
2. Investmentanteile		17.859.783,40		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Liquiditätsanlagen			62.280.067,24	14,14
insgesamt in Fremdwährung	1.942.595,57			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.148.477,81		
davon in Fremdwährung	625.048,05			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		14.342.350,32		
davon in Fremdwährung	2.342.350,32			
3. Zinsansprüche		126.287,80		
davon in Fremdwährung	80.128,87			
4. Andere		27.651.926,75		
davon in Fremdwährung	7.359.364,91			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			48.269.042,68	10,95
insgesamt in Fremdwährung	10.406.892,15			
Summe			**658.398.512,89**	**149,46**
insgesamt in Fremdwährung	60.748.111,19			
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon besicherte Kredite [§ 82 Abs. 3 InvG] EUR 113.660.000,00)		180.775.000,00		
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		8.048.683,95		
davon in Fremdwährung	150.958,52			
3. Grundstücksbewirtschaftung		12.877.125,94		
davon in Fremdwährung	5.419.689,48			
4. anderen Gründen		2.570.490,28		
davon in Fremdwährung	1.374.916,73			
Summe der Verbindlichkeiten			204.271.300,17	46,37
insgesamt in Fremdwährung	6.945.564,73			
VI. Rückstellungen			13.613.520,58	3,09
davon in Fremdwährung	4.241.536,80			
Summe			**217.884.820,75**	**49,46**
insgesamt in Fremdwährung	11.187.101,53			
Fondsvermögen			**440.513.692,14**	**100,00**
davon in Fremdwährung	49.561.009,66			
Anteilwert (EUR)			**121,10**	
Umlaufende Anteile (Stück)			**3.637.443**	

Devisenkurse per 30.06.2008:

Norwegische Krone (NOK)	8,0031 = 1 EUR	Malaysische Ringgit (MYR)	5,1484 = 1 EUR
Polnische Sloty (PLN)	3,3533 = 1 EUR	Tschechische Krone (CZK)	23,9310 = 1 EUR
US-Dollar (USD)	1,5756 = 1 EUR		

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. Januar 2008 bis 30. Juni 2008 um EUR 71,9 Mio. auf EUR 440,5 Mio.

I. Immobilien

Im Berichtszeitraum sind dem Fonds jeweils eine Immobilie in Deutschland und in Spanien zugegangen (vgl. „Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung“ auf Seite 16).

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Das Grundstück im Bau ist mit seinem Grundstückswert und den aufgelaufenen Baukosten im Fondsvermögen enthalten. Das Immobilienvermögen erhöhte sich in der Berichtsperiode um EUR 63,1 Mio. auf EUR 480,6 Mio. und umfasste zum Stichtag 30. Juni 2008 somit 21 direkt gehaltene Immobilien.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum wurden die Immobilien-Gesellschaften IMMO Pavilion 1 Sdn Bhd und IMMO Pavilion 2 Sdn Bhd in Kuala Lumpur, Malaysia, gegründet. Die Gesellschaften dienen dem Erwerb einer Projektentwicklung in Kuala Lumpur.

Bei der Minderheitsbeteiligung handelt es sich um die finnische Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza 2 Park mit einer Beteiligungsquote von 19,9 %. Die Gesellschaft hält eine Immobilie in Vantaa (Finnland).

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr elf Gesellschaften mit neun Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 169,6 Mio. Berücksichtigt man die Verbindlichkeiten und sonstigen Vermögensgegenstände der Gesellschaften (EUR 3,4 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 91,4 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 14,3 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 67,3 Mio.

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** und **Investmentanteile** dienen der Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie für Kaufpreiszahlungen erworbener Objekte. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 22,0 Mio. zweckgebunden. Unter der Position **Investmentanteile** werden Anteile am Spezialfonds SEB Immo Cash ausgewiesen, der als gemeinsames Anlageinstrument für die von unserer Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds aufgelegt wurde.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 2,7 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 3,4 Mio. Dem gegenüber stehen angemessene Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 8,7 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind zwei Gesellschafterdarlehen ausgewiesen. Diese entfallen mit EUR 12,0 Mio. auf ein Euro-Darlehen und mit EUR 2,3 Mio. auf ein Darlehen in Norwegischen Kronen. Die Zinsansprüche ergeben sich aus den Gesellschafterdarlehen gegenüber den Immobilien-Gesellschaften.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen Forderungen aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 8,7 Mio dar. Gegenüber einer Immobiliengesellschaft bestehen Forderungen in Höhe von EUR 8,2 Mio. Des Weiteren bestehen gegenüber ausländischen Verwaltern Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe von EUR 7,5 Mio. Die sonstigen Forderungen und Anzahlungen auf Grunderwerb umfassen EUR 1,8 Mio.

Bei Erwerben von Immobilien-Gesellschaften in Fremdwährung wird ein Teil des Währungsrisikos über Darlehensaufnahmen in der jeweiligen Landeswährung abgesichert. Der Eigenanteil der Finanzierung wird mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Tabelle „Übersicht Währungskursrisiken, Stand 30.06.2008“ auf Seite 11 finden Sie eine Übersicht der offenen Währungspositionen.

Im Berichtszeitraum wurden sechs Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 70,6 Mio., fünf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von NOK 101,0 Mio. und drei Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von MYR 26,9 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen. Aus Devisentermingeschäften in US-Dollar bestehen gegenüber Kontrahenten Forderungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. und aus Devisentermingeschäften in Malaysischen Ringit in Höhe von TEUR 174. Aus Devisentermingeschäften in Norwegischen Kronen besteht gegenüber Kontrahenten eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 61.

V. Verbindlichkeiten

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** handelt es sich um für den Erwerb von Immobilien aufgenommene Darlehen. Die Gliederung des Darlehensbestandes nach Währungen und die jeweilige Duration sowie die Aufteilung des Kreditvolumens nach der Laufzeit der Zinsbindungsdauer entnehmen Sie bitte den Darstellungen auf Seite 11.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** resultieren aus den restlichen Zahlungsverpflichtungen aus Erwerben von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 7,0 Mio. und aus Bauleistungen in Höhe von EUR 1,0 Mio.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 8,7 Mio. für Umlagenvorauszahlungen sowie EUR 3,2 Mio. Mietvorauszahlungen und EUR 0,4 Mio. für Barkautionen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind hauptsächlich mit EUR 1,1 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, mit EUR 0,9 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütung und mit EUR 0,4 Mio. Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen enthalten.

VI. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 4,3 Mio., Herstellungskosten mit EUR 0,7 Mio. und Steuern mit EUR 8,0 Mio. Hiervon entfallen EUR 7,0 Mio. auf Rückstellungen für latente Steuern auf etwaige Veräußerungsgewinne und EUR 1,0 Mio. auf laufende Einkommensteuern im Ausland.

Capital Gains Tax

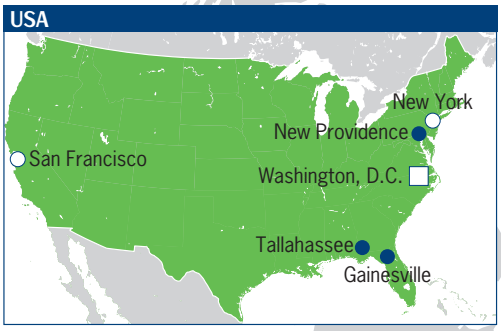
Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne fallen nur dann an, wenn eine Immobilie veräußert und tatsächlich ein Buchgewinn erzielt wird. Es handelt sich um eventuell in der Zukunft anfallende und in ihrer Höhe ungewisse Steuern, da sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die Besteuerungsgrundlagen laufend ändern können. Unter Berücksichtigung der fünf- bis siebenjährigen Haltedauer der Immobilien wurden derartige latente Steuern in vollem Umfang (100 %) in die Rückstellungen eingestellt. Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wurde auf Basis der länderspezifischen Steuersätze der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemein üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt. Die Rückstellung wurde ausschüttungsneutral zulasten des Fondskapitals gebildet; die Zuführung im Berichtsjahr betrug EUR 1,9 Mio.

In die Berechnung wurden auch die finnischen und US-amerikanischen Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform von Personen-Gesellschaften einbezogen. Diese werden steuerlich wie ein Direkterwerb behandelt, sodass ein Gewinn aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile der Capital-Gains-Besteuerung unterliegt. Die Berechnung der Capital Gains Tax wurde analog zu vorstehend beschriebener Berechnungsweise durchgeführt. Es wurde lediglich der Verkehrswert der Immobilie durch den fortgeschriebenen Gesellschaftswert ersetzt (Going Concern).

Regionale Streuung der Fondsobjekte

Europa: 25 Immobilien, davon 9 Immobilien in Deutschland

USA: 5 Immobilien



Vantaa
Helsinki
Oslo
Langhus
Stockholm
Tallinn
Riga
Kopenhagen
Hamburg
Berlin
Amsterdam
Venlo
Warschau
Langenfeld
Brüssel
Frankfurt
Prag
Saint-Ouen L'Aumône
Herblay
Paris
Nürnberg
Stuttgart
München
Ottobrunn
Bratislava
Wien
Werndorf
Bern
Budapest
Ljubljana
Zagreb
Belgrad
Bordeaux
Labège/Toulouse
Aix-en-Provence
Marseille
Sarajevo
Rom
Porto
Barcelona
Madrid
Ciempozuelos
Tirana
Lissabon
Palermo
Athen
Sevilla

Hauptstadt mit Investment
Stadt mit Investment
Hauptstadt
Stadt

Immobilienverzeichnis zum 30.06.2008

Lage des Grundstücks				Art der Nutzung (in % der Mietfläche)								
PLZ	Ort	Straße	Art des Grundstücks	Büro	Handel/ Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr[1]
DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG												
Deutschland												
20097	Hamburg	Friesenstraße 22/Grüner Deich 21	G	100	0	0	0	0	0	0	05/2005	2000
20251	Hamburg	Straßenbahnring 6–18	G	85	15	0	0	0	0	0	10/2005	1900/2004
22415	Hamburg	Langenhorner Markt 1–18	G	15	43	14	0	0	12	16	06/2006	1964/1995
22087	Hamburg	Lübecker Straße 128/Landwehr 2	G	98	0	2	0	0	0	0	12/2005	2004
40764	Langenfeld	Poensgenstraße 25	G	13	0	87	0	0	0	0	12/2004	1990/2002
70499	Stuttgart	Ingersheimer Straße 10	G	100	0	0	0	0	0	0	04/2006	1997
70825	Korntal-Münchingen	Lingwiesenstraße 11–13	G	65	0	35	0	0	0	0	02/2008	2000/2004
85521	Ottobrunn	Robert-Koch-Straße 100	G	77	0	22	0	0	0	1	12/2004	2002
90409	Nürnberg	Am Stadtpark 2	G	34	10	5	0	2	0	49	06/2007	2004
Frankreich												
13090	Aix-en-Provence	320 Avenue Archimède	G	100	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006
13100	Aix-en-Provence	Avenue Galilée	G (im Bau)	na	na	na	na	na	na	na	12/2007	na
95220	Herblay	41 Avenue de Gros Chêne	G	6	0	91	0	0	0	3	12/2005	2005
95310	Saint-Ouen L'Aumône	97 Avenue du Château	G	2	0	92	0	0	0	6	10/2001	2001
33120	Labège/Toulouse	Avenue de l'Occitane	G	100	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006
Niederlande												
5928 PR	Venlo	Celsiusweg 66	G	7	0	93	0	0	0	0	07/2005	1994/2004
5928 PR	Venlo	Celsiusweg 18–20	G	15	0	85	0	0	0	0	08/2007	1997/2002
Österreich												
8402	Werndorf	Am Gewerbepark 2	G	1	0	98	0	0	0	1	10/2007	2005
8402	Werndorf	Am Gewerbepark 4	G	1	0	99	0	0	0	0	10/2007	2007
Spanien												
28350	Ciempozuelos	Calle A-B/A-N/H-I/B-I/C-J	G	2	0	98	0	0	0	0	05/2008	2006
DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG												
Polen												
02-678	Warschau	Szturmowa 2	G/E	88	3	0	0	0	0	9	06/2005	1997
02-678	Warschau	Szturmowa 2a	G/E	94	0	2	0	0	0	4	06/2005	2000

Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht

[1] letztes Jahr, in dem wesentliche Umbaumaßnahmen, Erweiterungen bzw. Modernisierungen erfolgt sind
[2] Die Nutzfläche entspricht der Mietvertragsfläche zum Stichtag.
[3] Die Grundstücksgröße entspricht den Angaben des Gutachtens.
[4] Fünf Unternehmen sind Mieter in beiden polnischen Objekten.

Nutzfläche [2] in m²			Ausstattungsmerkmale													
Grundstücksgröße [3] in m²	Gewerbe	Wohnen	Fernwärme	Klimaanlage / unterstützende Kühlung	Lastenaufzug	Personenaufzug	Sprinkleranlage	Warmwasser (zentral/dezentral)	Zentralheizung	Objektkategorie	Objektqualität	Lagekategorie	Anzahl Mieter [4]	Anzahl Kfz-Stellplätze	Objektleerstand in % Nettosollmiete
2.162	9.816	0	■			■		■	■	Büro	mittel	Dezentrales Bürozentrum	1	57	0,0
7.528	8.499	0	■	■	■		■	■	■	Büro	gehoben	Sonstige Innenstadtlagen	11	176	0,0
17.966	12.135	0		■		■		■	■	Handel	mittel	Stadtteilzentrum	94	302	7,6
5.727	16.425	0	■	■		■		■	■	Büro	gehoben	Sonstige Innenstadtlagen	13	122	0,0
37.772	23.752	0			■		■	■	■	Logistik	mittel	Etablierter Logistikstandort	2	147	0,0
4.203	7.707	0				■		■	■	Büro	mittel	Dezentrales Bürozentrum	1	130	0,0
12.002	11.139	0				■	■	■	■	Büro	gehoben	Gewerbegebiet	6	164	4,1
18.048	20.493	0	■		■	■	■	■		Büro	gehoben	Gewerbegebiet	1	218	0,0
1.910	8.783	0		■		■	■	■	■	Büro	gehoben	Dezentrales Bürozentrum	25	140	7,4
16.408	5.638	0		■		■		■	■	Büro	gehoben	Dezentrales Bürozentrum	17	300	0,0
42.588	na	na		■				■	■	na	na	Dezentrales Bürozentrum	na	na	na
34.397	17.499	0					■	■	■	Logistik	gehoben	Etablierter Logistikstandort	1	163	0,0
20.647	11.309	0					■	■	■	Logistik	gehoben	Etablierter Logistikstandort	1	124	0,0
11.103	6.126	0		■		■		■	■	Büro	gehoben	Dezentrales Bürozentrum	4	260	66,8
34.607	22.160	0		■				■	■	Logistik	gehoben	Etablierter Logistikstandort	2	42	0,0
26.282	22.719	0				■	■	■	■	Logistik	einfach	Etablierter Logistikstandort	1	94	0,0
36.022	16.415	0	■	■				■		Logistik	mittel	Etablierter Logistikstandort	1	110	0,0
15.254	12.000	0	■	■				■		Logistik	mittel	Etablierter Logistikstandort	1	0	0,0
71.553	45.707	0					■	■	■	Logistik	mittel	Etablierter Logistikstandort	5	222	0,0
9.928	12.319	0	■	■		■		■		Büro	mittel	Dezentrales Bürozentrum	15	188	0,8
5.667	19.395	0	■	■		■		■		Büro	gehoben	Dezentrales Bürozentrum	14	344	0,3

Lage des Grundstücks						Art der Nutzung (in % der Mietfläche)							
Firma/Rechtsform	Lage des Objektes	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Art des Grundstücks	Büro	Handel/ Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Andere	Erwerbsdatum
ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG											
Finnland											
Kiinteistö Oy Plaza Allegro											
Gesellschaftskapital: EUR 6.514.738,77	01510 Vantaa, Äyritie 8b	Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b	G	99	0	1	0	0	0	0	12/2006
Gesellschafterdarlehen: EUR 8.188.000,00											
Beteiligungsquote: 100,00000%											
Kiinteistö Oy Plaza 2 Park											
Gesellschaftskapital: EUR 894.911,22	01510 Vantaa, Äyritie 8b	Finnland, 01510 Vantaa Äyritie 8b	G	na	na	na	na	na	na	na	12/2006
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00											
Beteiligungsquote: 19,89500%											
ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG											
Norwegen											
Regnbueveien 9 KS											
Gesellschaftskapital: EUR 2.105.280,13	1405 Langhus (SKI), Regnbueveien 9	Norwegen, 7034 Trondheim, Innherredveien 7	G	9	0	91	0	0	0	0	01/2006
Gesellschafterdarlehen: EUR 1.979.984,44											
Beteiligungsquote: 100,00000%											
Slowakei											
Bratislava City Office s.r.o.											
Gesellschaftskapital: EUR 15.532.140,08	81103 Bratislava, Suché Mýto 1	Slowakei, Nam. SNP 15, 81009 Bratislava	G	82	17	1	0	0	0	0	05/2007
Gesellschafterdarlehen: EUR 12.000.000,00											
Beteiligungsquote: 100,00000%											
USA											
Kings Gainesville Apartments, LLC											
Gesellschaftskapital: EUR 7.736.398,14	32608 Gainesville, 2330 SW Williston Road	USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street	M	0	0	0	0	100	0	0	11/2005
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00											
Beteiligungsquote: 90,00000%											
Lexington Gainesville Associates, LLC											
Gesellschaftskapital: EUR 8.569.733,47	32608 Gainesville, 3700 SW 27th Street	USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street	M	0	0	0	0	100	0	0	01/2006
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00											
Beteiligungsquote: 95,00000%											
VDL Tallahassee Associates, LLC											
Gesellschaftskapital: EUR 3.376.325,01	32304 Tallahassee, 2700 West Pensacola Street	USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street	M	0	0	0	0	100	0	0	04/2006
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00											
Beteiligungsquote: 90,00000%											
Ocala Road Tallahassee Associates, LLC											
Gesellschaftskapital: EUR 5.538.978,05	32304 Tallahassee, 235 Ocala Road South	USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street	M	0	0	0	0	100	0	0	04/2006
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00											
Beteiligungsquote: 90,00000%											
41 Spring Street, LLC											
Gesellschaftskapital: EUR 6.050.427,06	07974 New Providence, 41 Spring Street	USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road	G	99	1	0	0	0	0	0	09/2006
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00											
Beteiligungsquote: 90,00000%											

Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
M = Mietwohngrundstück

[1] letztes Jahr, in dem wesentliche Umbaumaßnahmen, Erweiterungen bzw. Modernisierungen erfolgt sind
[2] Die Nutzfläche entspricht der Mietvertragsfläche zum Stichtag.
[3] Die Grundstücksgröße entspricht den Angaben des Gutachtens.

	Nutzfläche[2] in m²			Ausstattungsmerkmale							Objektdaten					
Bau-/ Umbaujahr[1]	Grundstücksgröße[3] in m²	Gewerbe	Wohnen	Fernwärme	Klimaanlage / unterstützende Kühlung	Lastenaufzug	Personenaufzug	Sprinkleranlage	Warmwasser (zentral/dezentral)	Zentralheizung	Objektkategorie	Objektqualität	Lagekategorie	Anzahl Mieter	Anzahl Kfz-Stellplätze	Objektleerstand in % Nettosollmiete
2006	2.563	4.648	0	■	■		■	■	■	■	Büro	mittel	Dezentrales Bürozentrum	14	0	0,0
2008	na	na	na				■				Parken	na	Dezentrales Bürozentrum	na	111	0,9
1999	26.801	10.062	0		■			■	■	■	Logistik	mittel	Etablierter Logistikstandort	1	58	0,0
2003	3.099	10.431	0		■		■		■	■	Büro/Handel	gehoben	Stadtzentrum (CBD)	30	183	0,2
1989/1994	143.346	0	40.855		■				■		Sonstiges	einfach	Sonstige Lagen	482	1.053	5,8
1996	107.084	0	33.754		■				■		Sonstiges	einfach	Sonstige Lagen	788	1.070	18,9
1998/2004	76.149	0	26.501		■				■		Sonstiges	einfach	Sonstige Lagen	567	563	8,9
1996/2003	30.022	0	12.284		■				■		Sonstiges	einfach	Sonstige Lagen	341	292	3,1
1957/1998	55.470	14.211	0		■			■	■		Büro	mittel	Sonstige Lagen	4	605	0,0

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

Nutzungsart	Gebäudeteil	Skelett-, Fachwerk/Rahmenbau	Massivbau	Fenster	Dächer	Sanitär
Büro	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwichelemente, 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, Rollladen, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	Toilettenräume in guter Ausstattung
	stark gehoben	Glasverkleidung, Ausfachung über 30 cm	Naturstein	Raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollladen, 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-, Faserzementbekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Stahl, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwichelemente, 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, Rollladen, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Glasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	Großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
Logistik	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache Toilettenanlagen, wenige Duschen, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwichelemente, 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

Bestand der Investmentanteile und Sicherungsinstrumente zum 30.06.2008

Investmentanteile	Käufe Tausend Stück vom 01.01.2008 bis 30.06.2008	Verkäufe Tausend Stück vom 01.01.2008 bis 30.06.2008	Bestand Tausend Stück	Kurswert * TEUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Anteile am Spezialfonds SEB Immo Cash	15	0	358	17.860	
Summe der Investmentanteile	**15**	**0**	**358**	**17.860**	**4,05**
Summe der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind	**15**	**0**	**358**	**17.860**	**4,05**

Sicherungsgeschäfte	Käufe Gegenwert TEUR vom 01.01.2008 bis 30.06.2008	Verkäufe Gegenwert TEUR vom 01.01.2008 bis 30.06.2008	Gesamtvolumen Gegenwert TEUR vom 01.01.2008 bis 30.06.2008	Verkäufe Volumen nom. Währungen vom 01.01.2008 bis 30.06.2008
a) Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen				
NOK	5.978	6.063	85	48.000.000
USD	23.691	26.582	2.891	36.700.000
Summe	**29.669**	**32.645**	**2.976**	

	Kurswert Verkäufe TEUR	Kurswert * Stichtag TEUR	Vorläufiges Ergebnis TEUR	Verkäufe nominal in Währungen
b) Offene Positionen				
MYR	5.443	5.296	174	26.912.560
NOK	9.706	9.767	– 61	78.750.000
USD	36.268	34.959	1.309	54.600.000
Summe	**51.417**	**49.995**	**1.422**	

* Die Investmentanteile und Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Anteilwert bzw. dem Terminkurs vom 30.06.2008 bewertet.

Innenwandbekleidung der Nassräume	Bodenbeläge	Innentüren	Heizung	Elektroinstallationen	Installation und sonstige Einbauten
Ölfarbanstrich	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC, Nassräume: PVC	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen auf Putz	na
Fliesensockel (1,50 m)	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum, Nassräume: Fliesen	Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation auf Putz	na
Fliesen raumhoch	Großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	Zentral-/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, Fensterbankkanal mit EDV-Verkabelung	na
Naturstein, aufwendige Verlegung	Naturstein, aufwendige Verlegung, Nassräume: Naturstein	Massive Ausführung, Einbruchschutz, rollstuhlgerechte Bedienung, Automatiktüren	Fußbodenheizung, Klima- und sonstige 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

SEB Immo Cash

Kennzahlen SEB Immo Cash	
Rendite (01.01.2008 – 30.06.2008)	0,93 %
Rendite p. a.	1,86 %
Duration	0,14 Jahre

Anlagestruktur SEB Immo Cash	in % des Fondsvolumens
Bankguthaben	3,3
Wertpapiere	96,7

Bonitätsstruktur SEB Immo Cash	in % des Fondsvolumens
AAA	30,2
AA	35,6
A	31,3
BBB	2,9

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2008 bis 30.06.2008	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		16.497.555,78	
davon in Fremdwährung	3.147.102,77		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		24.069,66	
davon in Fremdwährung	24.069,66		
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			
3.1 Erträge aus Bankguthaben		203.113,65	
davon in Fremdwährung	2.203,46		
3.2 Erträge aus Investmentanteilen		740.880,00	
4. Eigengeldverzinsung		293.692,26	
5. Sonstige Erträge		668.818,80	
davon in Fremdwährung	57.941,66		
Summe der Erträge			**18.428.130,15**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		1.302.780,26	
davon in Fremdwährung	104.633,73		
1.2 Instandhaltungskosten		939.532,51	
davon in Fremdwährung	170.932,68		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		249.038,75	
davon in Fremdwährung	194.629,00		
1.4 Sonstige Kosten		60.733,99	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		83.464,46	
davon in Fremdwährung	71.980,16		
3. Zinsaufwendungen		3.742.882,31	
davon in Fremdwährung	584,32		
4. Ausländische Steuern		458.869,93	
davon in Fremdwährung	177.716,36		
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung		1.765.538,18	
5.2 Depotbankvergütung		41.030,38	
5.3 Sachverständigenkosten		64.630,28	
5.4 Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB		281.130,22	
Summe der Aufwendungen			**8.989.631,27**
III. Ertragsausgleich			**+ 1.344.388,98**
Ordentlicher Nettoertrag			**10.782.887,86**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

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

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** enthalten die im Berichtszeitraum zugeflossenen Ausschüttungen von fünf US-amerikanischen Immobilien-Gesellschaften.

Die **Erträge aus Liquiditätsanlagen** beinhalten Zinserträge aus Termin- und Sichteinlagen in Höhe von EUR 0,2 Mio. sowie Erträge aus Investmentanteilen in Höhe von EUR 0,7 Mio.

Bei den **Erträgen aus Eigengeldverzinsung** handelt es sich um kalkulatorische, marktübliche Zinsen für das während der Bauzeit gebundene Eigenkapital des Fonds. Im Berichtsjahr wurden EUR 0,3 Mio. Bauzinsen auf das im Bau befindliche Gebäude in Aix-en-Provence, Frankreich, gerechnet.

Die Position **Sonstige Erträge** besteht überwiegend aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0,4 Mio. sowie aus Zinserträgen aus Steuerguthaben in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten in Höhe von EUR 1,3 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 0,9 Mio. und Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Der unter **Erbbauzinsen** ausgewiesene Betrag betrifft das Objekt Hamburg, Lübecker Straße, sowie die Objekte in Warschau.

Die **Zinsaufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus der Fremdfinanzierung von Objekterwerben.

Für die Zahlung **ausländischer Einkommensteuern** hat der Fonds EUR 0,5 Mio. aufgewandt bzw. den Rückstellungen zugeführt. Der Steueraufwand betrifft Polen (EUR 0,2 Mio.), die Niederlande (EUR 0,2 Mio.) und Frankreich (EUR 0,1 Mio.).

Die Rückstellungen für Steuern auf latente Veräußerungsgewinne werden, da ihnen keine konkreten Veräußerungsabsichten zugrunde liegen, direkt dem Fondsvermögen entnommen.

Die Position **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** enthält die Vergütung an die Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie Sonstige Aufwendungen gemäß § 12 BVB.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 1,8 Mio. bzw. 0,9 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens; nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1,5 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens möglich. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Die Depotbank erhält gemäß § 12 Abs. 4 BVB eine **Depotbankvergütung** in Höhe von 0,005 % des Fondsvermögens zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Die Mitglieder des **Sachverständigenausschusses** erhalten eine Vergütung für die gesetzlich vorgeschriebene jährliche Neubewertung. Die Kosten für die Einwertungsgutachten werden als Anschaffungskosten erfasst und dementsprechend nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt.

Die **Sonstigen Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB** setzen sich aus bezahlten und abgegrenzten Kosten für den Jahresbericht, die Prüfung des Sondervermögens, aus Beratungskosten, externen Buchhaltungskosten sowie den Kosten nicht zustande gekommener Erwerbe und Bankgebühren zusammen. Außerdem erhielt die Gesellschaft Bau- und Kaufvergütungen gemäß § 12 Abs. 2 BVB in Höhe von EUR 0,6 Mio., die nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt, sondern als Teil der Anschaffungskosten der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften erfasst wurden.

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilserwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei Anteilsrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Er betrifft mit EUR 0,8 Mio. den Ausgleich für inländische Erträge und mit EUR 0,5 Mio. den Ausgleich für ausländische Erträge.

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 10,8 Mio.

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main
Postfach, 60283 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 2 72 99-10 00
Telefax: (0 69) 2 72 99-0 90

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital	EUR 5,113 Mio.
Haftendes Eigenkapital	EUR 11,390 Mio.

(Stand: 30. Juni 2008)

Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Barbara A. Knoflach
Matthias Bart
Choy-Soon Chua
Siegfried A. Cofalka (seit 01. Januar 2008)
Thomas Körfgen
Axel Kraus

Aufsichtsrat

Fredrik Boheman
Head of SEB Wealth Management,
Stockholm, Schweden
– Vorsitzender –

Peter Buschbeck
Vorsitzender des Vorstands der SEB AG,
Frankfurt am Main
– Stellvertretender Vorsitzender –

Peter Kobiela

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Gesellschafter

SEB AG, Frankfurt am Main (6 %)
SEB Asset Management AG, Frankfurt am Main (94 %)

Depotbank

SEB AG, Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital	EUR 0,775 Mrd.
Haftendes Eigenkapital	EUR 2,251 Mrd.

(Stand: 30. Juni 2008)

Sachverständigenausschuss

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

Hans-Joachim Ackermann, Architekt/Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Kostenermittlung im Hochbau und Bewertung von Immobilien, Dortmund
– Stellvertretender Vorsitzender –

Albrecht Novak, Dipl.-Ing./Freier Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für allgemeinen Hochbau und Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Stuttgart

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

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

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

Kapitalanlagegesellschaft:
SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
Postfach
60283 Frankfurt am Main
Infoline: (0 18 01) 777 999 (EUR 0,039 pro Minute bei Anruf aus dem deutschen Festnetz, ggf. plus Zuschlag aus den Mobilfunknetzen)
Internet: www.SEBAssetManagement.de
Telefon: (0 69) 2 72 99-10 00
Telefax: (0 69) 2 72 99-0 90

Vertrieb:
SEB Asset Management AG
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main

IMMOPOHJB 0608