

INHALT

EDITORIAL	4	REGIONALE STREUUNG DER FONDSOBJEKTE	28
INFORMATIONEN ZUR AUFLÖSUNG DES FONDS	5	VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS	30
RISIKOMANAGEMENT	6		
IMMOBILIENMÄRKTE IM ÜBERBLICK	8	VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT	39
ERGEBNISSE DES FONDS IM DETAIL	10	VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III:	
STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS	10	SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN,	
LIQUIDITÄT	10	ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN	40
ANLAGEERFOLG	10	GREMIEN	42
ERGEBNISKOMPONENTEN	12	CITCHILIT	72
PORTFOLIOSTRUKTUR	13	ABBILDUNGEN	
VERÄNDERUNGEN IM PORTFOLIO	18	GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSOBJEKTE	13
		NUTZUNGSARTEN DER FONDSOBJEKTE	13
AUSBLICK	21	GRÖßENKLASSEN DER FONDSOBJEKTE	15
ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG		RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE	15
UND VERMIETUNG ZUSAMMENGEFASSTE	22	WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSOBJEKTE	15
VERMÖGENSAUFSTELLUNG	24	BRANCHENSTRUKTUR DER MIETER	17

HINWEIS

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagerecht umgestellt. Der Halbjahresbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grunde werden in diesem Halbjahresbericht die Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

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



Szturmowa 2, Warschau, Polen

SEB IMMOPORTFOLIO TARGET RETURN FUND AUF EINEN BLICK ZUM 30.06.2015

Fondsvermögen	EUR	408,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	608,3 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	364,4 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	243,9 Mio.
Fondsobjekte gesamt		30
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹⁾		16
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe / Abgänge		4
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) ²⁾		80,2 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		80,6 %
Endausschüttung am 15.04.2015	EUR	239,2 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	37,00
Immobiliengesamtrendite ³⁾ für den Zeitraum 01.01.2015 – 30.06.2015		0,8 %
Liquiditätsrendite 4) für den Zeitraum 01.01.2015 – 30.06.2015		0,0 %
Anlageerfolg 5) für den Zeitraum 01.01.2015 – 30.06.2015		0,2 %
Anlageerfolg 5) seit Auflegung		110,0 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	63,12
Ausgabepreis	EUR	65,01
Gesamtkostenquote 6)		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.

WKN: 980231 ISIN: DE0009802314

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

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⁾ Gesamtkostenquote, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2014.







FDITORIAL

Siegfried A. Cofalka. Choy-Soon Chua und Axel Kraus

SEHR GEEHRTE ANLEGERIN. SEHR GEEHRTER ANLEGER.

im ersten Geschäftshalbjahr 2015 hat das Fondsmanagement die geordnete Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund, die am 05. Juni 2014 mit Wirkung zum 31. Mai 2017 eingeleitet wurde, erfolgreich fortgesetzt. Das Portfolio hat sich im Berichtszeitraum um vier Liegenschaften reduziert. Zudem haben die Anleger eine zweite Ausschüttung in Höhe von EUR 37,00 pro Anteil erhalten.

Die Verkehrswerte der vier veräußerten Objekte betragen insgesamt rund EUR 460 Mio., denn zu den Abgängen zählten die gemessen am Verkehrswert drei größten Liegenschaften des Fonds. In Summe wechselten die Immobilien deutlich über den Verkehrswerten den Besitzer.

Bereits Ende 2014 hatte SEB Asset Management im Rahmen einer der größten Portfoliotransaktionen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt den Verkauf von elf Bürohäusern in Deutschland, Frankreich, Italien, Schweden, den Niederlanden, Belgien sowie Großbritannien mit einem Gesamtvolumen von EUR 1,1 Mrd. aus drei SEB-Fonds kaufvertraglich gesichert. Zu diesem Paket zählten auch die beiden Londoner Objekte 43 – 45 Portman Square im Westend und 5 – 14 St. Paul's Churchyard / 4 – 6 Dean's Court in der City aus dem Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Die beiden Immobilien gingen insgesamt 5 % über Verkehrswert aus dem Fonds ab.

Darüber hinaus konnten im Berichtszeitraum zwei Einzeltransaktionen realisiert werden. In Spanien hat das Fondsmanagement das im Büro- und Industriepark Las Rozas bei Madrid gelegene Bürogebäude Calle de Gabriel Garcia Márquez 1 über Verkehrswert veräußert. Die Immobilie zählt seit Ende Januar 2015 nicht mehr zum Fondsbestand. Zudem ging im Februar 2015 die Liegenschaft Am Gleisdreieck 8 in München mit rund 10 % über dem aktuellen

Verkehrswert aus dem Fonds ab. Die Fläche war ursprünglich an Praktiker vermietet. Nach der Insolvenz dieser Einzelhandelskette gelang eine nahtlose Weitervermietung an den Wettbewerber OBI, sodass beste Voraussetzungen für einen gewinnbringenden Exit vorhanden waren.

Die Liquidität aus den Verkäufen schuf eine solide Basis für die zweite Ausschüttung, die entsprechend hoch ausfiel. Am 15. April 2015 erhielten die Anleger insgesamt EUR 239 Mio. Seit Verkündung der Fondsauflösung am 05. Juni 2014 konnten somit EUR 55,00 je Anteil bzw. insgesamt EUR 355 Mio. zurückgeführt werden. Damit summiert sich die Gutschrift rund ein Jahr nach Beginn der dreijährigen Abwicklungsperiode auf ca. 46 % des Fondsvermögens.

Mit einer Performance von 0.2 % hat sich der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund im ersten Geschäftshalbjahr 2015 stabil entwickelt. Der über viele Jahre wegen seiner exzellenten Ergebnisse ausgezeichnete Fonds profitiert nach wie vor von der hohen Ertragskraft seiner Immobilien. Trotzdem mindern Transaktionsnebenkosten und Vorfälligkeitszahlungen für Kredite durch Verkäufe im Rahmen der Fondsauflösung sowie Folgebewertungen aktuell die Rendite.

Die SEB verkauft ihre Tochtergesellschaft SEB Asset Management AG inklusive deren wesentlicher Beteiligung SEB Investment GmbH an Savills Investment Management. Barbara Knoflach verlässt im Rahmen der Transaktion das Unternehmen. Seit Mai 2015 ist sie nicht mehr in der Geschäftsführung der SEB Investment GmbH und im Vorstand der SEB Asset Management AG vertreten. Das Management wird die Auflösung des Fonds mit der gleichen Expertise, Sorgfalt und Professionalität wie bisher fortführen.

INFORMATIONEN ZUR AUFLÖSUNG DES FONDS

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 Immo-Portfolio 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.



Aleja Pilsudskiego 22, Lodz, Polen

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 schlimmsten Fall sogar zu dauerhaften Leerständen kommen.
- Gebäudequalität und -zustand haben ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft der Immobilie. Der Gebäudezustand



Lübecker Straße 128 / Landwehr 2, Hamburg, Deutschland

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 ÜBFRBI ICK

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Weltwirtschaft befindet sich auf einem moderaten Wachstumspfad, der weiterhin uneinheitlich verläuft. So erlitten die USA zu Jahresbeginn einen konjunkturellen Schwächeanfall und Chinas Wirtschaft kühlte sich sukzessive ab. Dagegen erholten sich Japan und Europa, wo der Aufwärtstrend an Breite gewann. Die Inflation war ölpreisbedingt rückläufig und rutschte in Europa zum Jahreswechsel 2014 / 15 in den negativen Bereich. Die Teuerungsrate hat jedoch angesichts der wieder leicht gestiegenen Ölpreise ihren vorläufigen Tiefpunkt erreicht. Zur Vermeidung von Deflationsrisiken hat die EZB im Frühjahr ein umfangreiches Wertpapierkaufprogramm eingeleitet.

Wir erwarten, dass sich das globale Wirtschaftswachstum 2015 / 16 leicht beschleunigen wird. Impulse werden hauptsächlich von den Industrieländern ausgehen, die am meisten vom zurückliegenden Ölpreisrückgang profitieren. In den Emerging Markets, die weiterhin stärker zum globalen Plus beitragen als die Industrieländer, wird das Wachstum stabil bleiben. Stimulierend wirken neben der expansiven Geldpolitik – weitere Lockerungen sind in Japan und China nicht auszuschließen – auch die niedrigen Kapitalmarktzinsen und schwächeren Währungen vor allem in der Eurozone und Japan. Risiken für den Aufschwung bergen die geopolitischen Konflikte sowie die Unsicherheit um Griechenland mit der Möglichkeit eines Austritts aus dem Euroraum. Ungewissheit geht auch von einem eventuellen EU-Referendum in Großbritannien aus.

INVESTMENTMÄRKTE

Die Bereitschaft, in Immobilien zu investieren, bleibt ungebrochen. Bis zum Frühjahr 2015 hat das jährliche kumulierte Transaktionsvolumen in Europa den höchsten Stand seit Anfang 2008 erreicht. Die stärksten absoluten Zuflüsse verbuchen weiterhin die drei großen Kernländer Großbritannien, Deutschland und Frankreich, den größten prozentualen Zuwachs Südeuropa und Irland. Rückläufige Volumina finden sich in Osteuropa und der Schweiz. Core Assets stehen unverändert im Fokus der Anleger, sodass die Ankaufsrenditen für Spitzenobjekte an den meisten Märkten weiter nachgaben. Der Renditerückgang gewann aber zunehmend an Raum in Peripherie- und Regionalmärkten bzw. sekundären Lagen. Stimulierend wirkt insbesondere, dass sich die Finanzierungsbedingungen mit einem neuerlichen Zinstief weiter verbessert haben. Banken zeigen sich finanzierungsbereit, auch wenn sie sich dies außerhalb der Kernmärkte mit höheren Margen entgelten lassen. Die Fortsetzung des moderaten Konjunkturaufschwungs, der anhaltende Anlagedruck institutioneller Investoren im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld und die Volatilität der Finanzmärkte halten Investitionen in Immobilien attraktiv. Wir rechnen daher mit einem erneuten Anstieg des Transaktionsvolumens in den nächsten Quartalen. Die Ankaufsrenditen besitzen selektiv noch Abwärtspotenzial, auch wenn teilweise die Tiefststände von 2007 schon erreicht sind. Der Effekt höherer Kapitalmarktzinsen auf die Ankaufsrenditen dürfte zunächst gering sein. So ist 2015 / 16 nur in wenigen Ländern ein

dauerhaft höheres Zinsniveau zu erwarten. Zudem dürfte es nur moderat ausfallen. In der Regel wirkt sich eine solche Anpassung mit zeitlicher Verzögerung auf die Ankaufsrenditen aus.

DEUTSCHLAND

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich beschleunigt und dürfte 2015 / 16 jeweils bei etwa 1,75 % liegen. Diesem Trend folgend erholte sich auch die Vermietungstätigkeit in den meisten der führenden Büromärkte und die Leerstände waren weiter rückläufig. Der Anstieg der Spitzenmieten setzte sich angeführt von Hamburg, München und Stuttgart fort, verlor jedoch insgesamt an Schwung. Da die Leerstände weiter sinken sollten, dürften die Büromieten nach wie vor moderat zulegen. Die Aktivitäten am deutschen Investmentmarkt blieben auch über den Jahreswechsel 2014/15 äußerst robust. Ausländische Investoren haben an Bedeutung gewonnen. Das Interesse der Anleger konzentrierte sich in den letzten zwölf Monaten auf Büro- und Wohnimmobilien. Überdurchschnittliche Zuwächse verbuchten zuletzt aber Industrieliegenschaften und Hotels. Begleitet wurde der positive Trend von einem weiteren Rückgang der Spitzenrenditen. Aufgrund der Anziehungskraft, die die gute fundamentale Verfassung der deutschen Märkte ausstrahlt, existiert Spielraum für weiter nachgebende Renditen.

GROßBRITANNIEN

In Großbritannien hält der Aufschwung an, auch wenn 2015 / 16 das hohe Wachstum des vergangenen Jahres nicht mehr erreicht wird. Die Nachfrage nach Büroflächen hat spürbar angezogen. Dies spiegelt sich auch in gestiegenen Spitzenmieten wider. In den Regionalmärkten wird das Mietniveau noch durch höhere Leerstände gebremst, in Spitzenlagen zeigen sich jedoch erste Verknappungstendenzen. Die günstige Entwicklung dürfte sich daher fortsetzen, wobei in London mit einem überdurchschnittlichen Wachstum der Büromieten zu rechnen ist. Der britische Immobilienmarkt bleibt im Fokus der Anleger. Das kumulierte Investmentvolumen erzielte bis zum Frühjahr den Stand von vor der Finanzkrise 2007. Seit Mitte letzten Jahres rückten hierbei vermehrt dezentrale Lagen und Regionalmärkte in den Vordergrund. Die Spitzenrenditen gingen sowohl in London als auch an den regionalen Standorten weiter zurück und sanken teilweise wieder auf die Niveaus von Ende 2007. Wegen der Anziehungskraft als Core-Markt sowie der positiven Marktperspektiven dürften die Spitzenrenditen auch 2015 unter Druck bleiben.

FRANKREICH

Die Konjunktur in Frankreich gewinnt nur langsam an Fahrt, sodass das Wirtschaftswachstum erst 2016 an den langfristigen Durchschnitt anknüpfen wird. Die Büromärkte in Frankreich waren im Vorjahr stark durch einige großvolumige Vorvermietungen geprägt. Die Spitzenmieten erwiesen sich daher in Paris als schwankungsanfällig, sind aber tendenziell leicht gestiegen. Dagegen war in den Regionalmärkten nur wenig Bewegung zu erkennen. Aufgrund der Wachstumsprognosen dürften sich die Mieten im europäischen

Vergleich mit Verzögerung erholen. In Lyon drückt ein hoher Flächenzugang 2015 vorübergehend auf das Mietniveau. Trotz der gedämpften Perspektiven lag das Investmentvolumen in Frankreich in den letzten zwölf Monaten dank einiger großer Transaktionen deutlich über dem Vorjahresniveau. Zugleich waren die Spitzenrenditen im Jahresvergleich weiter rückläufig. Dieser Trend sollte in moderater Form andauern.

NIEDERLANDE

Die Niederlande befinden sich seit Anfang 2014 auf einem bescheidenen, aber kontinuierlichen Wachstumspfad, der sich auch 2015/16 fortsetzen sollte. An den Büromärkten bleibt die Situation uneinheitlich. In ausgewählten Lagen einiger Städte sind erste positivere Trends spürbar, während viele regionale bzw. dezentrale Standorte weiter auf einen Richtungswechsel warten. Im Zuge der moderaten konjunkturellen Erholung werden sich die erfreulichen Tendenzen aber weiter verfestigen. Ungeachtet dessen hat sich das Transaktionsvolumen in den Niederlanden, getrieben von ausländischen Investoren, deutlich erhöht. Daher gaben die Renditen für erstklassige Objekte in zentralen Lagen von Amsterdam leicht nach.

SÜDEUROPA

Die Wirtschaft in Südeuropa ist angeführt von Spanien auf Erholungskurs. Auch Italien hat das Rezessionstal vorerst überwunden, hält aber nicht Schritt. Die Konjunktur wird nach diesem Muster 2015 / 16 weiter wachsen. Analog hierzu entwickeln sich die Büromieten. So dürfte sich der moderate Aufschwung der Spitzenmieten in den spanischen Metropolen fortsetzen, während sich ein positiver Trend in Italien erst 2016 zeigen dürfte. Im Vorgriff auf die Wirtschaft zogen die Investmentmärkte in Südeuropa seit 2013 merklich an. Nachdem zunächst Spanien in der Gunst der Anleger vorne stand, ist seit Jahresbeginn Italien an die Top-Position gerückt. In zentralen Lagen etablierter Büromärkte liegen die Spitzenrenditen bereits deutlich unter dem letzten Hoch, wobei Italien im Zyklus etwas hinterherhinkt.

NORDEUROPA

Wie im vergangenen Jahr bleibt die Wirtschaft in Nordeuropa auch 2015 nicht einheitlich. Schweden führt den Konjunkturzug an, während sich Norwegen ölpreisbedingt abkühlen wird. In Finnland sind 2015 aus strukturellen Gründen nur leichte Auftriebskräfte erkennbar. Auch der Trend an den Vermietungsmärkten ist verschieden. Während an den schwedischen Büromärkten die Spitzenmieten leicht gestiegen sind, sanken sie in Finnland nochmals. Nach einer zeitweiligen Unterbrechung hat das Transaktionsvolumen in Nordeuropa seit Anfang 2014 wieder angezogen. Zwar dominiert weiterhin Schweden als Anlageschwerpunkt, zuletzt holten aber die anderen Länder der Region auf. Dieser positive Trend übte auch Druck auf die Ankaufsrenditen, speziell im Bürosektor, aus. In Nordeuropa besteht daher Spielraum für einen weiteren Renditerückgang.

ZENTRALOSTEUROPA

Trotz der Unsicherheit durch den Ukraine-Konflikt fiel das Wachstum in Zentralosteuropa zuletzt erfreulich aus. Dies spiegelt sich jedoch noch nicht an den Vermietungsmärkten wider. So waren die Büromieten in Polen und der Tschechischen Republik noch rückläufig. Die Vermietungsmärkte sollten sich jedoch stabilisieren, lediglich in Polen, insbesondere in Warschau, dürfte der Angebotsüberschuss weiterhin nachteilig wirken. Am Transaktionsmarkt in Zentralosteuropa stagnierten die kumulierten Volumina bis zum Frühjahr. Dabei standen Zuwächse in Ungarn und der Tschechischen Republik einem Rückgang in Polen gegenüber. Die Ankaufsrenditen zeigten wenig Bewegung und gaben nur in Prag leicht nach. Außer in Polen sollten sie nun zurückgehen.

USA

Wegen eines unerwarteten Konjunktureinbruchs zu Jahresbeginn wird das Wachstum in den USA 2015 geringer ausfallen als ursprünglich erwartet. Die wirtschaftliche Entwicklung sollte aber genauso wie der Arbeitsmarkt weiterhin solide anziehen. Vor diesem Hintergrund werden sich auch die Büromärkte weiter erholen. Trotz zunehmender Bautätigkeit dürfte der Leerstand nochmals sinken und die Büromieten sollten unverändert moderat steigen. Die gute Entwicklung im Einzelhandel bleibt im Tempo hinter den Büromärkten zurück, wofür vor allem strukturelle Gründe anzuführen sind (E-Commerce). Der positive Trend sollte anhalten. Der niedrigere Ölpreis trifft zwar regional einige Märkte (u. a. Houston) besonders, dürfte aber gesamtwirtschaftlich per saldo positiv wirken. Am Investmentmarkt in den USA steigt das Transaktionsvolumen tendenziell weiter an. Angeführt von den Sektoren Wohnen und Hotel verbuchten zuletzt alle Nutzungsarten ein Plus. Daher waren an den meisten Märkten die Cap Rates erneut rückläufig und erreichten teilweise die Niveaus von 2007. Diese Entwicklung sollte sich fortsetzen, auch wenn das Abwärtspotenzial in den bisher besonders gesuchten Märkten begrenzt sein dürfte.

ASIEN-PAZIFIK

Aufgrund der Abkühlung in Japan und China beruhigte sich 2014 das Wachstum in Asien-Pazifik. Im laufenden Jahr dürfte sich die Region aber stabil entwickeln und damit unverändert das weltweit höchste Tempo aufweisen. Die Lage an den Büromärkten hat sich überwiegend verbessert. So verzeichneten die meisten Märkte einen Anstieg der Mieten. Ausnahme waren einige von einem Überangebot gekennzeichnete Sekundärmärkte in China. Mit der Fortsetzung des Aufschwungs wird sich die Lage an den Vermietungsmärkten in Asien-Pazifik weiter aufhellen. Angeführt von Australien und Japan dürften die Büromieten steigen. In China ist ein uneinheitlicher Trend zu erwarten und in Singapur und Hongkong werden die Büromieten durch das immer größere Flächenangebot unter Druck bleiben. Am Investmentmarkt in Asien-Pazifik ist das Transaktionsvolumen seit dem Höhepunkt Ende 2013 rückläufig. Maßgeblich war vor allem ein stark nachgebendes Angebot an Grundstücken und Entwicklungen, angeführt von China. Allerdings sank die Umsatzaktivität bei Bestandsimmobilien mit wenigen Ausnahmen ebenfalls. Relativ robust zeigten sich Australien und Japan. Länder wie Indien, Neuseeland, Thailand oder Indonesien verzeichneten dagegen die stärksten Steigerungsraten. Die weiterhin gute Verfassung der Investmentmärkte in Asien-Pazifik spiegelt sich in der anhaltenden Renditekompression wider, die auf Kurs bleiben sollte. Ausnahmen sind Singapur, Hongkong und einige Regionalmärkte in China. Hier sind die Ankaufsrenditen teilweise bereits leicht gestiegen und werden in den nächsten Monaten wohl weiter in die Höhe gehen.

ERGEBNISSE DES FONDS IM DETAIL

ENTWICKLUNG DES SEB IMMOPORTFOLIO TARGET RETURN FUND

	Stichtag 31.12.2012 TEUR	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 31.12.2014 TEUR	Stichtag 30.06.2015 TEUR
Immobilien	1.196.586	1.075.182	843.533	364.400
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	118.198	99.987	106.868	104.754
Liquiditätsanlagen	74.996	78.042	48.224	19.393
Sonstige Vermögensgegenstände	98.606	83.401	84.415	72.628
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 671.836	- 540.916	- 436.819	- 153.044
Fondsvermögen	816.550	795.696	646.221	408.131
Anteilumlauf (Stück)	6.462.301	6.465.047	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	126,35	123,07	99,95	63,12
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	_	18,00	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	_	01.10.2014	-
Endausschüttung je Anteil (EUR) 1)	4,00	1,00	37,00	-
Tag der Endausschüttung	02.04.2013	01.04.2014	15.04.2015	-

¹⁾ zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS

Das Fondsvermögen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2015 um EUR 238,1 Mio. im Wesentlichen aufgrund der Ausschüttung vom 15. April 2015 auf EUR 408,1 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

LIQUIDITÄT

Die Bruttoliquidität lag zum Berichtsstichtag bei 4,8 % 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 15,8 % des Fondsvermögens.

ANLAGEERFOLG

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von insgesamt 0,2 % bzw. EUR 0,17 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 5,5 % p.a.

Anteilwert am 30.06.2015	EUR	63,12
zuzüglich Ausschüttung vom 15.04.2015	EUR	37,00
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2015	EUR	- 99,95
Anlageerfolg	EUR	0,17

Weitere Informationen zu den Liquiditätsanlagen, Krediten und Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne (Risikovorsorge) finden Sie bei den "Erläuterungen zur Vermögensaufstellung" ab Seite 26.

WERTENTWICKLUNG NACH BVI-METHODE

	Rendite in %	Rendite in % p. a.
lfd. Jahr	0,2	
1 Jahr	-2,0	-2,0
3 Jahre	-1,3	-0,5
5 Jahre	6,7	1,3
10 Jahre	49,3	4,1
seit Auflage	110,0	5,5

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



Ulica Domaniewska 49, Warschau, Polen

ÜBERSICHT KREDITE, STAND 30.06.2015

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)	22.300.000	3,7	0,2 Jahre	_	_	_	22.300.000	3,7
EUR-Kredite (Ausland)	68.300.000	11,2	0,4 Jahre	_	_	_	68.300.000	11,2
USD-Kredite	-	_	-	54.715.462	9,0	0,6 Jahre	54.715.462	9,0
SGD-Kredite	_	_	-	57.436.235	9,4	0,0 Jahre 2)	57.436.235	9,4
Summe	90.600.000	14,9	0,3 Jahre	112.151.697	18,4	0,1 Jahre	202.751.697	33,3

AUFTEILUNG DES KREDITVOLUMENS PRO WÄHRUNG NACH ZINSBINDUNG, STAND 30.06.2015

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	SGD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	81.100.000	48.273.085	57.436.235	186.809.320
1 – 2 Jahre	9.500.000	6.442.377	_	15.942.377
2-5 Jahre	_	_	_	_
5 – 10 Jahre	_	_	_	_
über 10 Jahre	_	_	_	_
Summe	90.600.000	54.715.462	57.436.235	202.751.697

ÜBERSICHT WÄHRUNGSKURSRISIKEN, STAND 30.06.2015

Währung			offene Währu zum Berid	ingsposition chtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	542.347	EUR	129.407	1,7	1,7
NOK (Norwegen)	NOK	427.055	EUR	48.572	100,0	100,03)
USD (USA)	USD	- 55.964	EUR	- 50.075	-0,1	-0,1
MYR (Malaysia)	MYR	201	EUR	48	0,0	0,0
SGD (Singapur)	SGD	70.057	EUR	46.553	0,2	0,2
GBP (Großbritannien)	GBP	- 44.485	EUR	- 62.558	- 4,3	- 4,3
Summe			EUR	111.947	0,1	0,14)

 $^{^{\}scriptscriptstyle 1)}$ gemäß Beteiligungsquote

²⁾ Die Zinsbindung endet im Juli 2015.

³⁾ Im Geschäftsjahr 2014 ist eine norwegische Immobilien-Gesellschaft abgegangen. Zum Berichtsstichtag wird noch ein Fondsvermögen in norwegischen Kronen in Höhe von EUR 48.572,00 ausgewiesen. Für dieses Fondsvermögen wurden keine neuen Währungsgeschäfte in norwegischen Kronen getätigt.

⁴⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 30.06.2015 99,9 % 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 3.9 %.

Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand diesen Ertrag um 3,2 % geschmälert. Die gestiegenen Bewirtschaftungskosten sind verursacht durch erhöhte Vermietungstätigkeiten und Instandhaltungsmaßnahmen. Bei den Beteiligungen betragen die Bewirtschaftungskosten 4,1 %. 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 Herstellungsund Modernisierungskosten entstehen, sowie die Veräußerungsergebnisse. Die Wertänderungsrendite fiel mit 0,4 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen positiv aus. Die negativen gutachterlichen Wertveränderungen, im Wesentlichen in Polen, wurden durch die positiven Effekte der verkauften Objekte in

Großbritannien und Spanien beeinflusst (siehe Tabelle Renditekennzahlen Seite 22).

Ausländische Ertragsteuern (Steuern auf die im Ausland erwirtschafteten Überschüsse) schmälerten die Fondsrendite im Berichtszeitraum um 1.0 %.

Die Fremdfinanzierungsquoten auf Länderebene zum Stichtag reichen von 0,0 % (Finnland und Slowakei) bis 69,4 % (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 99,9 %.

Insgesamt hat das Fondsmanagement im Geschäftshalbjahr 2015 eine Gesamtimmobilienrendite von 0,8 % erwirtschaftet. Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt marktbedingt eine Rendite von 0,0 % erzielt. Es ergibt sich eine Gesamtrendite auf Fondsebene vor Fondskosten in Höhe von 0,7 %.

ERGEBNISKOMPONENTEN DER FONDSRENDITE IN % VOM 01.01.2015 BIS 30.06.2015

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

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

²⁾ in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichts-

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 84,19 % erwirtschaftet.

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 15,81 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum 30. Juni 2015 umfasste das Portfolio 13 über Beteiligungen sowie 14 direkt gehaltene Liegenschaften. Drei Gesellschaften halten keine Objekte. Der Fonds verfügt über ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 608,3 Mio. gegenüber EUR 1.082,7 Mio. Ende 2014. Der Bestand ist über acht Länder diversifiziert.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 74,1 % des Immobilienvermögens im Ausland und 25,9 % im Inland investiert. Der größte regionale Schwerpunkt des Portfolios lag in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 25,9 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 55,3 % und Wohnen mit 25,1 %.

TOP-Mieter

Gesetzliche Unfallversicherung VBG, Körperschaft öffentlichen Rechts, Hamburg, Friesenstr. 22

Panasonic Automotive & Industrial Systems Europe GmbH, Ottobrunn, Robert-Koch-Str. 100

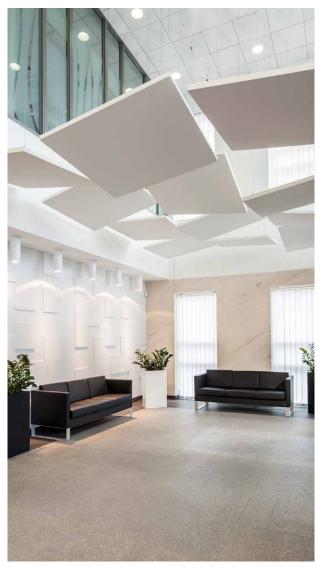
Hewlett-Packard Polska Sp.z.o.o., Warschau, Szturmowa 2 und 2a

Nestle Polska S.A., Warschau, Szturmowa 2 und 2a

FARO Europe GmbH & Co. KG, Korntal-Münchingen, Lingwiesenstr. 11 – 13

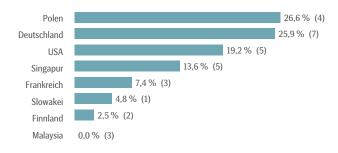
TOP-Objekte

Warschau, Ulica Domaniewska 49 Singapur, 133 New Bridge Road Warschau, Szturmowa 2a Hamburg, Lübecker Str. 128 / Landwehr 2 Gainesville, 2330 SW Williston Road



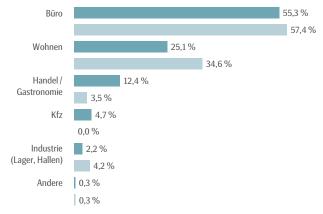
Aleja Pilsudskiego 22, Lodz, Polen

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 2015 hat das Fondsmanagement 323 neue Mietverträge über 23.630 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden 226 bestehende Mietverhältnisse über 20.246 m² verlängert, was insgesamt 12,0 % der Gesamtnettosollmiete des Fonds entspricht. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse sowie das Gesamtvermietungsvolumen wird insbesondere durch die Studentenwohnungen in Florida, die auch vierteljährlich vermietet werden, beeinflusst.

Die Vermietungsquote des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund lag zum Berichtsstichtag bei 80,6 % (-2,9 Prozentpunkte gegenüber dem 31. Dezember 2014) des Nettomietsolls bzw. 80,2 % (-2,5 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 83,3 % (-3,0 Prozentpunkte) des Netto-bzw. 82,7 % (-2,8 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Der Rückgang der Vermietungsquote resultiert insbesondere aus den Verkäufen und Mietvertragsausläufen in Polen und den USA.

Die Büroflächen in der Theodorstraße 180 in Düsseldorf sind per 30. Juni 2015 zu 89,5 % und per 01. Dezember 2015 zu 96,6 % belegt.

In der Hamburger Welle, Lübecker Straße 128 / Landwehr 2, mietete The Quality Group it vision GmbH etwa 1.160 m² bis 31. Mai 2021 an. Das Beratungs- und Softwareunternehmen

entschied sich wegen der außergewöhnlichen Gebäudeform und des ansprechenden Standards der Büroräume für diese Liegenschaft. Ein aktueller Nutzer möchte seinen Mietvertrag um weitere fünf Jahre verlängern, wofür die Flächen mit einem Kühlsystem ausgebaut werden müssen.

Die Flint Group hat einen Neuvertrag für das Objekt im polnischen Lodz, Aleja Pilsudskiego 22, unterschrieben. Flint ist ein führender Produzent von Druckfarben und Verpackungen und will die ca. 1.370 m² bis 19. April 2020 nutzen. In dem gleichen Objekt hat der Bestandsmieter Nordea seine Fläche um rund 1.640 m² auf insgesamt etwa 3.380 m² bis 11. Oktober 2020 erweitert. Durch die beiden Abschlüsse ist das ca. 6.500 m² große Bürogebäude, das für Beratungsfirmen und Finanzunternehmen attraktiv ist, per 30. Juni 2015 zu 100 % belegt.

Der Hauptmieter Hewlett-Packard Polska Sp.z.o.o. hat in Warschau, Szturmowa 2a, seinen Vertrag über rund 10.830 m² bis 31. Dezember 2024 prolongiert. Damit bekennt sich der US-amerikanische Technologiekonzern, der seit 2001 im Gebäude ansässig ist, eindeutig zu diesem Standort. Eine weitere Vertragsverlängerung über etwa 4.053 m² Büroflächen konnte mit Emerson Process Management Sp. z o.o. für rund sechs Jahre bis 30. April 2021 erzielt werden. Das Gebäude ist per 30. Juni 2015 zu ca. 92 % vermietet.

Im Objekt Suché Mýto 1 in Bratislava in der Slowakei hat die Marketingagentur Direct House, s.r.o., einen Mietvertrag für rund 812 m² abgeschlossen. Er läuft seit 01. Juni 2015 und gilt für fünf Jahre.



Lübecker Straße 128 / Landwehr 2, Hamburg, Deutschland

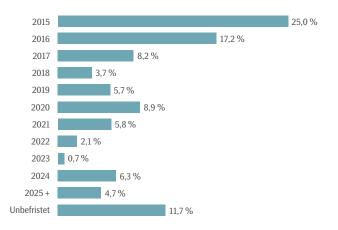
Zum 01. Juli 2015 bezieht ein Beratungsunternehmen ca. 1.280 m² in der US-amerikanischen Immobilie 41 Spring Street in New Providence. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 30. September 2022.

Das Studentenwohnheim-Portfolio in Florida umfasst je zwei Wohnanlagen in Gainesville und Tallahassee mit einer Gesamtgröße von etwa 113.400 m². Aufgrund des neuen Semesters wurden rund 14,5 % dieser Fläche neuvermietet oder verlängert.

Derzeit haben 31,3 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren und sichern somit die Stabilität und Ertragskraft des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

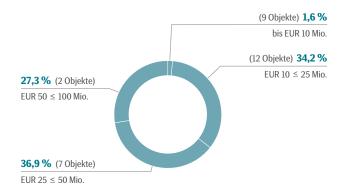
Weitere Informationen zur Portfoliostruktur finden Sie auch in der "Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung" auf den Seiten 22 und 23.

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE



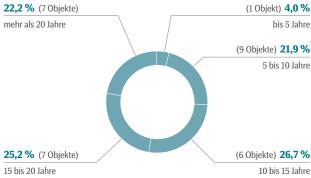
Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

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)

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 2015.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Hamburg, Lübecker Straße 128 / Landwehr 2 Ein aktueller Nutzer möchte seinen Vertrag um fünf Jahre verlängern, wobei der Ausbau der Flächen mit einem Kühlsystem ansteht. Momentan laufen zudem Verhandlungen mit zwei Mietern über insgesamt 2.300 m².	53,0	2,6
New Providence, 41 Spring Street Eine neue Marketing-Kampagne wurde gestartet, um das Objekt am Markt zu platzieren. Es besteht nach wie vor Nachfrage.	49,0	2,7
Warschau, Ulica Domaniewska 49 Derzeit werden die Marketing-Maßnahmen weiterentwickelt, um das Gebäude neu zu positionieren. Gleichzeitig sind erste Gespräche mit potenziellen Mietern im Gang.	45,5	6,1
Aix-en-Provence, 290 Avenue Galilée Konjunkturbedingt ist die Nachfrage verhalten und wird sich wohl in der zweiten Jahreshälfte verbessern. Ein Unternehmen hat Verhandlungen für die Neuanmietung von 400 m² aufgenommen.	32,5	1,1

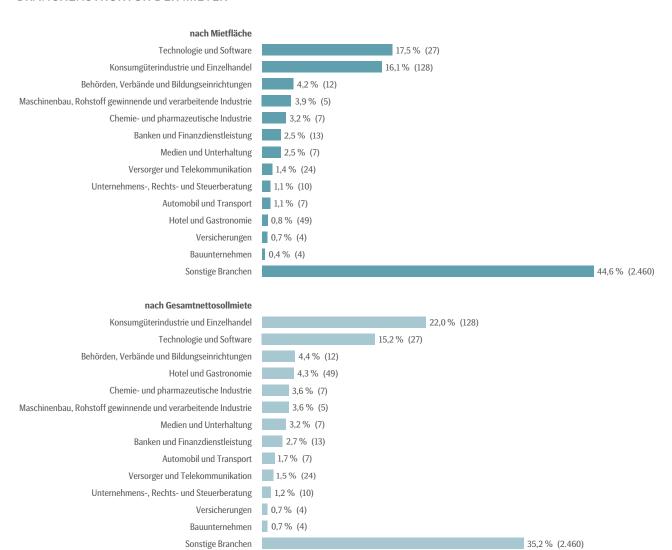


290 Avenue Galilèe, Aix-en-Provence, Frankreich



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 2015 hat das Fondsmanagement insgesamt vier Liegenschaften veräußert, die bereits aus dem Bestand abgegangen sind.

VERKÄUFE UND ABGÄNGE

Deutschland - München, Am Gleisdreieck 8

Das im Münchner Westen gelegene Objekt gehörte seit 2010 zum Portfolio. Nach der Insolvenz der Baumarktkette Praktiker gelang dem Fondsmanagement die nahtlose Weitervermietung der insgesamt 10.700 m² bis 2029 an den Marktführer OBI. Damit wurde die Voraussetzung für einen erfolgreichen Exit der Einzelhandelsimmobilie geschaffen. Die Liegenschaft ging am 18. Februar 2015 an den neuen Besitzer über.

Spanien - Las Rozas, Calle de Gabriel Garcia Márquez 1

Das vollständig an einen Nutzer vermietete Bürogebäude in Las Rozas bei Madrid zählte seit 2010 zum Bestand. Es liegt in einem Mitte der 1990er-Jahre erschlossenen Büropark 20 km nordwestlich vom Stadtzentrum von Madrid und verfügt über eine Mietfläche von 43.700 m². Der Eigentumsübergang erfolgte Ende Januar 2015.

EUROPÄISCHES IMMOBILIENPORTFOLIO

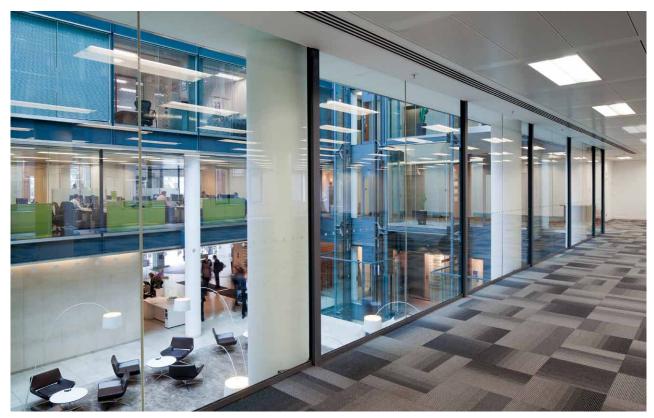
Ende 2014 konnte das Fondsmanagement einen Vorvertrag für den Verkauf eines europäischen Gewerbeimmobilienportfolios von elf Bürohäusern mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 1,1 Mrd. unterzeichnen. Die zwei nachfolgend genannten Liegenschaften aus diesem Paket stammten aus dem SEB ImmoPortfolio Target Return Fund und gingen am 02. April 2015 aus dem Fonds ab.

Großbritannien - London, 43 - 45 Portman Square

Das Gebäude mit 10.420 m² ist im Westend von London angesiedelt. In der Nähe der berühmten Oxford Street werden die höchsten Mieten für Büroflächen in der britischen Hauptstadt aufgerufen. Das achtstöckige Objekt wurde 2010 für den Fonds erworben und ist langfristig fast vollständig an mehrere Nutzer vermietet.

Großbritannien – London, 5 – 14 St. Paul's Churchyard / 4 - 6 Dean's Court

Das sogenannte "Condor House" mit seiner viktorianischen Fassade liegt direkt an der bekannten Kathedrale von St. Paul's, einer der meistbesuchten Sehenswürdigkeiten in der City von London. Die auf sieben Stockwerke verteilten 11.964 m² im Finanzzentrum der Stadt sind langfristig an mehrere namhafte Kanzleien und Banken vermietet. Die Immobilie zählte ebenfalls seit 2010 zum Portfolio des Fonds.



43 – 45 Portman Square, London, Großbritannien



Am Gleisdreieck 8, München, Deutschland

VERKÄUFE / ABGÄNGE: DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	81243	München	Am Gleisdreieck 8	02/2015	EUR 19,9	EUR 18,0
Spanien	28230	Las Rozas	Calle de Gabriel Garcia Márquez 1	01/2015	EUR 140,5	EUR 116,2

VERKÄUFE / ABGÄNGE: DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG

L	and	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
	Großbritannien	W1A 3BG	London	43 – 45 Portman Square	04/2015	1)	1)
	Großbritannien	EC4	London	5-14 St. Paul's Churchyard / 4-6 Dean's Court	04/2015	1)	1)

¹⁾ Die Immobilien wurden im April 2015 als Portfolio verkauft, der Verkaufspreis betrug GBP 275,7 Mio. und der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs GBP 254,8 Mio.



Ingersheimer Straße 10, Stuttgart, Deutschland

AUSBLICK

Nach nur rund einem Jahr seit Kündigung des Verwaltungsmandates für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund kann das Fondsmanagement bemerkenswerte Erfolge vorweisen. Durch den Verkauf von 16 der insgesamt 46 Objekte hat es mehr als die Hälfte des Immobilienvermögens veräußert und mit den daraus erzielten Erlösen circa 46 % des Fondsvermögens an die Anteilsinhaber ausgeschüttet. Oberste Priorität ist, in den verbleibenden knapp zwei Jahren bis 31. Mai 2017 möglichst sämtliche Liegenschaften zu den bestmöglichen Bedingungen im Sinne der Anleger zu verkaufen. Dabei werden sowohl Portfolio- als auch Einzeltransaktionen geprüft.

Der Immobilienbestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund ist mit 30 Fondsobjekten in acht Ländern regional und nach Nutzungsarten noch breit diversifiziert.

Generell steigern derzeit niedrige Zinsen die Nachfrage nach dem soliden Sachwert Immobilie. Daher sollte das 2014 bereits hohe Transaktionsvolumen in Europa 2015 weiter zulegen. Die Kompetenz des Verkäufers, komplexe Transaktionen vorzubereiten und umzusetzen, verbessert die Vermarktungsaussicht deutlich. Einen entsprechenden Qualitätsbeweis erhielt SEB Asset Management mit der Auszeichnung "immobilienmanager Award 2015" in der Kategorie "Investment". Diesen Preis hat der Immobilien Manager Verlag SEB Asset Management für die letztes Jahr in kürzester Zeit umgesetzte und äußerst komplexe Transaktion des paneuropäischen Logistikportfolios verliehen. Dieses Paket beinhaltete u. a. zehn Objekte aus dem Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

Die SEB verkauft ihre Tochtergesellschaft SEB Asset Management AG inklusive deren wesentlicher Beteiligung SEB Investment GmbH an Savills Investment Management. Savills Investment Management ist ein international tätiger Immobiliendienstleister mit Standorten in London, Mailand, München, Düsseldorf, Hamburg, Stockholm, Kopenhagen, Luxemburg, Paris, Hongkong, Singapur und Tokyo.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

SEB Investment GmbH

Cofalka

Chua

Kraus

Frankfurt am Main, im August 2015

ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG

	Deutschland	Frankreich	Polen	Sonstiges Ausland (A, E, NL, UK) ¹⁾	Direkt- investments gesamt	Beteiligungen (FIN, MY, N, SG, SK, USA) ¹⁾	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fon	dsvermögens) ²⁾						
I. Immobilien							
Bruttoertrag ³⁾	3,1	5,2	4,4	2,7	3,5	4,8	3,9
Bewirtschaftungsaufwand ³⁾	- 5,4	- 6,8	- 2,9	- 0,2	- 2,8	-4,1	- 3,2
Nettoertrag ³⁾	- 2,3	- 1,6	1,5	2,5	0,7	0,7	0,7
Wertänderungen 3)	- 0,8	- 2,2	- 9,1	13,7	2,0	- 3,2	0,4
Ausländische Ertragsteuern 3)	0,0	-1,0	- 0,3	- 3,9	- 1,6	0,3	- 1,0
Ausländische latente Steuern ³⁾	0,0	0,2	1,4	3,1	1,6	0,0	1,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand 3)	- 3,1	- 4,6	- 6,5	15,4	2,7	- 2,2	1,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand 4)	- 3,7	- 6,5	- 10,7	37,8	3,7	- 6,5	0,9
Währungsänderungen 4) 5)	0,0	0,0	- 0,1	- 0,4	- 0,1	-0,1	- 0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung 4) 6)	- 3,7	- 6,5	- 10,8	37,4	3,6	- 6,6	0,8
II. Liquidität ^{7) 8)}							0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁹⁾							0,7
Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahl			100.001				
Direkt gehaltene Immobilien	132.219	40.427	169.284	205.269	547.199	0	547.199
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	252.947	252.947
Immobilien insgesamt	132.219	40.427	169.284	205.269	547.199	252.947	800.146
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	116.503	30.852	107.120	79.587	334.062	125.506	459.568
Kreditvolumen	15.716	9.575	62.164	125.682	213.137	127.441	340.578
Liquidität	34.751	6.844	3.846	25.348	70.789	15.542	86.331
Fondsvolumen	151.254	37.696	110.966	104.935	404.851	141.048	545.899
Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezoger						0.40.000	
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	157.700	45.200	161.500		364.400	243.879	608.279
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio 10)	10.738	3.253	12.319	_	26.310	27.631	53.941
Positive Wertänderungen lt. Gutachten 11)	1.500	0	100	_	1.600	328	1.928
Sonstige positive Wertänderungen 12)	0	0	170	-	170	2.761	2.931
Negative Wertänderungen lt. Gutachten 11)	- 2.900	- 900	- 15.500	_	- 19.300	- 10.929	- 30.229
Sonstige negative Wertänderungen 12)	0	- 12	- 95	-	- 107	- 159	- 266
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt 11)	- 1.400	- 900	- 15.400	-	- 17.700	- 10.601	- 28.301
Sonstige Wertänderungen insgesamt 12)	0	- 12	75	_	63	2.602	2.665
Zuführung Capital Gains Tax	0	87	2.376	_	2.463	45	2.508
the set of							

- 1.400

-825

-12.949

- 1) An der Berechnung nehmen auch die Länder teil, die nach dem Abgang der Immobilien nach wie vor einen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten.
- ²⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Geschäftshalbjahr werden anhand von sieben Monatsendwerten (31.12.2014 - 30.06.2015) ermittelt.
- 3) in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichts-
- 4) in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
- ⁵⁾ Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.
- 6) Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 84.19 % erwirtschaftet.
- ⁷⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichts-
- 8) Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 15,81 % des Fondsvermögens.

- 9) in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum
- ¹⁰⁾ Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständige festgelegten Roherträge aus Vermietung verstanden. Der Rohertrag entspricht hier der durch die Gutachter als nachhaltig eingeschätzten Nettokaltmiete.

- 15.174

-7.954 -23.128

- ¹¹⁾ Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Ver-
- $^{\rm 12)}$ Sonstige Wertänderungen umfassen Buchwertänderungen wie beispielsweise Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und Kaufpreisabrechnungen.

Die Position "Wertänderungen" in der Tabelle "Renditekennzahlen" beinhaltet die im Berichtszeitraum erzielten Veräußerungsergebnisse aus den abgegangenen Immobilien. In die "Informationen zu Wertänderungen" fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 30.06.2015 im Sondervermögen befinden.

Wertänderungen insgesamt

	Deutschland	Frankreich	Polen	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen (FIN, SG, SK, USA)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettoso	llmiete) 1)					
Büro	19,0	6,4	20,4	45,8	9,5	55,3
Handel / Gastronomie	0,5	0,0	0,7	1,2	11,2	12,4
Industrie (Lager, Hallen)	1,6	0,0	0,5	2,1	0,1	2,2
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	25,1	25,1
Kfz	1,5	0,1	2,4	4,0	0,7	4,7
Andere	0,1	0,0	0,2	0,3	0,0	0,3
Anteil Jahresmietertrag gesamt	22,7	6,5	24,2	53,4	46,6	100,0
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) 1)	2.2	2.2		10.0	2.0	145
Büro	3,2	2,0	5,7	10,9	3,6	14,5
Handel / Gastronomie	0,0	0,1	0,0	0,1	0,5	0,6
Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,3	0,4	0,0	0,4
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Kfz	0,2	0,1	0,7	1,0	0,2	1,2
Andere	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Anteil Leerstand gesamt Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes ¹⁾	3,6 84,2	2,2 68,4	71,6	12,5 76,6	6,9 85,2	19,4
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes ²⁾	84,4	68,3	71,6	76,4	85,2	80,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnetto unbefristet		0,0	0,1	0,4	11,3	11,7
2015	4,1	0,0	4,2	9,0	16,0	25,0
2015	1,0	0,7	3,1	4,5	12,7	17,2
2016	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	0,4	2,1	3,6	4,6	
2017	0,0	0,1	1,5	1,8	1,9	8,2 3,7
2019	1,3	1,6	2,3	5,2	0,5	5,7
2019	5,5	1,1	2,0	8,6	0,3	8,9
2021	1,9	0,9	2,2	5,0	0,8	5,8
2022	1,4	0,3	0,4	2,1 0.7	0,0	2,1
					0,0	0,7
2024 2025 +	1,2 4,7	0,1	3,7 0,0	5,0 4,7	1,3 0,0	6,3 4,7
Anteil Jahresnettosollmiete	23,3	5,7	21,6	50,6	49,4	100,0

bezogen auf die Jahresnettosollmiete der direkt oder indirekt gehaltenen Immo-bilien 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 30.06.2015

	EUR EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 30 ff.)				
Geschäftsgrundstücke		364.400.000,00		89,28
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Immobilien			364.400.000,00	89,28
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 ff.)				
Mehrheitsbeteiligungen		73.460.679,33		18,00
davon in Fremdwährung	50.091.019,33			
2. Minderheitsbeteiligungen		31.293.290,28		7,67
davon in Fremdwährung	29.566.581,82			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschafte	n		104.753.969,61	25,67
insgesamt in Fremdwährung	79.657.601,15			
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 39)				
1. Bankguthaben		19.393.177,03		
davon in Fremdwährung	2.512.314,39			
Summe der Liquiditätsanlagen			19.393.177,03	4,75
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 40 ff.)				
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.781.728,78		
davon in Fremdwährung	1.462.004,10			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		38.719.573,37		
davon in Fremdwährung	13.719.573,37			
3. Zinsansprüche		8.720.687,41		
davon in Fremdwährung	8.457.008,42			
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Immobilien		1.045.687,46		
davon in Fremdwährung	20.192,61			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		258.586,95		
davon in Fremdwährung	0,00			
5. Andere		19.101.838,88		
davon in Fremdwährung	14.972.047,82			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			72.628.102,85	17,80
insgesamt in Fremdwährung	38.630.826,32			
Summe			561.175.249,49	137,50
insgesamt in Fremdwährung	120.800.741,86			
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 40 ff.)				
1. Krediten		90.600.000,00		
davon besicherte Kredite	90.600.000,00			
davon in Fremdwährung	0,00			
Grundstückskäufen und Bauvorhaben		2.129.374,87		
davon in Fremdwährung	678.676,91			
3. Grundstücksbewirtschaftung		10.582.141,66		
davon in Fremdwährung	4.425.746,06			
4. anderen Gründen		14.776.323,38		
davon in Fremdwährung	1.172.941,55			
Summe der Verbindlichkeiten			118.087.839,91	28,93
insgesamt in Fremdwährung	6.277.364,52			
VI. Rückstellungen			34.956.508,45	8,57
davon in Fremdwährung	9.459.031,72			
Summe			153.044.348,36	37,50
insgesamt in Fremdwährung	15.736.396,24			
Fondsvermögen gesamt			408.130.901,13	100,00
davon in Fremdwährung	105.064.345,62			
Anteilwert (EUR)			63,12	
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095	
			2.100.030	

Asien EUR	USA EUR	EU-Ausland EUR	Inland EUR
0,00	0,00	206.700.000,00	157.700.000,00
0,00	0,00	206.700.000,00	157.700.000,00
2.112.629,97	47.978.389,36	23.369.660,00	0,00
29.566.581,82	0,00	1.726.708,46	0,00
31.679.211,79	47.978.389,36	25.096.368,46	0,00
0,00	0,00	11.677.862,66	7.715.314,37
0,00	0,00	11.677.862,66	7.715.314,37
0,00	0,00	11.077.002,00	7.715.314,37
0,00	0,00	2.700.365,19	2.081.363,59
0,00	13.719.573,37	25.000.000,00	0,00
0,00	8.457.008,42	263.678,99	0,00
0,00	0,00	1.045.687,46	0,00
258.586,95	0,00	0,00	0,00
293,04	995.221,50	17.000.490,87	1.105.833,47
258.879,99	23.171.803,29	46.010.222,51	3.187.197,06
31.938.091,78	71.150.192,65	289.484.453,63	168.602.511,43
0,00	0,00	68.300.000,00	22.300.000,00
0,00	0,00	1.938.034,96	191.339,91
237,00	0,00	8.059.675,30	2.522.229,36
0,00	0,00	5.122.504,29	9.653.819,09
237,00	0,00	83.420.214,55	34.667.388,36
0,00	4.940.733,06	17.971.940,20	12.043.835,19
237,00	4.940.733,06	101.392.154,75	46.711.223,55
31.937.854,78	66.209.459,59	188.092.298,88	121.891.287,88

FRI ÄUTFRUNGEN ZUR VFRMÖGENSAUFSTELLUNG

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 um EUR 238,1 Mio. auf EUR 408.1 Mio.

I. IMMOBILIEN

Im Berichtszeitraum sind vier Immobilien abgegangen (vgl. Tabelle Verkäufe / Abgänge auf Seite 19).

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Das Immobilienvermögen verringerte sich in der Berichtsperiode um EUR 479,1 Mio. auf EUR 364,4 Mio. und umfasste zum Stichtag 30. Juni 2015 somit 14 direkt gehaltene Immobilien.

II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-**GESELLSCHAFTEN**

Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften umfassen zwölf Gesellschaften mit 13 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 243,9 Mio. Berücksichtigt man die Verbindlichkeiten und sonstigen Vermögensgegenstände der Gesellschaften (EUR 11,7 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 112,1 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 38,7 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 104,8 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung entfallen mit EUR 54,7 Mio. auf Darlehen in US-Dollar und mit EUR 57,4 Mio. auf ein Darlehen in Singapur-Dollar. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen keine Bankdarlehen, für welche das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,1 Jahre.

Bei den Minderheitsbeteiligungen handelt es sich um die finnische Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza 2 Park mit einer Beteiligungsquote von 17,702 %. 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.

Die drei Beteiligungsgesellschaften in Malaysia befinden sich in Liquidation.

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 2,5 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 2,3 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 4,7 Mio., die in der Position Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Unter den Forderungen an Immobilien-Gesellschaften sind zwei Gesellschafterdarlehen ausgewiesen. Diese entfallen mit EUR 25.0 Mio. auf ein Euro-Darlehen und mit EUR 13.7 Mio. auf ein Darlehen in US-Dollar.

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 8,7 Mio., Steuerforderungen gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 4,4 Mio. und eine Forderung an eine Beteiligungsgesellschaft aus Kapitaleinlage in Höhe von EUR 1.0 Mio. dar.

V. VERBINDI ICHKEITEN

Bei den Verbindlichkeiten aus Krediten handelt es sich um für den Erwerb von Immobilien aufgenommene Darlehen in Höhe von EUR 90,6 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 in Höhe von EUR 2,1 Mio.

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

In den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen sind u.a. mit EUR 3.6 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 1,7 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland und mit EUR 0,7 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütung enthalten. Gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 8,5 Mio.

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

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten in Höhe von EUR 4,7 Mio. aus Devisentermingeschäften in Britischen Pfund, in Höhe von EUR 2,3 Mio. aus Devisentermingeschäften in US-Dollar und in Höhe von EUR 1,5 Mio. aus Devisentermingeschäften in Singapur-Dollar.

Im Berichtszeitraum wurden elf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 107,6 Mio., vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von MYR 17,8 Mio., 21 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 234,3 Mio. und 15 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 84,4 Mio. sowie neun Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 34,1 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

VI. RÜCKSTELLUNGEN

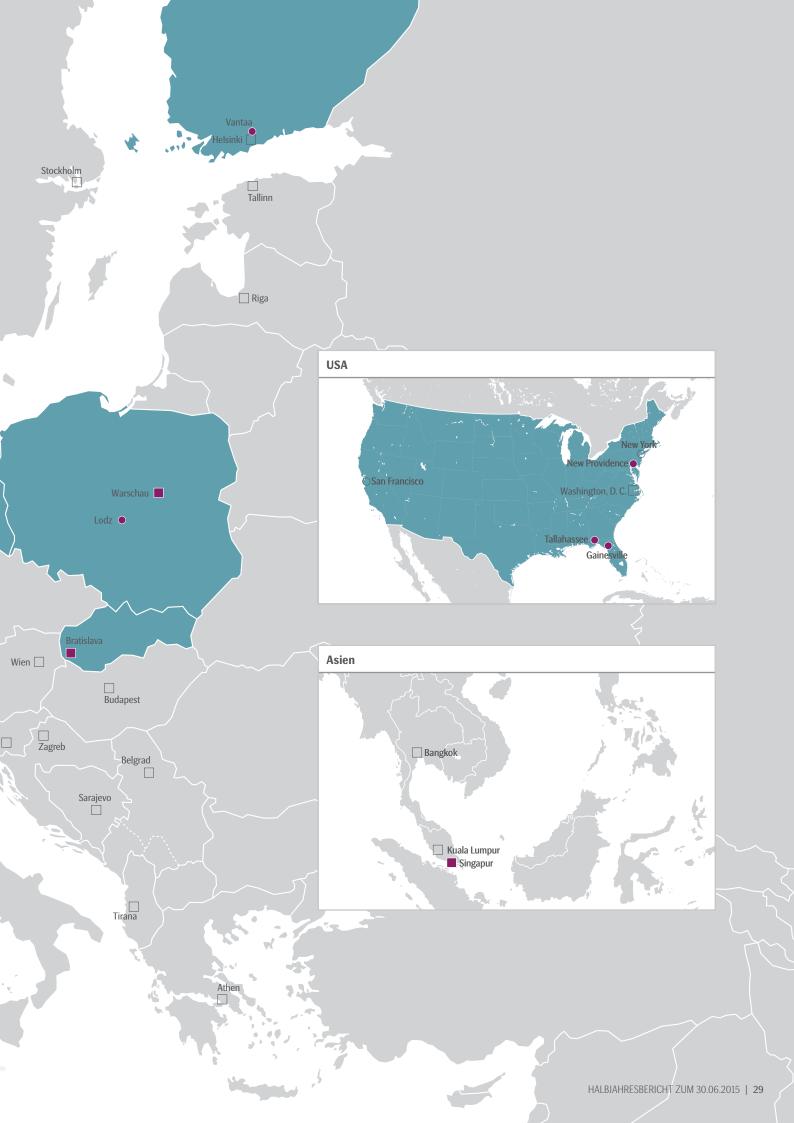
Die Rückstellungen betreffen unter anderem Steuern – hiervon entfallen auf Rückstellungen für latente Steuern auf etwaige Veräußerungsgewinne EUR 7,0 Mio. und auf laufende Einkommensteuern im Ausland EUR 5,8 Mio. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 14,9 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.

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.





VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30.06.2015

Lage des Grundstücks			Art d	ler Nı	utzun	g (in '	% dei	Net	tosol	miet	e)		Nutz	fläche in n	n²	Obje	ktdaten		
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in \mathfrak{m}^2	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
I. Direkt gehaltene Immobilien in	Ländern	mit Euro	-Wäh	rung															
Deutschland																			
40472 Düsseldorf																			
Theodorstraße 180	G	_	91	0	1	0	0	0	8	0	09/2008	2002	8.925	9.817	0	182	K, P, W, Z	2	С
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	С
20251 Hamburg																			
Straßenbahnring 6 – 18	G	_	75	13	0	0	0	0	12	0	10/2005	1900/2004	7.528	8.591	0	176	F, K, L, S, W, Z	2	В
22087 Hamburg																			_
Lübecker Straße 128 / Landwehr 2	G		94	0	1	0	0	0	5	0	12/2005	2004	5.727	16.425	0	123	F, K, P, W, Z	2	В
70825 Korntal-Münchingen	0		C 4	0	20	0	0	0	1.0	0	02/2000	2000 / 2004	12.002	11 120	0	220	D.C.W. 7	2	D
Lingwiesenstraße 11 – 13 85521 Ottobrunn	G		64	0	26	0	0	0	10	0	02/2008	2000/2004	12.002	11.139	0	230	P, S, W, Z		D
Robert-Koch-Straße 100	G	_	76	0	18	0	0	0	5	1	12/2004	2002	18.048	20.493	0	218	F, L, P, S, W	2	D
70499 Stuttgart	- u		70		10	-		-			12/2004	2002	10.040	20.433		210	1, 1, 1, 3, 1		
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	С
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	С
13290 Aix-en-Provence																			
290 Avenue Galilée	G	_	96	1	0	0	0	0	3	0	12/2007	2011	42.588	11.476	0	576	K, P, W, Z	3	С
31670 Labège / Toulouse																			
2480 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	С
II. Direkt gehaltene Immobilien in	Ländern	mit and	erer V	Vähru	ıng														
Polen																			
99-051 Lodz																			
Aleja Pilsudskiego 22	G	_	87	0	1	0	0	0	8	4	07/2008	2006	10.078	6.534	0	130	F, K, P, S, W	2	А
02-678 Warschau																			
Szturmowa 2	G/E	_	89	2	1	0	0	0	7	1	06/2005	1997	9.928	12.370	0	244	F, K, P, W	3	С
02-678 Warschau																			
Szturmowa 2a	G/E		90	0	2	0	0	0	7	1	06/2005	2000	5.667	20.050	0	401	F, K, P, W	2	С
02-672 Warschau	0.15		00	_	^	^		^	10	^	02/2216	2000	10.000	20.400	^	0.00	EVI BWZ	-	0
Ulica Domaniewska 49	G/E		80	5	3	0	0	0	12	0	03/2010	2009	10.838	32.496	0	869	F, K, L, P, W, Z	2	С
Summe der Immobilien																			

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück

 $\mathsf{E} = \mathsf{Erbbaurecht}$

M= Mietwohngrundstück

Projekt-/Bestandsentwicklung smaßnahme:

B = Bestandsentwicklungsmaßnahme

P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme

K = Klimaanlage / unterstützende Kühlung

L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug

S = Sprinkleranlage

W = Warmwasser (zentral / dezentral)

Z = Zentralheizung

Verm	ietung			Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständige	en-
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlauf- zeiten 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 abgeschrie- bene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag sun EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
2	_	-	10,0	18.300.000	-	-	_	-	-	_	_	_	1.261.426	58
1	_	_	0,0	16.300.000	_	_	_	_	_	_	-	_	1.074.168	55
17	-	_	0,2	27.500.000	_	_	_	-	_	_	-	48,4	1.701.340	60
8	3,7	17,9	53,0	39.500.000	_	_	_	-	_	_	-	22,8	2.500.541	60
3	-	-	0,2	17.000.000	_	_	_	-	_	_	-	-	1.186.911	51
3	_	_	2,8	26.300.000	_	_	_	_	_	_	_	_	2.093.998	53
4	-	_	28,7	12.800.000	-	-	_	-	-	_	-	-	919.202	52
9	3,6	30,7	29,9	11.500.000	_	_	_	_	_	_	_	41,3	817.496	61
6	4,4	0,0	32,5	24.500.000	232.135	_	232.135	0,9	11.502	150.732	6,5	_	1.697.134	66
9	4,1	3,7	31,7	9.200.000	_	_	_		_	-		51,6	738.720	61
9	4,2	0,6	10,5	12.800.000	_	_	_	_	-	_	_	_	936.356	61
13			18,3	23.800.000	_	_	_		_	_		23,0	1.938.485	52
13	7,3	7,3	6,7	40.900.000	_	_	_	_	_	_	_	38,0	3.217.608	55
19	2,6	11,8	45,5	84.000.000	1.907.475	_	1.907.475	2,1	94.900	894.955	4,7	45,0	6.226.760	64
				364.400.000					106.402	1.045.687				

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

Fußnoten siehe Seite 36

Art des Grundstücks:

G = Geschäftsgrundstück

E = Erbbaurecht

M= Mietwohngrundstück

Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahme:

B = Bestandsentwicklungsmaßnahme

P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme

K = Klimaanlage / unterstützende

Kühlung

P = Personenaufzug S = Sprinkleranlage

W = Warmwasser (zentral / dezentral)

L = Lastenaufzug Z = Zentralheizung

Verm	ietung		0	bjektergebnis								E	rgebnisse der achverständig ewertung	en-
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlauf- zeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	squote ruttosollmi s s	/ert der eteiligung stichtagsbe- ogen) in EUR erkehrswert / aufpreis stichtagsbe- ogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschrie- bene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises		Restnutzungsdauer in Jahren
				17.659.267										
14	2,0	16,0	25,7	13.677.900	_	_	_	_	_	_	_	_	988.209	61
				1.726.709										
na	na	na	na	1.722.100	_	-	_	_	_	_	_	-	na	61
28	2,7	12,6	17,7	5.710.393	_	_	_	_	_	_	_	_	1.937.138	59
					<u> </u>									
				513.904										
na	na	na	na	1.319.383	_	_				_			na	na
na	na	na	na	_	_	_	_		_	_			na	na
na	na	na	na	279.343	_	-			-				na na	<u>na</u>
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	age des Grundstücks						% de	r Nett	osoll	miet	e)		Nutz	fläche in	m²	Obje	ktdaten		
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
Singapur																			
Perennial Chinatown Point LLP, 6 Temase Gesellschaftskapital: EUR 17.002.671,85 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 30,00000 %	k Bouleva	rd, #25-0)4/05,	Sunte	ec Tow	er Fou	ır, Sin	gapore	9		10/2010								
CP1 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Bould	evard, #25	5-04/05,	Sunte	c Tow	er Foui	r, Sing	apore	0389	86										
Gesellschaftskapital: EUR 3.742.644,94																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 12.927.351,	32																		
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 059413 Singapur																			
133 New Bridge Road	G/E	_		100	0	0	0	0	0	0	10/2010	1980/2013	1.782	6.337	0	108	F, K, L, P, S, W	2	E
CP2 Pte. Ltd., Singapore, 6 Temasek Boule	evard, #25	5-04/05,	Sunte	c Tow	er Foui	r, Sing	apore	0389	86										
Gesellschaftskapital: EUR 14.949,27																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 51.323,78																			
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 Bould Gesellschaftskapital: EUR 14.201,90 Gesellschafterdarlehen: EUR 48.776,93 Beteiligungsquote: 100,00000 %	evard, #25	5-04 / 05,	Sunte	c Tow	er Foui	r, Sing	apore	0389	86										
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 Bould	evard, #25	5-04/05,	Sunte	c Tow	er Fou	r, Sing	apore	0389	86										
Gesellschaftskapital: EUR 14.575,59																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 49.772,43																			
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 Bould	evard, #25	5-04/05,	Sunte	c Tow	er Fou	r, Sing	apore	0389	86										
Gesellschaftskapital: EUR 14.575,59																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 49.772,43																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			

Art des Grundstücks: $G = \ Gesch\"{a}ftsgrundst\"{u}ck$ E = ErbbaurechtM= Mietwohngrundstück

1. 059413 Singapur 133 New Bridge Road

> Projekt- / Bestandsentwick lungsmaßnahme:B = BestandsentwicklungsmaßnahmeP = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme

 ${\sf K} = {\sf Klimaanlage \, / \, unterst\"utzende}$ Kühlung

L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug

S = Sprinkleranlage

29

0

W = Warmwasser (zentral / dezentral)

0 F, K, L, P, S, W

2 E

Z = Zentralheizung

G/E

Verm	ietung		•	Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständig	gen-
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlauf- zeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	squote ruttosollmi	Wert der Beteiligung stichtagsbe- zogen) in EUR Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbe- zogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschrie- bene 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
				29.566.582	389.648	_	389.648	1,6	32.868	258.587	5,3			
174	1,0	63,1	2,9	_	-	-	_	_	-	_	_	_	7.018.581	39
1	_	_	0,0	-	-	-	_	_	-	_	_	_	11.441	39
1			0,0			_		_		_	_	_	12.356	39
1	_	_	0,0	-	-	-		_	-			_	11.104	39

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

0,0

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

12.619

39

Lage des Grundstücks	e des Grundstücks Ar							r Nett	osol	miet	te)		Nut	zfläche in m	l^2	Obje	ktdaten		
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, 3	2601 Gain	nesville, 2	20 No	rth Ma	ain Str	eet													
Kings Gainesville Apartments, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street Gesellschaftskapital: EUR 7.050.313,40 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																			
		-						0	0	0	11/2005	1989/1994	143.346	0 40	.855	1.053	K, W	4	Н
Lexington Gainesville Associates, LLC, US	A, 32601 G	Gainesville	e, 220	North	Main	Stree	et												
Gesellschaftskapital: EUR 9.103.450,49																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 95,00000 %																			
1. 32608 Gainesville	M		0	0	0	0	100	0	0	0	01/2006	1000	107.004	0 22	755	1.070	IZ AM	4	
3700 SW 27th Street 41 Spring Street, LLC, USA, 19046 Jenkint	M own 165	Townshir	0	0 Pood	0	U	100	0	0	0	01/2006	1996	107.084	0 33	./55	1.070	K, W	4	Н
Gesellschaftskapital: EUR 4.817.439,80	OWII, 103	TOWNSTIIL	LINE	Nuau															
Gesellschafterdarlehen: EUR 12.347.616,	13																		
Beteiligungsquote: 90,00000 %	33																		
1. 07974 New Providence																			
41 Spring Street	G	_	100	0	0	0	0	0	0	0	09/2006	1957/1998	55.470	14.174	0	603	K, S, W	3	Н
VDL Tallahassee Associates, LLC, USA, 32	601 Gaine	sville, 22	0 Nort	h Mair	n Stre	et													
Gesellschaftskapital: EUR 22.637.065,02																			
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	563	K, W	4	Н
Ocala Road Tallahassee Associates, LLC, U	JSA, 3260	1 Gainesv	/ille, 22	20 No	rth Ma	ain St	reet												
Gesellschaftskapital: EUR 4.539.912,75																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %	gungsquote: 90,00000 %																		
1. 32304 Tallahassee																			

0 0 0 100 0 0 0 04/2006 1996/2003

Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

M

Art des Grundstücks: G = GeschäftsgrundstückE = Erbbaurecht M= Mietwohngrundstück

235 Ocala Road South

Projekt- / Bestandsentwick lungsmaßnahme:

0

B = Bestandsentwicklungsmaßnahme

P = Projektentwicklungsmaßnahme

Ausstattungsmerkmale:

F = Fernwärme

 ${\sf K} = {\sf Klimaanlage \, / \, unterst\"utzende}$

30.022

Kühlung

L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug

S = Sprinkleranlage

0 12.281

W = Warmwasser (zentral / dezentral)

292 K, W

4 H

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.

Verm	ietung		O	Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständig	gen-
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlauf- zeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	squote ruttosollmi z si B	Vert der Beteiligung stichtagsbe- ogen) in EUR /erkehrswert / (aufpreis stichtagsbe- ogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschrie- bene 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
				7.001.001										
				7.861.031										
586		0,0	6,3	32.211.883 8.138.445	_	_	_		_	_		81,3	5.154.002	27
932	-	0,0	9,1	28.731.210	-	-		_	_			76,9	4.304.454	31
4	_	_	49,0	20.051.897		-				_	_	_	2.834.510	32
569	_	0,0	18,6	23.162.910 22.065.140	_	_	_	-	_	_	_	_	3.443.681	36
				8.816.003										
332	_	0,0	13,4	13.609.520	_	_	_	_	_	_	_	47,3	1.902.476	35
332		0,0	13,4	104.753.970					32.868	258.587		47,3	1.302.470	
				20 117 0010 70					021000	2001007				

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)

o .		Skelett-, Fachwerk / Rahmenbau	Massivbau	Fenster	Dächer	Sanitär	
Büro	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-,	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung,	Einfache und wenige Toiletten-	
Build	ennach	Faserzementbekleidung	und Anstrich	Holz, Elinachvergiasung	Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	räume. Installation auf Putz	
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedäm-	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem,	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer	Ausreichende Anzahl von	
		mung, Beton-Sandwich-Elemente,	Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und		Wärmedämmstandard	Toilettenräumen, Installation	
		Ausfachung 12 bis 25 cm	Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard			unter Putz	
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmau-	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung,	Aluminium, Rollladen, Sonnenschutz-	Tondachpfannen, Schiefer-, Metallein-	Toilettenräume in guter Ausstat-	
		erwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis	Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	vorrichtung, Wärmeschutzverglasung	deckung, hoher Wärmedämmstandard	tung	
		30 cm					
	stark gehoben	Glasverkleidung, Ausfachung über	Naturstein	Raumhohe Verglasung, große Schie-	Große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus-	Großzügige Toilettenanlagen mit	
		30 cm		beelemente, elektrische Rollläden,	und Dachaufbauten mit hohem Schwie-	Sanitäreinrichtungen, gehobener	
				Schallschutzverglasung	rigkeitsgrad, Dachschnitte in Glas	Standard	
Handel	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-,	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich	Holz, Stahl, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung,	Einfache und wenige Toiletten-	
		Faserzementbekleidung	und Anstrich		Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	räume, Installation auf Putz	
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedäm-	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem,	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärme-	Ausreichende Anzahl von	
		mung, Beton-Sandwich-Elemente,	Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und		dämmstandard	Toilettenräumen, Installation	
		Ausfachung 12 bis 25 cm	Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard			unter Putz	
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmau-	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung,	Aluminium, Rollladen, Sonnenschutz-	Tondachpfannen, Schiefer-, Metallein-	Großzügige Toilettenräume in	
		erwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis	Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	vorrichtung, Wärmeschutzverglasung	deckung, Glasbetonfertigteile, Stegzement-	guter Ausstattung	
		30 cm			dielen, hoher Wärmedämmstandard		
Logistik	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-,	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung,	Einfache Toilettenanlagen,	
		Faserzementbekleidung	und Anstrich		Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	wenige Duschen, Installation	
						auf Putz	
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedäm-	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem,	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärme-	Ausreichend Toilettenanlagen,	
		mung, Beton-Sandwich-Elemente,	Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und		dämmstandard	mehrere Duschen, Installation	
		Ausfachung 12 bis 25 cm	Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard			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 wurden / zugegangen sind.

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

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 Steck- dosen 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, Beton- werkstein, Nassräume: großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glas- türen, 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, Auto- matiktüren	Fußbodenheizung, Klima- und sonstige raumluft- technische Anlagen	Aufwendige Installation, Sicherheits- einrichtungen	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, Sicherheits- einrichtungen	na
Ölfarbanstrich	Rohbeton, Anstrich	na	Luftheizung mit Direktbefeuerung	na	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz, Kochmög- lichkeiten, 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 Fonds- vermögen in %
IV. Bankguthaben		
Deutschland	7.715.314,37	
Niederlande	370.944,46	
Großbritannien	681.378,17	
Österreich	234.704,60	
Frankreich	7.219.276,77	
Spanien	266.052,41	
Polen	1.633.572,54	
Finnland	1.271.933,71	
Summe der Liquiditätsanlagen	19.393.177,03	4,75

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

					EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
ī.	Son	ıstige Vermögensge;	genstände						
	1.	Forderungen aus der (Grundstücksbewirts	chaftung			4.781.728,78		
		davon in Fremdwähru	ng			1.462.004,10			
		davon Mietforderung			2.478.774,69				
		davon Betriebskosten	vorlagen		2.302.954,09				
	2.	Forderungen an Immo	bilien-Gesellschaft	en			38.719.573,37		
		davon in Fremdwähru	ng			13.719.573,37			
	3.	Zinsansprüche					8.720.687,41		
		davon in Fremdwähru	ng			8.457.008,42			
	4.	Anschaffungsnebenko	sten						
		bei Immobilien					1.045.687,46		
		davon in Fremdwähru	ng			20.192,61			
		bei Beteiligungen an Ir	mmobilien-Gesellsc	haften			258.586,95		
		davon in Fremdwähru	ng			0,00			
	5.	Andere					19.101.838,88		
		davon in Fremdwähru	ng			14.972.047,82			
		davon aus Sicherungs	geschäften		173.960,86				
		Währung	Kurswert	Kurswert	Vorläufiges				
			Verkauf EUR	Stichtag EUR	Ergebnis EUR				
		PLN	7.602.657,80	- 7.506.050,05	96.607,75				
		MYR	2.167.958,64	- 2.090.605,53	77.353,11				
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände							72.628.102,85	17,80
	insg	esamt in Fremdwährun	g			38.630.826,32			
II.	Ver	bindlichkeiten aus							
	1.	Krediten					90.600.000,00		
		davon kurzfristige Kre	dite (§ 53 InvG)		0,00				
		davon in Fremdwähru	ng			0,00			
	2.	Grundstückskäufen ur	nd Bauvorhaben				2.129.374,87		
		davon in Fremdwähru	ng			678.676,91			
	3.	Grundstücksbewirtsch	aftung				10.582.141,66		
		davon in Fremdwähru	ng			4.425.746,06			
	4.	anderen Gründen					14.776.323,38		
		davon in Fremdwähru	ng			1.172.941,55			
		davon aus Sicherungs	geschäften		8.500.839,98				
		Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
		GBP	- 3.207.921,63	- 1.514.583,84	4.722.505,47				
			63.786.687.73	- 66.085.684.50	2.298.996.77				
		USD SGD	63.786.687,73 27.791.075,73	- 66.085.684,50 - 29.270.413,47	2.298.996,77 1.479.337,74				
	Sun	USD	27.791.075,73	- 66.085.684,50 - 29.270.413,47	2.298.996,77 1.479.337,74			118.087.839,91	28,93

			EUR	EUR	EUR EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III.	Rückstellungen				34.956.508,45	8,57
	davon in Fremdwährung			9.459.031,72		
	Fondsvermögen gesamt				408.130.901,13	100,00
	davon in Fremdwährung			105.064.345,62		
	Anteile (EUR)				63,12	
	Umlaufende Anteile (Stück)				6.465.095	
	Devisenkurse* per 30.06.2015					
	Britische Pfund (GBP)	0,71110 = 1 EUR				
	US-Dollar (USD)	1,11760 = 1 EUR				
	Polnische Zloty (PLN)	4,19103 = 1 EUR				
	Norwegische Krone (NOK)	8,79214 = 1 EUR				
	Singapur-Dollar (SGD)	1,50490 = 1 EUR				
	Malaysische Ringit (MYR)	4,21949 = 1 EUR				

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

		Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2015 bis 30.06.2015	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2015 bis 30.06.2015
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlo alle Geschäfte wurden zu 100 % mit verbundenen Unternehmen getätigt	ssen wurden;		
	GBP	186.864.930,39	51.042.113,70
	USD	51.990.795,46	44.569.905,10
	PLN	10.710.629,43	9.533.457,04
	SGD	11.655.430,55	10.899.343,86
	MYR	2.205.389,58	2.090.606,04
	Summe	263.427.175,41	118.135.425,74

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BEWERTUNGSVERFAHREN

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 30. Juni 2015 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (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 10,946 Mio.

(Stand: 30. Juni 2015)

Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859

Gründungsdatum: 30. September 1988

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Barbara A. Knoflach 1) (bis 12. Mai 2015)

Choy-Soon Chua Siegfried A. Cofalka²⁾ Alexander Klein

Thomas Körfgen (bis 22. Juni 2015)

Axel Kraus

AUFSICHTSRAT

Fredrik Boheman

Vorsitzender des Vorstands der SEB AG.

Frankfurt am Main, Deutschland

- Vorsitzender -

Christoffer Malmer

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 %)

VERWAHRSTELLE (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 (bis 12, Mai 2015)

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



www.sebassetmanagement.de

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

SEB Investment GmbH Rotfeder-Ring 7 60327 Frankfurt am Main