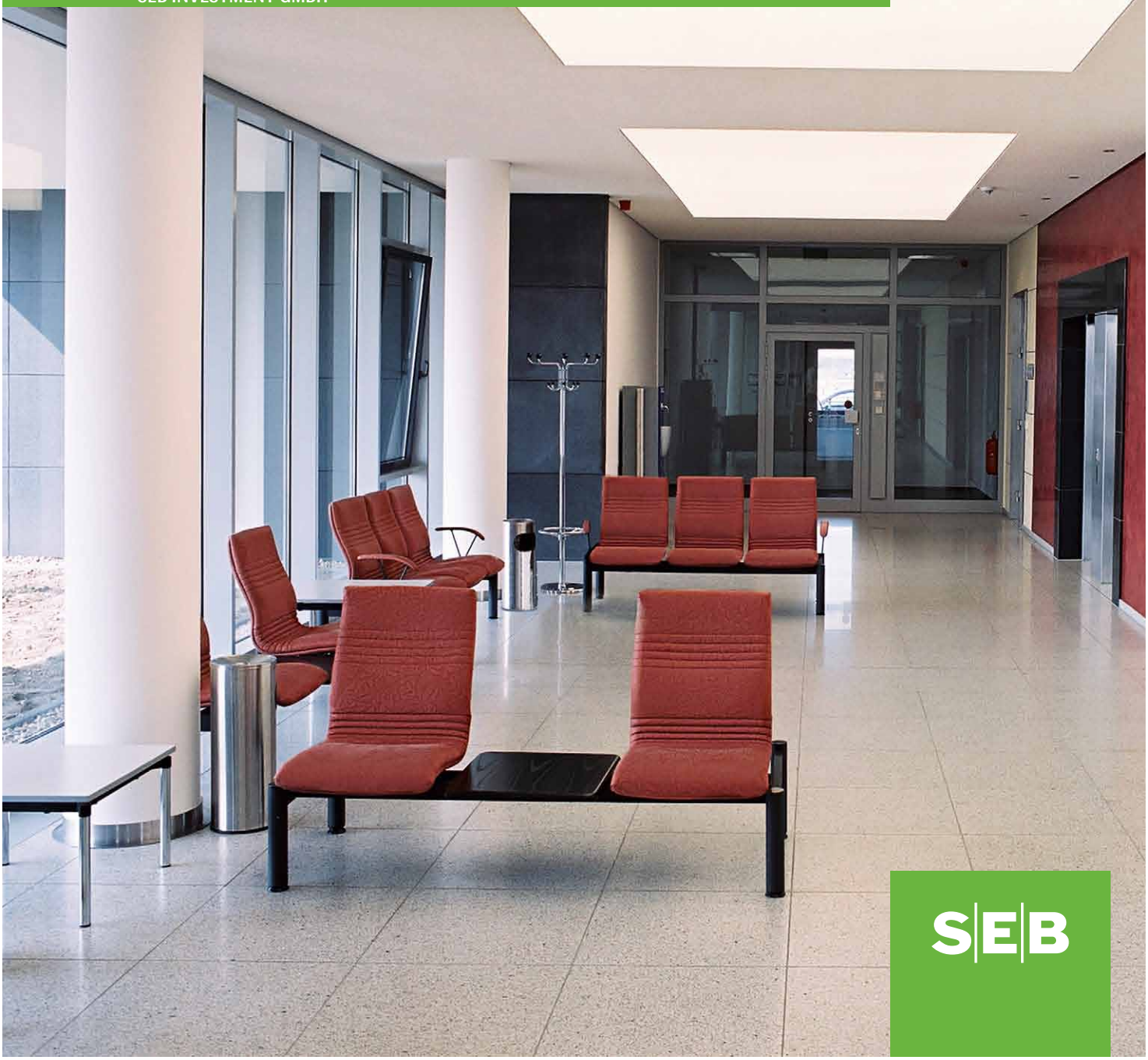
SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2014

SEB INVESTMENT GMBH



Inhalt

Editorial 4

Kündigung der Verwaltung 5

Risikomanagement 6

Immobilienmärkte im Überblick 8

Ergebnisse des Fonds im Detail 10

Struktur des Fondsvermögens 10

Liquidität 10

Anlageerfolg 10

Ergebniskomponenten 12

Portfoliostruktur 13

Veränderungen im Portfolio 17

Ausblick 19

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung 20

Zusammengefasste Vermögensaufstellung 22

Regionale Streuung der Fondsobjekte 26

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis 28

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität 39

Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 40

Gremien 42

Abbildungen

Geografische Verteilung der Fondsobjekte 13

Nutzungsarten der Fondsobjekte 13

Größenklassen der Fondsobjekte 14

Restlaufzeiten der Mietverträge 14

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte 14

Branchenstruktur der Mieter 16

Titelbild: *Theodorstraße 180, Düsseldorf, Deutschland*

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

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 30.06.2014

Fondsvermögen	EUR	779,0 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	1.242,1 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	1.003,8 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	238,3 Mio.
Fondsobjekte gesamt [1]		45
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten [1]		17
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe		11
Abgänge		1
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) [2]		85,5 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		86,2 %
Mittelzufluss	TEUR	6,0
Ausschüttung am 01.04.2014	EUR	6,5 Mio.
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,00
Immobiliengesamtrendite [3] **für den Zeitraum 01.01.2014 – 30.06.2014**		– 1,0 %
Liquiditätsrendite [4] **für den Zeitraum 01.01.2014 – 30.06.2014**		0,1 %
Anlageerfolg [5] **für den Zeitraum 01.01.2014 – 30.06.2014**		– 1,3 %
Anlageerfolg [5] **seit Auflegung**		114,2 %
Anteilwert / Rücknahmepreis [6]	EUR	120,48
Ausgabepreis	EUR	124,09
Gesamtkostenquote [7]		0,98 %

[1] Die über fünf Zweckgesellschaften erworbenen Teileigentumseinheiten in Singapur, 133 New Bridge Road werden jeweils als eigenständige Immobilie gezählt. Des Weiteren halten drei Immobilien-Gesellschaften 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] Berechnungsmethode nach BVI
[6] Bei Anteilscheinrückgaben wird gemäß § 10 der BVB ein Rücknahmeabschlag von bis zu 3 % des Anteilwerts erhoben.
[7] Gesamtkostenquote, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2013.

WKN: 980231 ISIN: DE0009802314

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

Editorial

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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund befindet sich seit dem 05. Juni 2014 in Auflösung. Das Fondsmanagement hat das Verwaltungsmandat mit Wirkung zum 31. Mai 2017 gekündigt und die geordnete Auflösung des Fonds eingeleitet.

Zahlreiche Gespräche mit Investoren haben ergeben, dass die Rückgabeverlangen nach dem Ablauf der zweijährigen gesetzlichen Aussetzungsfrist per Juni 2014 zu hoch waren, um den Fonds nachhaltig für die Anteilrücknahme zu öffnen. Zwar haben sich etliche Anleger aufgrund der hohen Qualität des breit diversifizierten Portfolios und der damit verbundenen Ertragsstärke für den Fortbestand des mehrfach prämierten Fonds ausgesprochen. Doch geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen für Gemischte Sondervermögen sowie das gebundene Kapital von Versicherungen haben zur Folge, dass eine große Anzahl der Anleger künftig ihre Anteile zurückgeben würde.

Daher ist es jetzt das vorrangige Ziel, nach Möglichkeit alle Immobilien bis Ablauf der Kündigungsfrist zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Bereits während der Aussetzung der Anteilrücknahme hatte das Fondsmanagement Verkäufe vorbereitet und erste Transaktionen abgeschlossen, um Liquidität zur Auszahlung an die Anleger aufzubauen. Nun hat es den Verkaufsprozess auf das gesamte Portfolio ausgeweitet.

Im Berichtszeitraum wechselte ein Logistikobjekt in Doncaster, Großbritannien den Eigentümer. Die Immobilie ging zu einem Preis über Verkehrswert an den Käufer über. Nach sechs Jahren Haltedauer lag der Verkaufspreis knapp 30 % über dem ursprünglichen Kaufpreis.

Per 30. Juni 2014 umfasste das Portfolio des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund 14 über Beteiligungen sowie 28 direkt gehaltene Immobilien und drei Gesellschaften, die keine Liegenschaften halten. Zudem konnte das Fondsmanagement Ende Juni 2014 einen Verkaufsvertrag über zehn Logistikobjekte des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund unterzeichnen. Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes erfolgte darüber hinaus der Eigentumsübergang einer Hamburger Liegenschaft.

Mit einer Performance von – 1,3 % lag das Ergebnis des Fonds im ersten Geschäftshalbjahr 2014 im Minus. Dieses Resultat basiert vor allem auf den turnusgemäßen Nachbewertungen der Liegenschaften. Veränderungen der Vermietungssituation haben zu Wertkorrekturen geführt. Einige Flächen wurden nach Auslauf der Mietverträge zu aktuellen Marktkonditionen neu vermietet. Mittel- und langfristig betrachtet, hat der Fonds indes eine positive Performance erwirtschaftet. Seit Auflage im Oktober 2001 weist er ein Ergebnis in Höhe von 5,9 % p. a. auf.

Kündigung der Verwaltung

Wiedergabe der Bekanntmachung

Kündigung der Verwaltung und Auflösung des Immobilien-Sondervermögens SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (nachfolgend das „Sondervermögen“)

Die SEB Investment GmbH, Frankfurt am Main

kündigt hiermit in ihrer Eigenschaft als Kapitalanlagegesellschaft des Sondervermögens SEB ImmoPortfolio Target Return Fund unwiderruflich gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 31. Mai 2017.

Die Rücknahme von Anteilen am Sondervermögen wird endgültig ausgesetzt und die Ausgabe von Anteilen am Sondervermögen endgültig eingestellt, da die Kündigung einen außergewöhnlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG darstellt.

Das Verfahren zur Auflösung des Sondervermögens sieht vor, den Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten an die Anleger zu verteilen.

Mit dem Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Mai 2017 geht das Sondervermögen kraft Gesetz auf die Depotbank, die SEB AG mit Sitz in Frankfurt am Main, über.

Über die einzelnen Stadien der Auflösung des Fonds werden die Anleger durch Berichte zu den Stichtagen der bisherigen Jahres- und Halbjahresberichte unterrichtet, die bei der SEB Investment GmbH sowie der Depotbank erhältlich sind. Zum 31. Mai 2017 wird zusätzlich ein Auflösungsbericht gemäß § 44 Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 InvG erstellt.

Frankfurt am Main, den 05. Juni 2014

Die Geschäftsführung

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

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

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

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

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

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 SEB Investment GmbH richtete hierzu einen Risikomanagementprozess ein, der aus den Komponenten Risikostrategie, Identifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken besteht. Die Risiken sind bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates – unter Beachtung insbesondere gesetzlicher und vertraglicher Vorgaben – in den Risikomanagementprozess eingebunden.

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingersheimer Straße 10, Stuttgart, Deutschland

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 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 entsprechende Abteilungen. 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 Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Innerhalb des Sondervermögens bestehen die operationalen Risiken z. B. in Form von Rechts- und Steuerrisiken.

Liquiditätsrisiken

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

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

Immobilienmärkte im Überblick

Weltwirtschaftliches Umfeld
Die Weltwirtschaft befindet sich weiter im Aufschwung, auch wenn Sondereinflüsse im Winterhalbjahr 2013 / 14 vorübergehend bremsend wirkten. Das Wachstum in den Industrieländern, die 2013 die stärksten Impulse lieferten, blieb wie in den Emerging Markets nahezu unverändert. In den USA und Großbritannien zeichnet sich ein selbst tragender Aufwärtstrend ab, sodass sich die Zentralbanken der Zinswende nähern. Die Eurozone und Japan benötigen weiterhin Unterstützung der Geld- und Wirtschaftspolitik. Gleiches gilt für China, dessen Wachstum sich 2014 stabilisiert hat. Insgesamt erwarten die Volkswirte der SEB bis 2015 eine leichte Beschleunigung der globalen Konjunktur von zuletzt 3,0 bis 3,5 % in Richtung 4,0 %. Risiken gehen derzeit jedoch von geopolitischen Spannungen in Osteuropa und im Nahen Osten sowie von der latenten Gefahr einer Finanzkrise in China aus.

Kapital- und Investmentmärkte im Überblick
Die Investmentaktivitäten am globalen Immobilienmarkt zeigen trotz einer Beruhigung im ersten Halbjahr 2014 vom Trend her weiter nach oben. Europa verzeichnete im genannten Zeitraum den stärksten Zuwachs, gefolgt von den USA. In Asien war das Investmentvolumen rückläufig. Auf vielen Märkten wurden die robusten Investmentaktivitäten von nach wie vor sinkenden Ankaufsrenditen begleitet. Neben der europäischen Peripherie erreichten die nachgebenden Renditen zunehmend Regionalmärkte. Das Investmentvolumen sollte 2014 sowohl weltweit als auch in Europa weiter zulegen. Die Fortsetzung des moderaten Aufschwungs, der anhaltende Anlagedruck institutioneller Investoren im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld und die Volatilität der Finanzmärkte halten Investitionen in Immobilien weiterhin attraktiv. Daher dürften vielfach auch die Ankaufsrenditen noch Abwärtspotenzial besitzen, auch wenn sie teilweise bereits die Tiefststände von 2007 erreicht haben.

Vermietungsmärkte im Überblick
In globaler Sicht stagnierten 2013 die Aktivitäten an den Vermietungsmärkten. Lediglich die USA verzeichneten eine Zunahme der Vermietungsvolumina. Allerdings waren auch in Europa und Asien Erholungsanzeichen erkennbar. Im Zuge der Konjunkturbelebung ist 2014 in allen Regionen mit einer Aufhellung der Lage zu rechnen. Die Mietentwicklung wird jedoch letztlich von den lokalen Gegebenheiten bestimmt.

Deutschland
Die deutsche Wirtschaft befindet sich auf Erholungskurs und sollte 2014 / 15 recht solide wachsen. Mit der konjunkturellen Belebung haben sich auch die Vermietungsaktivitäten stabilisiert. An den Büro- und Einzelhandelsmärkten ist der Leerstand größtenteils rückläufig und auch die Nachfrage nach modernen Logistikflächen blieb hoch. Daher erwiesen sich die Mieten im Spitzensegment als stabil oder sind geringfügig gestiegen. Dieser Trend wird sich 2014 / 15 mit nur wenigen Ausnahmen fortsetzen. Trotz leichter Beruhigung war das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt weiterhin robust und bewegt sich unverändert auf dem höchsten Stand seit 2008. Die Spitzenrenditen sind bei allen Nutzungsarten nochmals etwas gesunken. Der deutsche Markt ist wegen seiner positiven Perspektiven nach wie vor für Investoren attraktiv, sodass partiell Spielraum für einen zusätzlichen Renditerückgang besteht.

Frankreich
Nach einer rezessiven Phase gesundet Frankreich nur schleppend. Die Wirtschaft dürfte 2014 noch schwach und erst 2015 etwas robuster wachsen. Die Aktivitäten an den Vermietungsmärkten blieben vor diesem Hintergrund gedämpft. Die Spitzenmieten in den Regionalmärkten erwiesen sich jedoch vielfach als stabil, während in Paris die Tendenz uneinheitlich war. Im europäischen Vergleich ist eine verzögerte Erholung der Mieten zu erwarten. Die Investmentaktivitäten in Frankreich haben sich zuletzt auch dank einiger großvolumiger Transaktionen spürbar belebt. Die Spitzenrenditen waren stabil bis leicht rückläufig und dürften im Umfeld steigender Käufe und Verkäufe nochmals etwas zurückgehen.

Großbritannien
Großbritannien durchläuft einen starken Aufschwung, der sich trotz der Belastung durch die Sanierung des Staatshaushaltes 2014 / 15 fortsetzen wird. Daher ziehen seit 2013, angeführt vom Londoner West End, die Flächennachfrage und die Büromieten an. Der positive Trend an den britischen Büromärkten wird andauern, wobei in London ein überdurchschnittliches Wachstum der Spitzenmieten zu erwarten ist. Die Investmentaktivitäten in Großbritannien haben sich seit 2012 belebt. Der Fokus der Investoren verschob sich seit Mitte 2013 aber von London auf die Regionalmärkte. Die Spitzenrenditen gingen sowohl in der Hauptstadt als auch an einigen Regionalmärkten weiter zurück und näherten sich wieder den Niveaus von Ende 2007. Wegen der Anziehungskraft als Kernmarkt sowie der positiven Marktperspektiven dürften sie noch etwas nachgeben.

Niederlande
Die Niederlande haben im Frühjahr 2013 die Rezession überwunden. Die wirtschaftliche Belebung wird 2014 aber nur moderat ausfallen. An den Büromärkten zeigen sich nach wie vor Diskrepanzen hinsichtlich Leerstand und Mietentwicklung zwischen zentralen Lagen und der Peripherie. Während die Spitzenmieten in ersteren stabil blieben, waren sie in Randlagen weiterhin rückläufig. Zwar dürften sich die Mieten erst nach 2014 im Zuge einer solideren Konjunktur leicht erholen, an den Investmentmärkten ist aber bereits ein stärkeres Interesse vor allem an Amsterdam spürbar. Das Transaktionsvolumen in den Niederlan-

den erreichte zuletzt den höchsten Stand seit Ende 2008, wobei die Spitzenrenditen leicht nachgaben. Diese Entwicklung sollte sich fortsetzen.

Südeuropa
In Südeuropa haben Spanien und Portugal seit dem Frühjahr 2013 die Rezession bezwungen und Italien hat sich stabilisiert. Die erwartete Erholung wird weiterhin durch die erforderliche Konsolidierung der Staatsfinanzen und Strukturreformen gebremst. Die Büromieten blieben 2013 konjunkturbedingt weiter unter Druck, ein Aufschwung dürfte sich erst ab 2015 abzeichnen. Im Einzelhandel hemmt eine schwache Konsumentwicklung die Flächenexpansion der Retail-Unternehmen, jedoch bleiben exponierte Spitzenlagen nach wie vor gefragt. Die Aufhellung der Perspektiven führte 2013 in Südeuropa zu einer Verdoppelung des Transaktionsvolumens, das sich 2014 mit Ausnahme von Spanien wieder etwas beruhigt hat. Die Spitzenrenditen sind gesunken. Dieser positive Trend dürfte anhalten.

Nordeuropa
Die Wirtschaft Nordeuropas befindet sich nach einer Schwächephase mit Ausnahme von Finnland auf Erholungskurs. Das Wachstum in der Region wird 2014 / 15 relativ robust ausfallen, wobei Finnland aus strukturellen Gründen hinterherhinkt. Die Entwicklungen an den Büromärkten waren entsprechend den wirtschaftlichen Vorgaben uneinheitlich. So stiegen die Spitzenmieten in Schweden und Norwegen leicht an, während sie in Helsinki rückläufig waren. Nachdem Nordeuropa zuvor noch vom Streben nach Sicherheit profitierte, stagniert das Investmentvolumen seit 2013. Dennoch blieben die Spitzenrenditen in allen Nutzungsarten stabil oder waren leicht rückläufig. Die Renditen sollten weiterhin recht konstant bleiben.

Zentralosteuropa
Zentralosteuropa weist seit dem Frühjahr 2013 wieder einen soliden Wachstumskurs auf. Dennoch gaben Vermietungsleistungen und Spitzenmieten im Bürobereich noch leicht nach. Hohe Leerstände und umfangreiche Bautätigkeit belasten die Mietentwicklung in weiten Teilen. 2014 / 15 sollte die Wirtschaft in der Region weiterhin stark wachsen und die Büromieten dürften sich stabilisieren. Nach einer Belebung im Jahr 2013 haben sich die Investmentaktivitäten wieder beruhigt und die Spitzenrenditen blieben konstant. Lediglich in der Tschechischen Republik war das Transaktionsvolumen hoch und die Renditen sind geringfügig gesunken.

USA
Die US-Wirtschaft setzte ihren Aufschwung trotz eines zeitweiligen witterungsbedingten Rückschlags fort. Das Wirtschaftswachstum bleibt robust und wird 2014 / 15 weiter an Fahrt gewinnen. Vor diesem Hintergrund belebte sich in den USA auch die Vermietungstätigkeit. An den Büromärkten wird die Leerstands- und Mietentwicklung noch angebotsseitig gestützt, die Dynamik des Bauzyklus nimmt indes zu. Die Erholung der Büromieten wird trotzdem anhalten und sich weiter ausbreiten. Auch der Einzelhandel hellt auf, was sich jedoch moderater und je nach Region und Betriebstyp

Aleja Pilsudskiego 22, Lodz, Polen

ungleichmäßig manifestiert. Die positiven Perspektiven der USA spiegeln sich zudem in steigenden Transaktionsvolumina wider. Angeführt von den großen Kernmärkten, waren die Cap Rates daher an den meisten Märkten leicht rückläufig. Diese Tendenz sollte sich fortsetzen, auch wenn das Abwärtspotenzial in den bisher besonders gesuchten Märkten begrenzt ist.

Asien-Pazifik
Der Konjunktur in Asien-Pazifik fehlt es derzeit an Elan. Einer Beruhigung des Wachstums in den Schwellenländern stand ein Aufschwung in den dortigen Industrieländern gegenüber. Allerdings sorgen in Japan Steuererhöhungen für eine vorübergehende Konjunkturdelle. 2014 / 15 dürfte die Wirtschaftsleistung in der Region mit etwa 5,5 % stabil bleiben. Damit weist Asien-Pazifik aber weiterhin das weltweit höchste Wachstum auf. An den Immobilienmärkten hat sich die Vermietungstätigkeit etwas belebt und wird 2014 / 15 weiter moderat steigen. Die Mietentwicklung fällt nach wie vor uneinheitlich aus. Während angeführt von Tokio im Allgemeinen mit einem leichten Anstieg zu rechnen ist, dürfte es in China, aber auch in Australien Korrekturen geben. In China drücken hohe Fertigstellungen in einigen Tier-II-Metropolen und an dezentralen Standorten auf die Mieten, in Australien ist das Minus dagegen eher zyklisch bedingt. Nach einem neuen Rekordstand im Jahr 2013 haben sich die Investmentaktivitäten in Asien-Pazifik seit Anfang dieses Jahres beruhigt. Hiervon waren in unterschiedlichem Ausmaß nahezu alle Länder betroffen. Die gemäßigteren Wirtschaftsperspektiven sowie die Finanzmarkt- und Devisenturbulenzen des letzten Jahres ließen die Investoren zunächst verschnaufen. Die Spitzenrenditen waren im Berichtszeitraum in den meisten Märkten stabil bis leicht rückläufig. Sie sollten nun mehr oder weniger stabil bleiben.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

	Stichtag 31.12.2011 TEUR	Stichtag 31.12.2012 TEUR	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 30.06.2014 TEUR
Immobilien	1.251.365	1.196.586	1.075.182	1.003.816
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	125.352	118.198	99.987	112.119
Liquiditätsanlagen	45.388	74.996	78.042	75.911
Sonstige Vermögensgegenstände	93.736	98.606	83.401	79.573
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 692.953	– 671.836	– 540.916	– 492.464
Fondsvermögen	**822.888**	**816.550**	**795.696**	**778.955**
Anteilumlauf (Stück)	6.474.646	6.462.301	6.465.047	6.465.095
Anteilwert (EUR)	127,09	126,35	123,07	120,48
Ausschüttung je Anteil (EUR)	**4,00**	**4,00**	**1,00**	**–**
Tag der Ausschüttung	02.04.2012	02.04.2013	01.04.2014	–

Struktur des Fondsvermögens

Der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verzeichnete im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2014 insgesamt einen Nettomittelzufluss von TEUR 6,0. Das Fondsvermögen verringerte sich um EUR 16,7 Mio. auf EUR 779,0 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile stieg auf 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum Berichtsstichtag bei 9,8 % und wurde zum Ende der Berichtsperiode vollständig als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. Während der vergangenen sechs Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 11,1 % des Fondsvermögens.

Anlageerfolg

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von insgesamt – 1,3 % bzw. EUR – 1,59 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine kumulierte Wertentwicklung von 114,2 %.

Anteilwert am 30.06.2014	EUR	120,48
zuzüglich Ausschüttung vom 01.04.2014	EUR	1,00
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2014	EUR	– 123,07
Anlageerfolg	**EUR**	**– 1,59**

Weitere Informationen zu den Liquiditätsanlagen, Krediten und Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne (Risikovorsorge) finden Sie bei den „Erläuterungen zur Vermögensaufstellung“ ab Seite 24.

Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p. a.
lfd. Jahr	– 1,3	
1 Jahr	– 0,3	– 0,3
3 Jahre	3,5	1,2
5 Jahre	14,8	2,8
10 Jahre	63,1	5,0
seit Auflage	114,2	5,9

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

43 – 45 Portman Square, London, Großbritannien

Übersicht Kredite, Stand 30.06.2014

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)	52.100.000	4,2	0,3 Jahre	0	0,0	0,0 Jahre	52.100.000	4,2
EUR-Kredite (Ausland)	178.960.000	14,4	0,8 Jahre	10.000.000	0,8	0,1 Jahre	188.960.000	15,2
USD-Kredite	0	0,0	0,0 Jahre	44.779.180	3,6	1,6 Jahre	44.779.180	3,6
SGD-Kredite	0	0,0	0,0 Jahre	50.704.919	4,1	0,2 Jahre	50.704.919	4,1
GBP-Kredite	198.107.555	15,9	0,5 Jahre	0	0,0	0,0 Jahre	198.107.555	15,9
Summe	**429.167.555**	**34,5**	**0,6 Jahre**	**105.484.099**	**8,5**	**0,4 Jahre**	**534.651.654**	**43,0**

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 30.06.2014

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	GBP-Kredite Kreditvolumen in EUR	SGD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	196.560.000	0	173.141.259	50.704.919	420.406.178
1–2 Jahre	31.200.000	39.506.733	24.966.296	0	95.673.029
2–5 Jahre	13.300.000	5.272.447	0	0	18.572.447
5–10 Jahre	0	0	0	0	0
über 10 Jahre	0	0	0	0	0
Summe	**241.060.000**	**44.779.180**	**198.107.555**	**50.704.919**	**534.651.654**

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 30.06.2014

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag		in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	699.031	EUR	168.088	1,8	1,8
NOK (Norwegen)	NOK	50.925	EUR	6.053	0,0	0,0
USD (USA)	USD	19.751	EUR	14.463	0,0	0,0
MYR (Malaysia)	MYR	14.201	EUR	3.239	0,2	0,2
SGD (Singapur)	SGD	– 438.178	EUR	– 257.043	– 1,1	– 1,1 [2]
GBP (Großbritannien)	GBP	38.701	EUR	48.311	0,0	0,0
Summe			**EUR**	**– 16.889**	**0,0**	**0,0** [3]

[1] *gemäß Beteiligungsquote*
[2] *stichtagsbezogene Übersicherung*
[3] *Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 30.06.2014 100,0 % 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 3,7 %.

Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand diesen Ertrag um 1,4 % geschmälert. Bei den Beteiligungen betragen die Bewirtschaftungskosten 3,3 %. Grund hierfür sind in erster Linie Objekte in den USA, wo hohe Bewirtschaftungskosten marktüblich sind.

Die Position Wertänderungen beinhaltet die gutachterlichen Wertänderungen, die Wertänderungen aus den Veränderungen des Buchwerts der Immobilien, die beispielsweise durch Herstellungs- und Modernisierungskosten entstehen, sowie die Veräußerungsergebnisse. Die Wertänderungsrendite fiel mit – 1,9 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen negativ aus. Der wesentliche Anteil an dieser Veränderung resultiert aus Objekten in Deutschland und Polen.

Ausländische Ertragsteuern (Steuern auf die im Ausland erwirtschafteten Überschüsse) schmälerten die Fondsrendite im Berichtszeitraum um 0,1 %.

Die Fremdfinanzierungsquoten auf Länderebene zum Stichtag reichen von 0,0 % (Österreich und Norwegen) bis 69,6 % (Singapur). Auf Fondsebene liegt das Ergebnis nach Darlehensaufwand bei – 0,9 %.

Die Ergebnisse aus Währungsänderungen haben das Resultat um 0,1 % geschmälert. Die Absicherungsquote zum Stichtag lag über alle Währungen hinweg bei 100,0 %.

Insgesamt hat das Fondsmanagement im ersten Geschäftshalbjahr 2014 eine Gesamtimmobilienrendite von – 1,0 % erwirtschaftet. Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt marktbedingt eine Rendite von 0,1 % erzielt. Es ergibt sich eine Gesamtrendite vor Fondskosten in Höhe von – 0,9 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2014 bis 30.06.2014

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

[1] in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[2] in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[3] Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.
[4] Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 88,88 % erwirtschaftet.
[5] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[6] Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 11,12 % des Fondsvermögens.
[7] in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

Portfoliostruktur

Zum 30. Juni 2014 umfasste das Portfolio 14 über Beteiligungen sowie 28 direkt gehaltene Liegenschaften. Drei Gesellschaften halten keine Objekte. Der Fonds verfügt über ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 1.242,1 Mio. gegenüber EUR 1.313,9 Mio. Ende 2013. Der Bestand ist über 13 Länder diversifiziert.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 82,0 % des Immobilienvermögens im Ausland und 18,0 % im Inland investiert. Der größte regionale Schwerpunkt des Portfolios lag in Großbritannien.

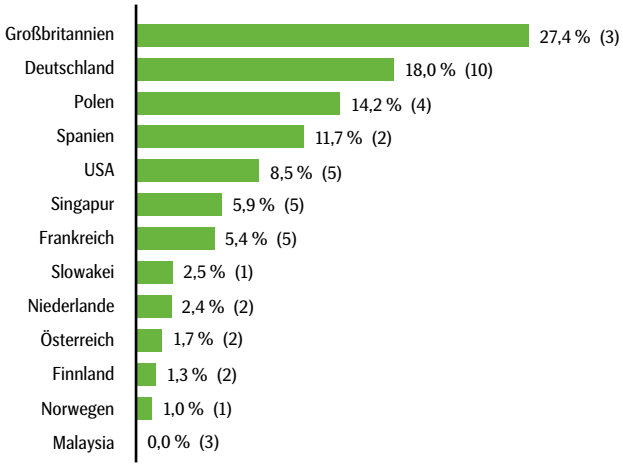
Das Immobilienvermögen war zu 33,9 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 58,8 % und Industrie (Lager, Hallen) mit 15,2 %.

Suché Mýto 1, Bratislava, Slowakei

TOP-Mieter
Bankia S.A.U., Las Rozas, Calle de Gabriel Garcia Márquez 1
Cushman & Wakefield LLP, London, 43 – 45 Portman Square
Hewlett-Packard Polska Sp.z.o.o., Warschau, Szturmowa 2 und 2a
Gesetzliche Unfallversicherung VBG, Körperschaft öffentlichen Rechts, Hamburg, Friesenstr. 22
Nestle Polska S.A., Warschau, Szturmowa 2 und 2a

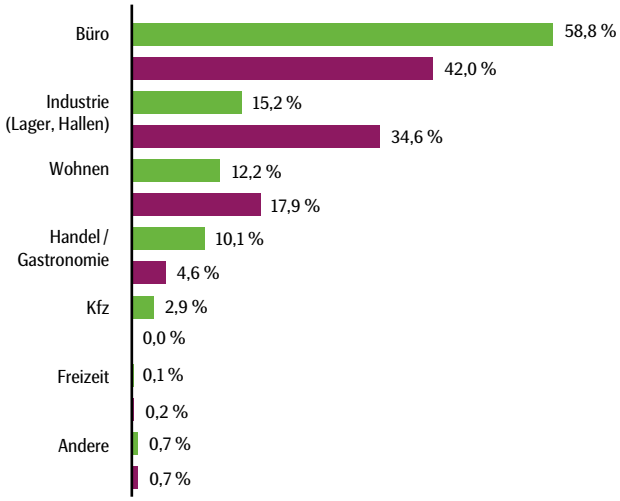
TOP-Objekte
London, 43 – 45 Portman Square
London, 5 – 14 St. Paul's Churchyard / 4 – 6 Dean's Court
Las Rozas, Calle de Gabriel Garcia Márquez 1
Warschau, Ulica Domaniewska 49
Singapur, 133 New Bridge Road

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



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

Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

Vermietung

Vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2014 hat das Fondsmanagement 348 neue Mietverträge über 23.340 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden 29 bestehende Mietverhältnisse über 27.650 m² verlängert, was insgesamt 7,0 % der Gesamtnettosollmiete des Fonds entspricht.

Die Vermietungsquote des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund lag zum Berichtsstichtag bei 86,2 % (– 1,4 Prozentpunkte gegenüber dem 31. Dezember 2013) des Nettomietsolls bzw. 85,5 % (– 1,6 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 88,2 % (+ 0,4 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 87,7 % (+ 0,4 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Der Rückgang der Vermietungsquote resultiert insbesondere aus Mietvertragsausläufen in Deutschland und den USA.

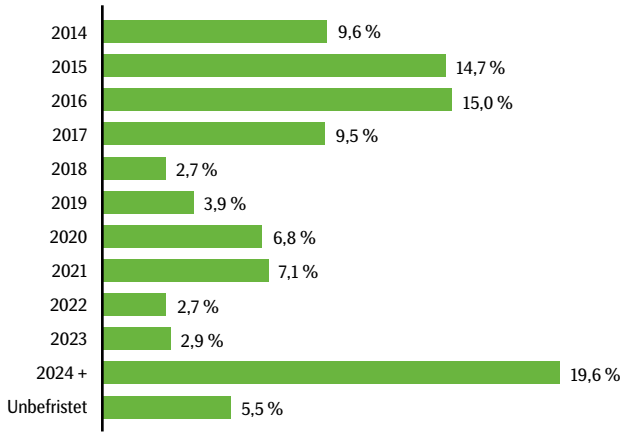
Bereits Ende 2013 hatte ein neuer Nutzer rund 816 m² im Hamburger Objekt Lübecker Straße 128 / Landwehr 2 angemietet. Im ersten Geschäftshalbjahr 2014 haben zwei weitere Mieter Neuverträge über ca. 1.130 m² mit einer Laufzeit von rund vier Jahren unterzeichnet.

Ein auf Immobilien-Investments spezialisiertes Unternehmen, das an der Londoner Börse notiert ist, hat für rund zehn Jahre einen Mietvertrag über etwa 1.280 m² in der Londoner Liegenschaft 43 – 45 Portman Square abgeschlossen.

In der finnischen Liegenschaft in Vantaa bei Helsinki, Äyritie 8b kam eine Prolongation über insgesamt 467 m² für rund drei Jahre zustande.

Ashland Poland Sp. z o.o. hat einen dreijährigen Vertrag über rund 600 m² für das polnische Objekt in Warschau, Szturmowa 2 abgeschlossen.

Restlaufzeiten der Mietverträge

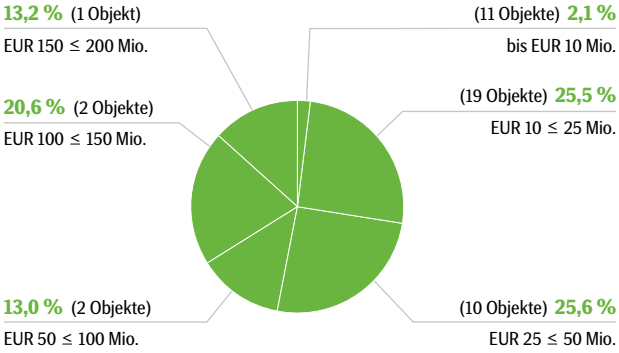


Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

In der Slowakei, Bratislava, Suché Mýto 1 haben sich zwei Mieter rund 514 m² gesichert.

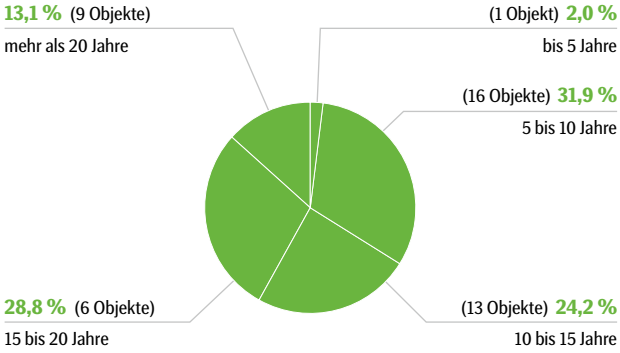
Obwohl Studentenwohnungen in den USA üblicherweise nur für ein Jahr angemietet werden, ist es im Berichtszeitraum gelungen, die Leerstandsquote des amerikanischen Student-Housing-Portfolios, bezogen auf das Fondsvermögen, unter 0,5 % zu halten. Hierzu trugen vor allem die Neuabschlüsse über insgesamt 3.743 m² in Gainesville, 27th Street sowie über summa summarum 4.184 m² in Tallahassee, 2700 West Pensacola Street bei. Hinzu kamen kleinere Mietverträge sowie Verlängerungen in Tallahassee, 235 Ocala Road South.

Größenklassen der Fondsobjekte



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



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

Zudem hat TRC Environmental Corporation in den USA einen Neuvertrag über 2.952 m² mit einer Laufzeit von rund zehn Jahren für das Objekt New Providence, 41 Spring Street unterzeichnet.

Derzeit haben 44,6 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren und sichern somit die Stabilität und Ertragskraft des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

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

Vermietungssituation einzelner Objekte

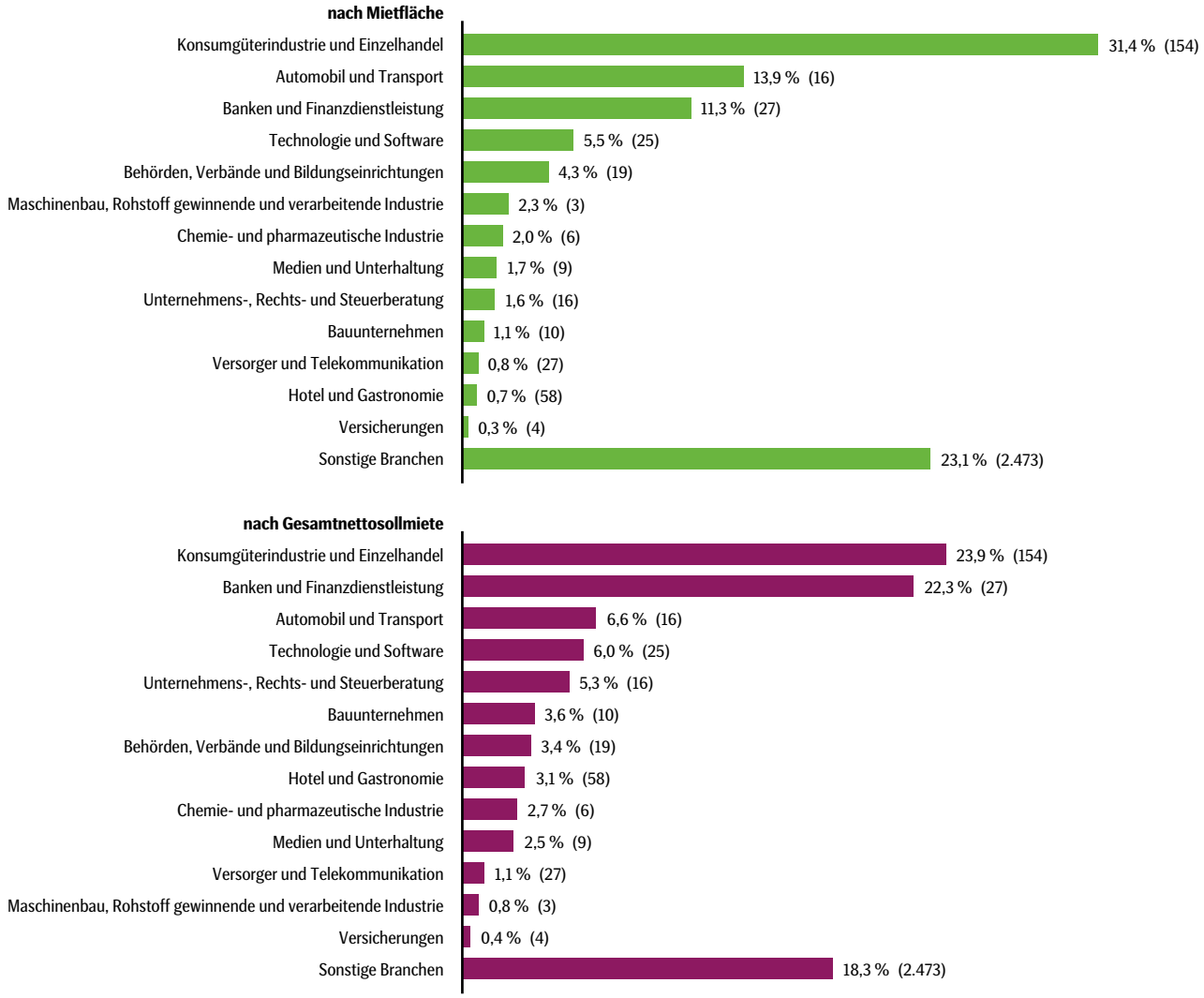
Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über die Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 30. Juni 2014.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Düsseldorf, Theodorstraße 180 Aktuell laufen Verhandlungen mit zwei Mietinteressenten.	**100,0**	**1,3**
Ottobrunn, Robert-Koch-Straße 100 Ein Nutzer hat einen Mietvertrag für die Produktionshalle mit den dazugehörigen Büroflächen von rund 6.900 m² unterzeichnet. Zudem sind erste Gespräche über die Anmietung der Büroflächen mit einem potenziellen Interessenten im Gang.	**98,2**	**2,5**
Stuttgart, Ingersheimer Straße 10 Zwei Mieter, die 2013 Verträge für insgesamt rund 4.000 m² unterzeichnet hatten, beziehen ihre Flächen dieses Jahr planmäßig, sodass die Leerstandsquote im Laufe des Jahres sinken wird. Momentan laufen erste Gespräche mit einem Interessenten über die Anmietung von rund 2.000 m².	**84,8**	**0,9**
New Providence, 41 Spring Street Die Nachfrage nach den leerstehenden Flächen ist in den letzten Wochen gestiegen. Trotz mehrerer Angebote gab es bislang indes noch keine Abschlüsse. Seit Auszug eines Großmieters konnten bereits rund 40 % der Flächen wieder vermietet werden.	**51,1**	**1,5**
Lodz, Aleja Pilsudskiego 22 Die Nachfrage in Lodz ist weiterhin sehr gering. Die Besichtigungen blieben bisher ohne konkrete Ergebnisse.	**47,7**	**0,6**
Hamburg, Lübecker Straße 128 / Landwehr 2 Drei Mieter haben Verträge über ca. 1.900 m² unterzeichnet. Derzeit laufen erste Gespräche mit potenziellen neuen Nutzern. Parallel verhandelt das Vermietungsteam mit den Bestandsmietern über eine Verlängerung der bestehenden Verträge.	**39,0**	**1,2**

Robert-Koch-Straße 100, Ottobrunn, Deutschland

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

Branchenstruktur der Mieter



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

Veränderungen im Portfolio

Im ersten Geschäftshalbjahr 2014 hat das Fondsmanagement eine Liegenschaft veräußert, die bereits aus dem Bestand abgegangen ist. Darüber hinaus hat es Verträge für den Verkauf eines weiteren Objekts sowie eines Logistikpakets u. a. für zehn Immobilien aus dem SEB ImmoPortfolio Target Return Fund unterzeichnet.

Verkäufe

Deutschland – Hamburg, Langenhorner Markt 1 – 18
Anfang März 2014 hat ein lokaler Projektentwickler das Stadtteil-Einkaufszentrum Langenhorner Markt erworben. Das Gebäudeensemble im Norden der Hansestadt befand sich acht Jahre im Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Zum Zeitpunkt des Verkaufs waren die 12.110 m² zu 87,6 % an 90 Nutzer vermietet. Am 01. Juli 2014 ging es aus dem Fonds ab.

Logistikportfolio
Im Rahmen einer größeren Portfoliotransaktion im Logistiksektor hat das Fondsmanagement Ende Juni einen Kaufvertrag u. a. für zehn Immobilien aus dem Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund mit einem Verkehrswertvolumen von knapp EUR 168 Mio. abgeschlossen. Die Liegenschaften sollen noch im Geschäftsjahr 2014 aus dem Fonds abgehen.

Verkauf und Abgang

Großbritannien – Doncaster-Armthorpe, Lincolnshire Way
Ein britischer Immobilienfonds hat das Logistikgebäude in Doncaster zum 17. Juni 2014 gekauft. Das Fondsmanagement hatte das südwestlich von Leeds in der Grafschaft South Yorkshire gelegene Objekt mit einer vermietbaren Fläche von rund 70.000 m² im Jahr 2008 erworben. Es ist bis März 2023 zu 100 % an den britischen Multi-Channel-Einzelhändler Next Group Plc. vermietet. Der erzielte Verkaufserlös von GBP 60 Mio. liegt ca. 30 % über dem ursprünglichen Kaufpreis sowie oberhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswertes.

Langenhorner Markt 1 – 18, Hamburg, Deutschland

Lincolnshire Way, Doncaster-Armthorpe, Großbritannien

Verkäufe / Abgänge: Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Großbritannien	DN3 3FF	Doncaster-Armthorpe	Lincolnshire Way	06 / 2014	GBP 60,0	GBP 52,7

Verkäufe: Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	22415	Hamburg	Langenhorner Markt 1 – 18	07 / 2014	EUR 24,9	EUR 25,4
Deutschland	40764	Langenfeld	Poensgenstraße 25	09 / 2014	[1]	[1]
Frankreich	95220	Herblay	41 Avenue de Gros Chêne	09 / 2014	[1]	[1]
Frankreich	95310	Saint-Ouen L'Aumône	97 Avenue du Château	09 / 2014	[1]	[1]
Niederlande	5928 PR	Venlo	Celsiusweg 66	09 / 2014	[1]	[1]
Niederlande	5928 PR	Venlo	Celsiusweg 18 – 20	09 / 2014	[1]	[1]
Österreich	8402	Werndorf	Am Gewerbepark 2	07 / 2014	[1]	[1]
Österreich	8402	Werndorf	Am Gewerbepark 4	07 / 2014	[1]	[1]
Spanien	28350	Ciempozuelos	Calle Almendro s/n / Calle Enebro s/n	09 / 2014	[1]	[1]

Verkäufe: Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Großbritannien	MK4 4 AE	Milton Keynes	Snelshall Street / 2 Standing Way	07 / 2014	[1]	[1]

Verkäufe : Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungs-quote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Norwegen	Trondheim	Regnbueveien 9 AS	100,00 %	07 / 2014	[1]	[1]

Logistikportfolio

[1] *Die Immobilien wurden im Juni 2014 als Portfolio verkauft, der Verkaufspreis betrug EUR 161,2 Mio. und der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs EUR 167,7 Mio.*

Ausblick

Mit der Kündigung des Verwaltungsmandates des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund hat das Fondsmanagement den Veräußerungsprozess auf den kompletten Immobilienbestand ausgedehnt. Die Verkaufsstrategie, die sich bislang auf einen Teil der Liegenschaften und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften konzentriert hat, wird nun an die neuen Gegebenheiten angepasst. Zentrales Ziel ist es, möglichst das gesamte Portfolio bis 31. Mai 2017 zu den bestmöglichen Bedingungen im Sinne der Anleger zu veräußern.

Die Frist von drei Jahren bietet dabei ausreichend Spielraum, Marktchancen mit Sorgfalt zu evaluieren und auszuschöpfen. Die allgemeine Entwicklung der weltweiten Immobilienmärkte unterstützt diese Zielrichtung. So sind beispielsweise 30 % des Fondsvermögens in Liegenschaften in Großbritannien gebunden. Die jüngst äußerst positive Wertentwicklung britischer Immobilien spricht dafür, in diesem Markt aktuell gute Verkaufserlöse zu erwirken.

Bereits während der Rücknahmeaussetzung hat das Fondsmanagement erste Transaktionen getätigt und Portfolioverkäufe vorbereitet, um Liquidität aufzubauen. Daher konnte es die erste geplante Portfoliotransaktion schon kurz nach Einleitung der Fondsauflösung erfolgreich umsetzen.

Ende Juni hat Logicor, die europäische Logistikplattform von Blackstone, einen Kaufvertrag für insgesamt 18 Logistikobjekte mehrerer SEB-Fonds in europäischen Schlüsselregionen unterzeichnet. Zehn Liegenschaften mit einem Verkehrswertvolumen von knapp EUR 168 Mio. zählen zum Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Der Eigentumsübergang für die Immobilien in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen, Österreich und Spanien soll noch im Geschäftsjahr 2014 erfolgen. Das Logistikpaket wurde in einem strukturierten Bieterverfahren vermarktet. Im Durchschnitt lag das Ergebnis des Portfolios leicht unter Verkehrswert.

Zudem ging Anfang Juli das Gebäudeensemble Langenhorner Markt 1 – 18 in Hamburg aus dem Fonds ab. Bei der Hamburger Liegenschaft hat sich das Fondsmanagement nach sorgfältiger Abwägung dafür entschieden, einen Preis leicht unter Verkehrswert zu akzeptieren. Kosten und Aufwand für die nötige Modernisierung und Umstrukturierung der Flächen zur Verbesserung der Wettbewerbsstärke und damit auch der Vermarktungsaussichten wären zu hoch gewesen.

Um den weiteren Verkauf zügig voranzutreiben, stehen nun Paketverkäufe im Bürosektor im Fokus. Durch die Bündelung von Portfolios kann rasch Liquidität zur Auszahlung an die Anleger aufgebaut werden und Portfoliotransaktionen bestechen auch durch im Vergleich zu Einzelverkäufen niedrigere Nebenkosten. Zudem sprechen sie zusätzliche Käufergruppen an. Um sämtliche Möglichkeiten zu nutzen, werden parallel hierzu auch weiterhin Einzeltransaktionen vorbereitet.

Die erste Auszahlung an die Anleger ist im zweiten Halbjahr 2014 vorgesehen. Die Höhe richtet sich nach den Verkaufserlösen unter Abzug der Mittel, die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäß laufenden Bewirtschaftung sowie zur Rückführung von Krediten benötigt werden, und weiterer Kosten und Verbindlichkeiten im Rahmen der Fondsauflösung. Zukünftige Auszahlungen sind halbjährlich geplant.

Schon kurz nach Kündigung des Verwaltungsmandates des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund haben wir mit dem Verkauf des ersten Portfolios einen Meilenstein passiert. Mit genau der gleichen Expertise und Professionalität, mit der wir in mehr als zehn Jahren ein Erfolgsprodukt für Sie aufgebaut haben, gehen wir nun dessen Auflösung an. Seien Sie versichert, dass wir sämtliche Gelegenheiten nutzen, das beste Resultat für Sie zu erwirtschaften.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

SEB Investment GmbH

Knoflach

Cofalka

Chua

Kraus

Frankfurt am Main, im August 2014

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

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

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) [1]								
Direkt gehaltene Immobilien	220.326	390.357	61.071	177.100	200.659	1.049.513	0	1.049.513
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	241.832	241.832
Immobilien insgesamt	220.326	390.357	61.071	177.100	200.659	1.049.513	241.832	1.291.345
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	176.215	150.062	41.102	108.053	109.565	584.997	113.274	698.271
Kreditvolumen	44.111	240.295	19.969	69.047	91.094	464.516	128.558	593.074
Liquidität	38.895	10.529	6.415	4.953	12.100	72.892	14.513	87.405
Fondsvolumen	215.110	160.591	47.517	113.006	121.665	657.889	127.787	785.676

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)								
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	223.500	339.916	67.100	176.900	196.400	1.003.816	238.290	1.242.106
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio [9]	15.746	18.703	4.794	12.682	13.250	65.175	24.686	89.861
Positive Wertänderungen lt. Gutachten [10]	0	0	0	0	0	0	2.895	2.895
Sonstige positive Wertänderungen [11]	0	0	0	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten [10]	– 6.300	0	– 800	– 6.800	– 7.700	– 21.600	– 5.642	– 27.242
Sonstige negative Wertänderungen [11]	– 61	– 837	– 12	– 95	– 214	– 1.219	– 766	– 1.985
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt [10]	– 6.300	0	– 800	– 6.800	– 7.700	– 21.600	– 2.747	– 24.347
Sonstige Wertänderungen insgesamt [11]	– 61	– 837	– 12	– 95	– 214	– 1.219	– 766	– 1.985
Zuführung Capital Gains Tax und Abschlag nach § 27 (2) Nr. 2 S. 7 InvRBV	0	0	– 32	869	– 192	645	141	786
Wertänderungen insgesamt	**– 6.361**	**– 837**	**– 844**	**– 6.026**	**– 8.106**	**– 22.174**	**– 3.372**	**– 25.546**

[1] *Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftshalbjahr werden anhand von sieben Monatsendwerten (31.12.2013 – 30.06.2014) 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 88,88 % erwirtschaftet.*

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

[7] *Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 11,12 % des Fondsvermögens.*

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

[9] *Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständige 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 Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und Kaufpreisabrechnungen.*

Die Position „Wertänderungen" in der Tabelle „Renditekennzahlen" beinhaltet auch Veräußerungsergebnisse. Im Berichtszeitraum kommen hier die Verkäufe zum Tragen. In die „Informationen zu Wertänderungen" fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 30.06.2014 im Sondervermögen befinden. Die Ergebnisse aus den Verkäufen sind aus diesem Grund hier nicht dargestellt.

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Spanien	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen (FIN, N, SG, SK, USA)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete) [1]										
Büro	11,8	3,9	17,0	0,2	0,0	12,6	8,1	53,6	5,2	58,8
Handel / Gastronomie	2,9	0,0	1,5	0,0	0,0	0,4	0,0	4,8	5,3	10,1
Industrie (Lager, Hallen)	2,3	1,6	3,0	2,8	1,7	0,3	2,4	14,1	1,1	15,2
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,2	12,2
Freizeit	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Kfz	0,9	0,0	0,1	0,0	0,0	1,4	0,0	2,4	0,5	2,9
Andere	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,7	0,0	0,7
Anteil Jahresmietertrag gesamt	**18,4**	**5,6**	**21,6**	**3,0**	**1,7**	**14,8**	**10,6**	**75,7**	**24,3**	**100,0**
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) [1]										
Büro	5,1	1,0	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	8,4	2,3	10,7
Handel / Gastronomie	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2
Industrie (Lager, Hallen)	0,5	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,7	0,1	0,8
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Anteil Leerstand gesamt	**6,1**	**1,0**	**0,1**	**0,0**	**0,0**	**2,7**	**0,0**	**9,9**	**3,9**	**13,8**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes [1]	**66,8**	**82,4**	**99,7**	**100,0**	**100,0**	**82,3**	**100,0**	**87,0**	**83,7**	**86,2**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes [2]	**66,6**	**82,4**	**99,7**	**100,0**	**100,0**	**82,4**	**100,0**	**86,1**	**83,6**	**85,5**
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) [1]										
unbefristet	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	5,0	5,5
2014	1,5	0,3	0,2	0,0	0,0	1,3	0,0	3,3	6,3	9,6
2015	3,5	0,7	0,0	0,2	1,2	3,9	0,0	9,5	5,2	14,7
2016	0,9	0,0	2,3	2,0	0,0	5,3	0,9	11,4	3,6	15,0
2017	0,2	0,0	3,3	1,2	0,0	1,2	1,9	7,8	1,7	9,5
2018	1,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	2,0	0,7	2,7
2019	1,2	1,0	0,3	0,0	0,0	1,3	0,0	3,8	0,1	3,9
2020	1,5	1,5	3,4	0,0	0,0	0,3	0,0	6,7	0,1	6,8
2021	0,2	1,7	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	6,8	0,3	7,1
2022	1,7	0,1	0,0	0,0	0,7	0,2	0,0	2,7	0,0	2,7
2023	0,3	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	2,9
2024 +	1,7	0,0	7,9	0,0	0,0	0,0	9,4	19,0	0,6	19,6
Anteil Jahresnettosollmiete	**14,5**	**5,4**	**24,9**	**3,4**	**1,9**	**14,1**	**12,2**	**76,4**	**23,6**	**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.*

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.06.2014

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 28 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			1.003.816.113,25		128,87
davon in Fremdwährung		339.916.113,25			
Summe der Immobilien				**1.003.816.113,25**	**128,87**
insgesamt in Fremdwährung		339.916.113,25			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			86.911.154,77		11,16
davon in Fremdwährung		60.089.949,33			
2. Minderheitsbeteiligungen			25.208.038,01		3,24
davon in Fremdwährung		23.478.840,38			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				**112.119.192,78**	**14,39**
insgesamt in Fremdwährung		83.568.789,71			
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 39 ff.)					
1. Bankguthaben			75.911.629,96		
davon in Fremdwährung		30.195.904,82			
Summe der Liquiditätsanlagen				**75.911.629,96**	**9,75**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 40 f.)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			14.165.777,05		
davon in Fremdwährung		9.937.642,87			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			31.160.690,55		
davon in Fremdwährung		18.777.547,30			
3. Zinsansprüche			4.296.727,49		
davon in Fremdwährung		4.296.727,49			
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Immobilien			14.123.139,66		
davon in Fremdwährung		9.898.768,64			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			340.687,32		
davon in Fremdwährung		0,00			
5. Andere			15.485.829,21		
davon in Fremdwährung		6.341.507,98			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				**79.572.851,28**	**10,21**
insgesamt in Fremdwährung		49.252.194,28			
Summe				**1.271.419.787,27**	**163,22**
insgesamt in Fremdwährung		502.933.002,06			
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 40 f.)					
1. Krediten			429.167.554,80		
davon besicherte Kredite	331.467.554,80				
davon in Fremdwährung		198.107.554,80			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.954.899,03		
davon in Fremdwährung		977.505,48			
3. Grundstücksbewirtschaftung			16.727.429,51		
davon in Fremdwährung		6.493.695,14			
4. anderen Gründen			14.432.850,55		
davon in Fremdwährung		4.406.474,19			
Summe der Verbindlichkeiten				**462.282.733,89**	**59,35**
insgesamt in Fremdwährung		209.985.229,61			
VI. Rückstellungen				**30.181.750,20**	**3,87**
davon in Fremdwährung		8.760.805,31			
Summe				**492.464.484,09**	**63,22**
insgesamt in Fremdwährung		218.746.034,92			
Fondsvermögen gesamt				**778.955.303,18**	**100,00**
davon in Fremdwährung		284.186.967,14			
Anteilwert (EUR)				**120,48**	
Umlaufende Anteile (Stück)				**6.465.095**	

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	Asien EUR
223.500.000,00	780.316.113,25	0,00	0,00
223.500.000,00	**780.316.113,25**	**0,00**	**0,00**
0,00	35.876.505,34	48.825.728,35	2.208.921,08
0,00	1.729.197,63	0,00	23.478.840,38
0,00	**37.605.702,97**	**48.825.728,35**	**25.687.761,46**
27.355.925,39	48.555.704,57	0,00	0,00
27.355.925,39	**48.555.704,57**	**0,00**	**0,00**
4.431.897,90	9.733.879,15	0,00	0,00
0,00	19.932.580,21	11.228.110,34	0,00
0,00	94.555,37	4.202.172,12	0,00
752.170,51	13.370.969,15	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	340.687,32
326.003,76	12.622.844,28	2.536.722,48	258,69
5.510.072,17	**55.754.828,16**	**17.967.004,94**	**340.946,01**
256.365.997,56	**922.232.348,95**	**66.792.733,29**	**26.028.707,47**
52.100.000,00	377.067.554,80	0,00	0,00
128.937,31	1.825.961,72	0,00	0,00
3.257.720,46	13.469.480,99	0,00	228,06
6.863.783,37	7.544.536,93	24.530,25	0,00
62.350.441,14	**399.907.534,44**	**24.530,25**	**228,06**
3.504.891,94	**21.911.184,53**	**4.765.673,73**	**0,00**
65.855.333,08	**421.818.718,97**	**4.790.203,98**	**228,06**
190.510.664,48	**500.413.629,98**	**62.002.529,31**	**26.028.479,41**

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. Januar 2014 bis 30. Juni 2014 um EUR 16,7 Mio. auf EUR 779,0 Mio.

I. Immobilien
Im Berichtszeitraum ist eine Immobilie in Großbritannien abgegangen (vgl. Tabelle Verkäufe / Abgänge auf Seite 18).

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Das Immobilienvermögen verringerte sich in der Berichtsperiode um EUR 71,4 Mio. auf EUR 1.003,8 Mio. und umfasste zum Stichtag 30. Juni 2014 somit 28 direkt gehaltene Immobilien.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen 13 Gesellschaften mit 14 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 238,3 Mio. Berücksichtigt man die Verbindlichkeiten und sonstigen Vermögensgegenstände der Gesellschaften (EUR 10,5 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 105,5 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 31,2 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 112,1 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung entfallen mit EUR 44,8 Mio. auf Darlehen in US-Dollar, mit EUR 50,7 Mio. auf ein Darlehen in Singapur-Dollar und mit EUR 10,0 Mio. auf ein Darlehen in Euro. Bei den Immobilien-Gesellschaften besteht ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 10,0 Mio., für welches das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,4 Jahre.

Bei den Minderheitsbeteiligungen handelt es sich um die finnische Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza 2 Park mit einer Beteiligungsquote von 17,7 %. Diese Gesellschaft hält ein Parkhaus in Vantaa (Finnland). Eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen dieses Objekts ist der unmittelbar benachbarten Immobilie, welche durch die Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza Allegro gehalten wird, zugeordnet.

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

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

IV. Sonstige Vermögensgegenstände
Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 7,9 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 6,3 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 8,3 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind drei Gesellschafterdarlehen ausgewiesen. Diese entfallen mit EUR 15,0 Mio. auf ein Euro-Darlehen, mit EUR 11,2 Mio. auf ein Darlehen in US-Dollar und mit EUR 5,0 Mio. auf ein Darlehen in Norwegischen Kronen.

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

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

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

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

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen überwiegend Forderungen gegenüber ausländischen Verwaltern aus Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe von EUR 8,0 Mio., eine Forderung an eine Beteiligungsgesellschaft aus Kapitaleinlage in Höhe von EUR 2,5 Mio., Umsatzsteuerforderungen gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 0,7 Mio. und Forderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften dar.

Bei Erwerben von Immobilien und 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 Vermögensaufstellung, Teil III finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Berichtszeitraum wurden zehn Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 118,9 Mio., vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von NOK 237,4 Mio., vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von MYR 17,4 Mio., 17 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 233,0 Mio. und 15 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 120,1 Mio. sowie neun Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 56,4 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

Aus Devisentermingeschäften bestehen Forderungen gegenüber Kontrahenten in Höhe von EUR 0,1 Mio. aus Devisentermingeschäften in Norwegischen Kronen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten in Höhe von EUR 5,0 Mio. aus Devisentermingeschäften in Britischen Pfund, in Höhe von EUR 0,5 Mio. aus Devisentermingeschäften in US-Dollar, in Höhe von EUR 0,1 Mio. aus Devisentermingeschäften in Singapur- Dollar, in Höhe von EUR 0,1 Mio. aus Devisentermingeschäften in Polnischen Zloty und in Höhe von TEUR 35,0 aus Devisentermingeschäften in Malaysischen Ringit.

V. Verbindlichkeiten

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** handelt es sich um für den Erwerb von Immobilien aufgenommene Darlehen in Höhe von EUR 429,2 Mio. Die Gliederung des Darlehensbestandes nach Währungen, die jeweilige Duration sowie die Aufteilung des Kreditvolumens nach der Laufzeit der Zinsbindungsdauer entnehmen Sie bitte den Darstellungen auf Seite 11.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** resultieren aus den restlichen Zahlungsverpflichtungen aus Erwerben von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 2,0 Mio.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 8,3 Mio. für Umlagenvorauszahlungen, aus EUR 4,1 Mio. für Barkautionen und aus EUR 2,9 Mio. für Mietvorauszahlungen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind u. a. mit EUR 2,1 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 1,6 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, mit EUR 0,8 Mio. Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen, mit EUR 0,7 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütung und mit EUR 0,1 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren enthalten. Gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 5,7 Mio.

VI. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen überwiegend Steuern – hiervon entfallen auf Rückstellungen für latente Steuern auf etwaige Veräußerungsgewinne EUR 14,3 Mio. und auf laufende Einkommensteuern im Ausland EUR 3,4 Mio. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 8,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und in Höhe von EUR 4,4 Mio. für nicht umlagefähige Betriebskosten gebildet.

Capital Gains Tax

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

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

Regionale Streuung der Fondsobjekte

Europa: 32 Immobilien, davon
10 Immobilien in Deutschland

USA: 5 Immobilien
Asien: 5 Immobilien

Vantaa
Helsinki
Stockholm
Tallinn
Riga
Warschau
Lodz
Bratislava
Wien
Werndorf
Budapest
Zagreb
Belgrad
Sarajevo
Tirana
Athen
USA
New York
New Providence
San Francisco
Washington, D. C.
Tallahassee
Gainesville
Asien
Bangkok
Kuala Lumpur
Singapur

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30.06.2014

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²			Objektdaten			
	Art des Grundstücks	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel / Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Deutschland																			
40472 Düsseldorf																			
Theodorstraße 180	G	–	90	0	2	0	0	0	8	0	09 / 2008	2002	8.880	10.178	0	182	K, P, W, Z	2	C
20097 Hamburg																			
Friesenstraße 22 / Grüner Deich 21	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	05 / 2005	2000	2.162	9.816	0	57	F, P, W, Z	3	C
20251 Hamburg																			
Straßenbahnring 6 – 18	G	–	75	13	0	0	0	0	12	0	10 / 2005	1900 / 2004	7.528	8.611	0	176	F, K, L, S, W, Z	2	B
22415 Hamburg																			
Langenhorner Markt 1 – 18	G	–	17	55	4	0	0	5	2	17	06 / 2006	1964 / 1995	17.966	12.113	0	304	K, P, W, Z	3	I
22087 Hamburg																			
Lübecker Straße 128 / Landwehr 2	G	–	95	0	1	0	0	0	4	0	12 / 2005	2004	5.727	16.425	0	122	F, K, P, W, Z	2	B
70825 Korntal-Münchingen																			
Lingwiesenstraße 11 – 13	G	–	64	0	26	0	0	0	10	0	02 / 2008	2000 / 2004	12.002	11.139	0	160	P, S, W, Z	2	D
40764 Langenfeld																			
Poensgenstraße 25	G	–	17	0	81	0	0	0	2	0	12 / 2004	1990 / 2002	37.772	23.752	0	160	L, S, W, Z	3	G
81243 München																			
Am Gleisdreieck 8	G	–	0	100	0	0	0	0	0	0	08 / 2010	2009	24.271	10.641	0	337	F, L, S, W	3	D
85521 Ottobrunn																			
Robert-Koch-Straße 100	G	–	77	0	16	0	0	0	6	1	12 / 2004	2002	18.048	20.493	0	218	F, L, P, S, W	2	D
70499 Stuttgart																			
Ingersheimer Straße 10	G	–	85	0	5	0	0	0	8	2	04 / 2006	1997	4.203	7.302	0	118	P, W, Z	3	C
Frankreich																			
13090 Aix-en-Provence																			
320 Avenue Archimède	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	06 / 2006	2006	16.408	5.638	0	300	K, P, W, Z	2	C
13100 Aix-en-Provence																			
Avenue Galilée	G	–	97	1	0	0	0	0	2	0	12 / 2007	2011	42.588	11.476	0	576	K, P, W, Z	3	C
95220 Herblay																			
41 Avenue de Gros Chêne	G	–	11	0	87	0	0	0	0	2	12 / 2005	2005	34.397	17.499	0	163	S, W, Z	2	G
33120 Labège / Toulouse																			
Avenue de l'Occitane	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	06 / 2006	2006	11.103	6.156	0	260	K, P, W, Z	2	C
95310 Saint-Ouen L'Aumône																			
97 Avenue du Château	G	–	2	0	92	0	0	0	0	6	10 / 2001	2001	20.647	11.309	0	125	S, W, Z	2	G

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

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

Ausstattungsmerkmale:
F = Fernwärme
K = Klimaanlage / unterstützende Kühlung
L = Lastenaufzug
P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral / dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
0	–	–	100,0	17.000.000	–	–	–	–	–	–	–	–	1.294.613	59
1	–	–	0,0	19.200.000	–	–	–	–	–	–	–	58,6	1.168.680	56
17	4,6	43,3	0,3	28.000.000	–	–	–	–	–	–	–	47,5	1.701.340	61
90	3,3	12,4	12,4	25.400.000	–	–	–	–	–	–	–	32,8	1.985.695	38
11	2,4	29,5	39,0	40.800.000	–	–	–	–	–	–	–	22,1	2.547.082	61
3	–	–	0,2	17.000.000	–	–	–	–	–	–	–	–	1.155.663	52
2	–	–	0,0	18.500.000	–	–	–	–	–	–	–	–	1.575.570	31
1	–	–	0,0	18.000.000	1.235.687	670.880	564.807	6,4	61.022	752.171	6,1	56,7	1.200.000	45
1	–	–	98,2	27.000.000	–	–	–	–	–	–	–	–	2.191.107	54
5	–	–	84,8	12.600.000	–	–	–	–	–	–	–	–	926.402	53
11	2,7	26,5	18,4	11.900.000	–	–	–	–	–	–	–	40,8	817.496	62
8	5,4	0,0	28,8	24.900.000	232.135	–	232.135	0,9	11.502	173.927	7,5	–	1.697.134	67
1	–	–	0,0	13.000.000	–	–	–	–	–	–	–	50,8	952.519	42
10	4,0	28,4	27,8	9.300.000	–	–	–	–	–	–	–	52,2	738.720	62
1	–	–	0,0	8.000.000	–	–	–	–	–	–	–	45,0	588.068	38

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

Lagekategorie:
A = Stadtzentrum (CBD)
B = Sonstige Innenstadtlagen
C = Dezentrales Bürozentrum
D = Gewerbegebiet
E = Stadtzentrum (1a)
F = Solitärstandort (Shoppingcenter)
G = Etablierter Logistikstandort
H = Sonstige Lagen
I = Stadtteilzentrum

Fußnoten siehe Seite 36

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²			Objektdaten			
	Art des Grundstücks	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel / Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Niederlande																			
5928 PR Venlo																			
Celsiusweg 66	G	–	14	0	85	0	0	0	1	0	07 / 2005	1994 / 2004	34.607	22.160	0	91	K, W, Z	2	G
5928 PR Venlo																			
Celsiusweg 18 – 20	G	–	0	0	100	0	0	0	0	0	08 / 2007	1997 / 2002	26.282	22.719	0	94	P, S, W, Z	4	G
Österreich																			
8402 Werndorf																			
Am Gewerbepark 2	G	–	0	0	100	0	0	0	0	0	10 / 2007	2005	36.022	16.250	0	110	F, K, W	3	G
8402 Werndorf																			
Am Gewerbepark 4	G	–	0	0	100	0	0	0	0	0	10 / 2007	2007	15.254	12.000	0	0	F, K, W	3	G
Spanien																			
28350 Ciempozuelos																			
Calle Almendro s / n / Calle Enebro s / n	G	–	2	0	96	0	0	0	0	2	05 / 2008	2006	71.553	45.707	0	222	S, W, Z	3	G
28230 Las Rozas																			
Calle de Gabriel Garcia Márquez 1	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	05 / 2010	1996	37.421	43.694	0	537	K, L, P, S, W, Z	1	C
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Großbritannien																			
W1A 3BG London																			
43 – 45 Portman Square	G	–	93	7	0	0	0	0	0	0	03 / 2010	1998	1.930	10.420	0	14	K, L, P, S, W, Z	2	A
EC4 London																			
5 – 14 St. Paul's Churchyard / 4 – 6 Dean's Court	G	–	88	10	2	0	0	0	0	0	06 / 2010	2005	2.049	11.963	0	7	K, L, P, S, W, Z	2	A
MK4 4AE Milton Keynes																			
Snelshall Street / 2 Standing Way	G	–	3	0	97	0	0	0	0	0	09 / 2008	2005	67.200	33.465	0	290	K, P, S, W	3	G
Polen																			
99-051 Lodz																			
Aleja Pilsudskiego 22	G	–	87	0	1	0	0	0	7	5	07 / 2008	2006	10.078	6.534	0	130	F, K, P, S, W	2	A
02-678 Warschau																			
Szturmowa 2	G / E	–	88	2	2	0	0	0	7	1	06 / 2005	1997	9.928	12.370	0	244	F, K, P, W	3	C
02-678 Warschau																			
Szturmowa 2a	G / E	–	90	0	2	0	0	0	7	1	06 / 2005	2000	5.667	19.779	0	401	F, K, P, W	2	C
02-672 Warschau																			
Ulica Domaniewska 49	G / E	–	82	4	2	0	0	0	12	0	03 / 2010	2009	10.838	32.496	0	869	F, K, L, P, W, Z	2	C
Summe der Immobilien																			

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

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

Ausstattungsmerkmale:
F = Fernwärme
K = Klimaanlage / unterstützende Kühlung
L = Lastenaufzug
P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral / dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
2	–	–	0,0	13.000.000	–	–	–	–	–	–	–	51,2	1.084.460	36
1	–	–	0,0	17.200.000	–	–	–	–	–	–	–	33,5	1.368.397	36
1	–	–	0,0	13.200.000	–	–	–	–	–	–	–	–	907.608	41
1	–	–	0,0	7.600.000	–	–	–	–	–	–	–	–	484.053	43
6	–	–	0,0	28.900.000	–	–	–	–	–	–	–	50,0	2.193.954	42
1	–	–	0,0	116.500.000	3.849.803	1.622.500	2.227.303	3,3	214.370	2.232.727	5,9	51,0	7.211.000	53
8	9,0	1,7	0,0	164.403.056	8.553.916	4.787.097	3.766.819	6,0	476.205	5.473.017	5,7	51,8	8.642.300	55
13	6,8	0,0	0,9	139.686.423	7.146.574	5.028.637	2.117.937	5,6	361.120	4.405.924	6,0	63,0	7.575.400	62
1	–	–	0,0	35.826.634	–	–	–	–	–	–	–	69,7	2.585.604	42
8	4,3	0,3	47,7	12.700.000	–	–	–	–	–	–	–	–	975.496	62
13	1,6	7,2	14,7	27.800.000	–	–	–	–	–	–	–	19,7	2.007.094	53
13	2,4	0,1	5,3	46.800.000	–	–	–	–	–	–	–	33,2	3.337.812	56
22	2,3	28,9	20,6	89.600.000	1.906.966	–	1.906.966	2,1	94.900	1.085.374	5,7	50,0	6.361.484	65
				1.003.816.113					**1.219.119**	**14.123.140**				

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 36

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)								Nutzfläche in m²			Objektdaten			
Gesellschaft	Art des Grundstücks	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel / Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Finnland																			
Kiinteistö Oy Plaza Allegro, c/o Newsec Asset Management Oy, Mannerheiminaukio 1A / P.O. Box 52, Finnland, 00101 Helsinki																			
Gesellschaftskapital: EUR 14.702.738,77																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 01510 Vantaa																			
Äyritie 8b [1]	G	–	99	0	1	0	0	0	0	0	12 / 2006	2006	2.563	4.610	0	0	F, K, P, S, W, Z	3	C
Kiinteistö Oy Plaza 2 Park, Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b																			
Gesellschaftskapital: EUR 796.452,32																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 17,702 %																			
1. 01510 Vantaa																			
Äyritie 8b [2]	G	–	na	na	na	na	na	na	na	na	12 / 2006	2008	na	na	na	115	P	na	C
Slowakei																			
Europeum Business Center s.r.o., Slowakei, Suché Mýto 1, 81103 Bratislava																			
Gesellschaftskapital: EUR 13.449.302,00																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 15.000.000,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 81103 Bratislava																			
Suché Mýto 1	G	–	68	17	1	0	0	0	14	0	05 / 2007	2003	3.099	10.465	0	183	K, P, W, Z	2	A
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Malaysia																			
Immo Pavilion 1 SDN BHD, Malaysia, 50460 Kuala Lumpur, Suite 2.03, 2nd Floor, Wisma Mirama, Jalan Wisma Putra																			
Gesellschaftskapital: EUR 167.393,10																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 55100 Kuala Lumpur																			
77 Jalan Raja Chulan [3]	M / E	–	na	na	na	na	na	na	na	na	06 / 2009	na	na	na	na	na	na	na	na
Immo Pavilion 2 SDN BHD, Malaysia, 50460 Kuala Lumpur, Suite 2.03, 2nd Floor, Wisma Mirama, Jalan Wisma Putra																			
Gesellschaftskapital: EUR 855.983,49																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 55100 Kuala Lumpur																			
77 Jalan Raja Chulan [4]	M / E	–	na	na	na	na	na	na	na	na	06 / 2009	na	na	na	na	na	na	na	na
Immo Pavilion 3 SDN BHD, Malaysia, 50460 Kuala Lumpur, Suite 2.03, 2nd Floor, Wisma Mirama, Jalan Wisma Putra																			
Gesellschaftskapital: EUR 202.627,65																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 55100 Kuala Lumpur																			
77 Jalan Raja Chulan [5]	M / E	–	na	na	na	na	na	na	na	na	12 / 2009	na	na	na	na	na	na	na	na

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

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

Ausstattungsmerkmale:
F = Fernwärme
K = Klimaanlage / unterstützende Kühlung
L = Lastenaufzug
P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral / dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				18.456.378										
14	2,4	9,4	28,6	14.677.900	–	–	–	–	–	–	–	–	1.041.873	62
				1.729.198										
na	na	na	na	1.722.100	–	–	–	–	–	–	–	–	na	62
				8.364.827										
27	3,0	8,1	30,2	31.500.000	–	–	–	–	–	–	–	31,8	2.083.809	60
				494.518										
na	na	na	na	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na
				1.269.612										
na	na	na	na	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na
				268.806										
na	na	na	na	–	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na

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 36

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²			Objektdaten			
Gesellschaft	Art des Grundstücks	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel / Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Norwegen																			
Regnbueveien 9 AS, Norwegen, 7034 Trondheim, Innherredveien 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.044.194																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.932.580																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 1405 Langhus (SKI)																			
Regnbueveien 9	G	–	5	0	95	0	0	0	0	0	01 / 2006	1999	26.801	10.379	0	58	K, S, W, Z	3	G
Singapur																			
Perennial Chinatown Point LLP, 6 Temasek Boulevard, #25-04 / 05, Suntec Tower Four, Singapore											10 / 2010								
Gesellschaftskapital: EUR 16.014.641,96																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 30,00000 %																			
CP1 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04 / 05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 3.525.158,83																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 12.176.139,42																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	0	100	0	0	0	0	0	0	10 / 2010	1980/2013	1.782	6.318	0	108	F, K, L, P, S, W	2	E
CP2 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04 / 05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 14.080,57																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 48.341,34																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10 / 2010	1980/2013	6	30	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E
CP3 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04 / 05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 13.376,63																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 45.942,49																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10 / 2010	1980 / 2013	6	29	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E
CP4 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04 / 05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 13.378,60																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 46.880,14																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10 / 2010	1980 / 2013	6	29	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E
CP5 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boulevard, #25-04 / 05, Suntec Tower Four, Singapore 038986																			
Gesellschaftskapital: EUR 13.378,60																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 46.880,14																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	–	100	0	0	0	0	0	0	0	10 / 2010	1980 / 2013	6	29	0	0	F, K, L, P, S, W	2	E

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

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

Ausstattungsmerkmale:
F = Fernwärme
K = Klimaanlage / unterstützende Kühlung
L = Lastenaufzug
P = Personenaufzug
S = Sprinkleranlage
W = Warmwasser (zentral / dezentral)
Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				9.055.300										
2	–	–	7,1	12.432.474	–	–	–	–	–	–	–	–	1.016.551	35
				23.654.825	1.556.361	–	1.556.361	6,6	28.616	340.687	6,3			
165	1,9	2,2	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6.296.156	40
1	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10.101	40
1	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10.908	40
1	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9.803	40
1	–	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10.026	40

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 36

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)											Nutzfläche in m²		Objektdaten			
Gesellschaft	Art des Grundstücks	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel / Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
USA																			
Kings Gainesville Apartments, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.769.982,40																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32608 Gainesville																			
2330 SW Williston Road	M	–	0	0	0	0	100	0	0	0	11 / 2005	1989 / 1994	143.346	0	40.855	1.053	K, W	4	H
Lexington Gainesville Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 7.450.272																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 95,00000 %																			
1. 32608 Gainesville																			
3700 SW 27th Street	M	–	0	0	0	0	100	0	0	0	01 / 2006	1996	107.084	0	33.755	1.073	K, W	4	H
41 Spring Street, LLC, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 4.623.852																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 11.228.110																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 07974 New Providence																			
41 Spring Street	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	09 / 2006	1957 / 1998	55.470	14.148	0	603	K, S, W	3	H
VDL Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 18.526.193																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee																			
2700 West Pensacola Street	M	–	0	0	0	0	100	0	0	0	04 / 2006	1988 / 2004	76.149	0	26.507	612	K, W	4	H
Ocala Road Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 3.733.476																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee																			
235 Ocala Road South	M	–	0	0	0	0	100	0	0	0	04 / 2006	1996 / 2003	30.022	0	12.281	203	K, W	4	H
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

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

Fußnoten:
[1] *Die Werte beinhalten auch die Werte des Parkhauses.*
[2] *Parkhaus im Teileigentum*
[3] *Abgang der letzten Wohnung am 13.12.2012, deshalb werden keine Angaben veröffentlicht.*
[4] *Abgang der letzten Wohnung am 09.01.2013, deshalb werden keine Angaben veröffentlicht.*
[5] *Abgang der letzten Wohnung am 30.11.2011, deshalb werden keine Angaben veröffentlicht.*

Vermietung				Objektergebnis								Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				5.847.238										
599	–	0,0	5,2	26.098.609	–	–	–	–	–	–	–	82,1	3.919.976	28
				6.901.942										
893	–	0,0	12,1	24.000.615	–	–	–	–	–	–	–	75,4	3.339.429	32
				5.652.322										
3	–	–	51,1	20.298.918	–	–	–	–	–	–	–	0,0	2.485.464	33
				20.501.610										
565	–	0,0	19,4	20.430.730	–	–	–	–	–	–	–	0,0	2.771.267	37
				9.922.617										
330	–	0,0	14,7	14.235.605	–	–	–	–	–	–	–	37,0	1.690.194	36
				112.119.193					**28.616**	**340.687**				

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

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-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, 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 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-, 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-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, 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-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 Mieten und Verkehrswerte anteilig zur jeweiligen Beteiligungsquote angegeben. Grundsätzlich ist keine Hochrechnung der Einzelwerte auf das Fondsvermögen möglich.

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

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

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

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

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

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

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Bankguthaben		
Deutschland	27.355.925,39	
Niederlande	3.134.287,72	
Großbritannien	24.789.262,81	
Österreich	2.025.083,84	
Frankreich	7.176.145,10	
Spanien	5.429.346,78	
Polen	5.013.717,26	
Finnland	987.861,06	
Summe der Liquiditätsanlagen	**75.911.629,96**	**9,75**

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

							Anteil am Fonds-vermögen in %
				EUR	EUR	EUR	EUR	
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**							
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung					14.165.777,05		
	davon in Fremdwährung				9.937.642,87			
	davon Mietforderung			7.868.613,59				
	davon Betriebskostenvorlagen			6.297.163,46				
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften					31.160.690,55		
	davon in Fremdwährung				18.777.547,30			
3.	Zinsansprüche					4.296.727,49		
	davon in Fremdwährung				4.296.727,49			
4.	Anschaffungsnebenkosten							
	bei Immobilien					14.123.139,66		
	davon in Fremdwährung				9.898.768,64			
	bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					340.687,32		
	davon in Fremdwährung				0,00			
5.	Andere					15.485.829,21		
	davon in Fremdwährung				6.341.507,98			
	davon aus Sicherungsgeschäften			127.988,49				
	Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
	NOK	14.258.533,72	– 14.130.545,23	127.988,49				
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände						**79.572.851,28**	**10,21**
	insgesamt in Fremdwährung				49.252.194,28			
II.	**Verbindlichkeiten aus**							
1.	Krediten					429.167.554,80		
	davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)			0,00				
	davon in Fremdwährung				198.107.554,80			
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben					1.954.899,03		
	davon in Fremdwährung				977.505,48			
3.	Grundstücksbewirtschaftung					16.727.429,51		
	davon in Fremdwährung				6.493.695,14			
4.	anderen Gründen					14.432.850,55		
	davon in Fremdwährung				4.406.474,19			
	davon aus Sicherungsgeschäften			5.677.983,74				
	Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
	GBP	166.950.753,80	– 171.940.556,05	4.989.802,25				
	PLN	8.842.938,62	– 8.937.312,94	94.374,32				
	USD	61.515.728,29	– 61.975.416,50	459.688,21				
	SGD	24.473.083,71	– 24.572.211,15	99.127,44				
	MYR	1.975.796,48	– 2.010.788,00	34.991,52				
	Summe der Verbindlichkeiten						**462.282.733,89**	**59,35**
	insgesamt in Fremdwährung				209.985.229,61			

			EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
III.	**Rückstellungen**					**30.181.750,20**	**3,87**
	davon in Fremdwährung			8.760.805,31			
	Fondsvermögen gesamt					**778.955.303,18**	**100,00**
	davon in Fremdwährung			284.186.967,14			
	Anteile (EUR)					**120,48**	
	Umlaufende Anteile (Stück)					**6.465.095**	
	Devisenkurse * per 30.06.2014						
	Britische Pfund (GBP)	0,80108 = 1 EUR					
	US-Dollar (USD)	1,36559 = 1 EUR					
	Polnische Zloty (PLN)	4,15872 = 1 EUR					
	Norwegische Krone (NOK)	8,41345 = 1 EUR					
	Singapur-Dollar (SGD)	1,70469 = 1 EUR					
	Malaysische Ringit (MYR)	4,38490 = 1 EUR					

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

		Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2014 bis 30.06.2014	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2014 bis 30.06.2014
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; alle Geschäfte wurden zu 100 % mit verbundenen Unternehmen getätigt			
	GBP	140.787.796,13	145.912.651,00
	USD	36.402.351,50	50.382.485,81
	PLN	14.950.955,09	13.742.135,38
	NOK	14.162.325,12	14.130.545,26
	SGD	16.016.028,86	16.930.319,35
	MYR	1.914.620,52	2.010.788,51
	Summe	**224.234.077,22**	**243.108.925,31**

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 30. Juni 2014 bewertet.

Bankguthaben und **Festgelder** werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft
SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2 72 99 - 1000
Telefax: +49 69 2 72 99 - 090
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital EUR 5,113 Mio.
Haftendes Eigenkapital EUR 11,178 Mio.
(Stand: 30. Juni 2014)
Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung
Barbara A. Knoflach [1)]
Choy-Soon Chua
Siegfried A. Cofalka [2)]
Alexander Klein
Thomas Körfgen
Axel Kraus

Aufsichtsrat
Fredrik Boheman
Vorsitzender des Vorstands der SEB AG,
Frankfurt am Main, Deutschland
– Vorsitzender –

Anders Johnsson
Head of SEB Wealth Management,
Stockholm, Schweden
– Stellvertretender Vorsitzender –

Peter Kobiela
Frankfurt am Main, Deutschland

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
Stephanstraße 14 – 16
60313 Frankfurt am Main

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

[1)] weitere Funktion: CEO der SEB Asset Management AG, Frankfurt am Main
[2)] weitere Funktion: Mitglied des Vorstands der SEB Asset Management AG, Frankfurt am Main

Kapitalanlagegesellschaft:
SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main
Infoline: +49 69 15 34 01 86
Internet: www.sebassetmanagement.de
Telefon: +49 69 2 72 99 - 1000
Telefax: +49 69 2 72 99 - 090

Vertrieb:
SEB Investment GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main

GEAM0202.1406