SEB ASSET MANAGEMENT

SEB GLOBAL PROPERTY FUND

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2015

FASZINATION FÜR WERTE

INHALT

EDITORIAL 4

INFORMATIONEN ZUR AUFLÖSUNG DES FONDS 5

RISIKOMANAGEMENT 6

IMMOBILIENMÄRKTE IM ÜBERBLICK 8

ERGEBNISSE DES FONDS IM DETAIL 10

STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS 10

LIQUIDITÄT 10

ANLAGEERFOLG 10

ERGEBNISKOMPONENTEN 12

PORTFOLIOSTRUKTUR 13

VERÄNDERUNGEN IM PORTFOLIO 16

AUSBLICK 17

ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG 18

ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG 20

REGIONALE STREUUNG DER FONDSOBJEKTE 23

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS 24

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT 30

VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN 31

GREMIEN 33

ABBILDUNGEN

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSOBJEKTE 13

NUTZUNGSARTEN DER FONDSOBJEKTE 13

WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSOBJEKTE 14

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE 14

GRÖßENKLASSEN DER FONDSOBJEKTE 14

BRANCHENSTRUKTUR DER MIETER 15

HINWEIS

Die Vertragsbedingungen des SEB Global Property Fund wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige 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

Falkenried 88, Hamburg, Deutschland

SEB GLOBAL PROPERTY FUND AUF EINEN BLICK ZUM 30.06.2015

Fondsvermögen	EUR	154,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	149,5 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	73,4 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	76,1 Mio.
Fondsobjekte gesamt		5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		3
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe / Abgänge		1
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) [1]		85,4 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		86,2 %
Endausschüttung am 15.04.2015	EUR	48,2 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	170,00
Immobiliengesamtrendite [2] **für den Zeitraum 01.01.2015 – 30.06.2015**		0,8 %
Liquiditätsrendite [3] **für den Zeitraum 01.01.2015 – 30.06.2015**		0,1 %
Anlageerfolg [4] **für den Zeitraum 01.01.2015 – 30.06.2015**		0,3 %
Anlageerfolg [4] **seit Auflegung**		– 6,0 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	542,94
Ausgabepreis	EUR	559,23
Gesamtkostenquote [5]		0,77 %

[1] Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inkl. Nebenkosten.
[2] bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds
[3] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
[4] berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates.
[5] Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2014.

WKN: SEB1A9 ISIN: DE000SEB1A96 Auflage des Fonds: 19.10.2006

EDITORIAL

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

SEHR GEEHRTE ANLEGERIN,
SEHR GEEHRTER ANLEGER,

mit dem Verkauf der gemessen am Verkehrswert größten Immobilie in Hamburg und der dritten Ausschüttung an die Anleger hat das Fondsmanagement die Auflösung des SEB Global Property Fund im ersten Geschäftshalbjahr 2015 mit Erfolg weiter vorangetrieben.

Nachdem Ende Dezember 2014 eine der größten Transaktionen auf dem europäischen Markt für Gewerbeimmobilien kaufvertraglich gesichert war, wechselten die elf Büroimmobilien in Deutschland, Frankreich, Italien, Schweden, den Niederlanden, Belgien sowie Großbritannien aus drei SEB-Fonds mit einem Gesamtvolumen von EUR 1,1 Mrd. 2015 den Besitzer. Dieses Paket beinhaltete auch die Liegenschaft Valentinskamp 88 – 90 in Hamburg aus dem Portfolio des SEB Global Property Fund. Das Objekt ist im April 2015 leicht unter dem aktuellen Verkehrswert von EUR 49,5 Mio. an den neuen Eigentümer übergegangen.

Darüber hinaus wurden im Frühjahr 2015 die Gelder aus dem im letzten Geschäftsjahr veräußerten Einzelhandelsportfolio transferiert. Das Immobilienpaket umfasste eine Beteiligung in Höhe von 85 % an zehn Neighbourhood-Shopping-Centern an der Ostküste der USA. Aus steuerlichen Gründen wurde der Verkaufserlös erst dieses Jahr verfügbar.

Diese beiden Transaktionen ermöglichten die bislang mit Abstand höchste Ausschüttung. Im Rahmen der dritten turnusgemäßen Auszahlung erhielten die Anleger am 15. April 2015 EUR 170,00 pro Anteil respektive insgesamt EUR 48,2 Mio. Damit sind in rund anderthalb Jahren EUR 267,00 pro Anteil bzw. insgesamt rund EUR 75,8 Mio. zurückgeführt. Das entspricht ca. 29 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Auflösung am 05. Dezember 2013.

Seit Auflegung liegt das Ergebnis des SEB Global Property Fund mit – 6,0 % im negativen Bereich. Dagegen wurde im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2015 eine positive Wertentwicklung von 0,3 % erreicht. In diesen Zahlen schlagen sich die Wertänderungen durch die turnusgemäße Nachbewertung der Immobilien sowie die Transaktionsnebenkosten und die Kosten für die Rückführung von Darlehen nieder. Die Fremdfinanzierungsquote, die bei Bekanntgabe der Fondsauflösung noch 50 % betrug, hat sich durch die Veräußerung der Objekte per 30. Juni 2015 auf 30 % reduziert.

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

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 05. Dezember 2016 bleibt die SEB Investment GmbH als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB Global Property Fund und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 05. Dezember 2016 wird dazu genutzt, nach Möglichkeit alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen. Dabei verfolgt das Fondsmanagement zwei Ziele: schnellstmöglich Liquidität für die Auszahlung an die Anleger zu schaffen und unter den gegebenen Umständen möglichst gute Veräußerungsergebnisse zu erwirtschaften, indem Marktgegebenheiten genutzt werden. Das Fondsmanagement strebt an, die Immobilienverkäufe bis zum Ablauf der Kündigungsfrist abzuschließen.

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

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

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

Falkenried 88, Hamburg, Deutschland

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.

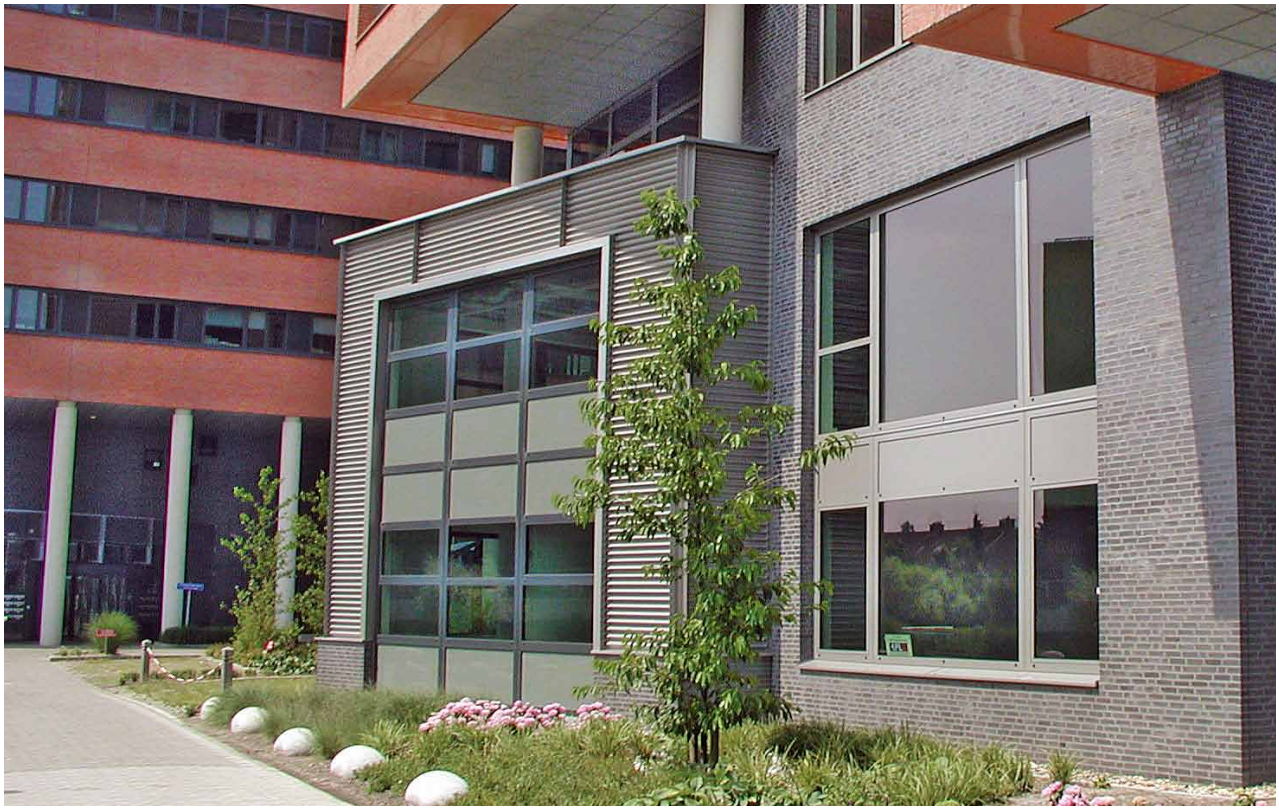
WÄHRUNGSRISIKEN

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.



Kroonpark 6, Arnheim, Niederlande

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

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

OPERATIONALE RISIKEN

Die 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 ÜBERBLICK

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 GLOBAL PROPERTY FUND

	Stichtag 31.12.2012 TEUR	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 31.12.2014 TEUR	Stichtag 30.06.2015 TEUR
Immobilien	197.060	184.500	122.900	73.400
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	123.766	119.426	51.323	51.097
Liquiditätsanlagen	17.780	26.781	50.460	22.791
Sonstige Vermögensgegenstände	18.907	19.574	35.565	37.881
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 84.233	– 90.030	– 58.475	– 31.106
Fondsvermögen	**273.280**	**260.251**	**201.773**	**154.064**
Anteilumlauf (Stück)	283.755	283.755	283.755	283.755
Anteilwert (EUR)	963,08	917,16	711,08	542,94
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	**–**	**–**	**82,00**	**–**
Tag der Zwischenausschüttung	–	–	01,10,2014	–
Endausschüttung je Anteil (EUR) [1]	**20,00**	**15,00**	**170,00**	**–**
Tag der Endausschüttung	02.04.2013	01.04.2014	15.04.2015	–

[1] zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS

Das Fondsvermögen des SEB Global Property Fund reduzierte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2015 um EUR 47,7 Mio. im wesentlichen wegen der Ausschüttung am 15. April 2015 und beträgt zum Stichtag EUR 154,1 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 283.755 Stück.

LIQUIDITÄT

Die Bruttoliquidität des SEB Global Property Fund von rund 23 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei 14,8 %. Diese wurde als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. In den vergangenen sechs Monaten betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 28,9 % des Fondsvermögens.

ANLAGEERFOLG

Der Fonds hat im Berichtszeitraum von sechs Monaten eine Wertentwicklung von 0,3 % bzw. EUR 1,86 pro Anteil erzielt. Seit seiner Auflegung am 19. Oktober 2006 erwirtschaftete er eine kumulierte Wertentwicklung von – 6,0 %.

Anteilwert am 30.06.2015	EUR	542,94
zuzüglich Ausschüttung vom 15.04.2015	EUR	170,00
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2015	EUR	– 711,08
Anlageerfolg	**EUR**	**1,86**

Weitere Informationen zu den Liquiditätsanlagen, Krediten und Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne (Risikovorsorge) finden Sie bei den „Erläuterungen zur Vermögensaufstellung“ ab Seite 21.

WERTENTWICKLUNG NACH BVI-METHODE

	Rendite in %	Rendite in % p. a.
lfd. Jahr	0,3	
1 Jahr	– 6,2	– 6,2
3 Jahre	– 14,3	– 5,0
5 Jahre	– 20,1	– 4,4
seit Auflage	– 6,0	– 0,7

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.

Wisselwerking 58, Diemen, Niederlande

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 (Objekte im Inland)	–	–	–	–	–	–	–	–
EUR-Kredite (Objekte im Ausland)	10.000.000	6,7	0,0 Jahre [2]	34.814.000	23,3	0,0 Jahre [2]	44.814.000	30,0
Summe	**10.000.000**	**6,7**	**0,0 Jahre**	**34.814.000**	**23,3**	**0,0 Jahre**	**44.814.000**	**30,0**

AUFTEILUNG DES KREDITVOLUMENS PRO WÄHRUNG NACH ZINSBINDUNG, STAND 30.06.2015

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	44.814.000	44.814.000
1 – 2 Jahre	–	–
2 – 5 Jahre	–	–
5 – 10 Jahre	–	–
über 10 Jahre	–	–
Summe	**44.814.000**	**44.814.000**

ÜBERSICHT WÄHRUNGSKURSRISIKEN, STAND 30.06.2015

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag		in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	176.503	EUR	42.114	2,9	2,9
USD (USA)	USD	– 31.569	EUR	– 28.247	– 0,2	– 0,2
Summe			**EUR**	**13.867**	**0,1**	**0,1** [3]

[1] gemäß Beteiligungsquote
[2] Die Zinsbindung endet im Juli 2015.
[3] 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. Die Renditekennzahlen stellen sich für den Berichtszeitraum von sechs Monaten wie folgt dar:

Die Immobilien des Portfolios erwirtschafteten eine Bruttorendite von 3,9 %. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1,3 % ergibt sich ein Nettoertrag von 2,6 %. Der erhöhte Leerstand des abgegangenen Objekts in Hamburg, Valtentinskamp trägt noch wesentlich zu den nicht umlagefähigen Betriebskosten bei und führt zu einem Bewirtschaftungsaufwand in der Spalte „Sonstige Länder (D, E, PL)“ von 1,9 %.

Die Wertänderungsrendite fiel mit 1,7 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen bedingt durch die gutachterlichen Abwertungen des niederländischen Objekts negativ aus.

Insgesamt senkten die negativen Wertänderungen das Ergebnis vor Darlehensaufwand auf 0,8 %. Die Zinskosten hatten nur einen unwesentlichen Einfluss, sodass das Ergebnis nach Darlehensaufwand ebenfalls mit 0,8 % ausgewiesen werden kann.

Währungsänderungen haben das Fondsergebnis nicht beeinflusst. Die Absicherungsquote zum Stichtag lag bei 99,9 %.

Das Gesamtergebnis aus Immobilien in Fondswährung beläuft sich auf 0,8 %. Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt marktbedingt eine Rendite von 0,1 % erzielt, sodass das Fondsergebnis vor Fondskosten 0,6 % beträgt.

ERGEBNISKOMPONENTEN DER FONDSRENDITE IN % VOM 01.01.2015 BIS 30.06.2015

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

[1] An der Berechnung nehmen auch die Länder teil, die nach dem Abgang der Immobilien nach wie vor einen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten.
[2] in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[3] in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[4] Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.
[5] Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 71,14 % erwirtschaftet.
[6] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[7] Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 28,86 % des Fondsvermögens.
[8] in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

PORTFOLIOSTRUKTUR

Im ersten Geschäftshalbjahr 2015 wurde ein Verkauf getätigt. Zum 30. Juni 2015 umfasste das Portfolio zwei direkt gehaltene Immobilien sowie drei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Das Portfolio verteilt sich auf drei Länder.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 27,8 % des Immobilienvermögens im Inland und 72,2 % im Ausland investiert. Mit einem Anteil von 46,4 % lag der größte Teil in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 46,5 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 76,7 %.

Falkenried 88, Hamburg, Deutschland

VERMIETUNG

Vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2015 hat das Fondsmanagement 14 neue Mietverträge über insgesamt 1.790 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden sechs bestehende Mietverhältnisse über 1.640 m² verlängert, was insgesamt 2,8 % der Jahresnettosollmiete des Fonds ausmacht.

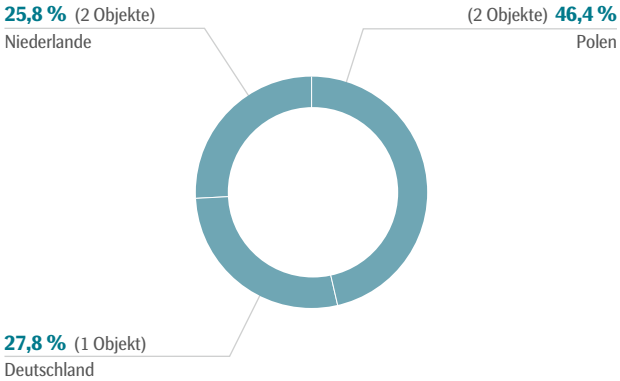
Das Vermietungsteam hat in der Liegenschaft Falkenried 88 in Hamburg eine Mietprolongation mit dem Medizinischen PräventionsCentrum unterzeichnet. Der Vertrag über ca. 935 m² läuft für weitere rund fünf Jahre. Darüber hinaus konnten kleinere Verlängerungen über insgesamt ca. 390 m² abgeschlossen werden.

Die Vermietungsquote des SEB Global Property Fund lag zum Berichtsstichtag bei 86,2 % (+ 5,4 Prozentpunkte gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2014) des Netto- bzw. bei 85,4 %

TOP-Mieter
Tele2 Nederland B.V., Diemen, Wisselwerking 58
BPH S.A. Bank, Danzig, Ulica Arkonska 6
ING Bank N.V., Arnheim, Kroonpark 6
Carlson Wagonlit Nederland B.V., Diemen, Wisselwerking 58
ICON plc (S.A.) Oddzial w Polsce, Warschau, Grójecka 5

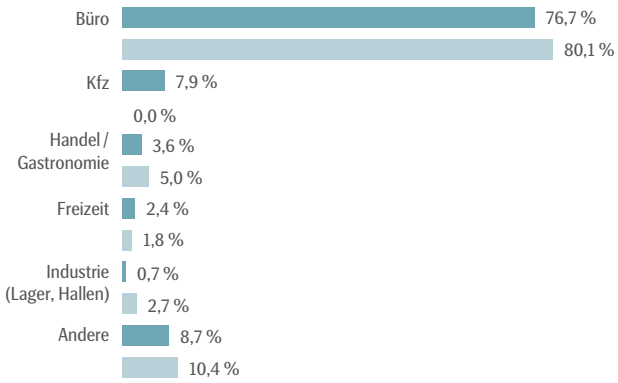
TOP-Objekte
Hamburg, Falkenried 88
Warschau, Grójecka 5
Danzig, Ulica Arkonska 6
Diemen, Wisselwerking 58
Arnheim, Kroonpark 6

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSOBJEKTE



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

NUTZUNGSARTEN DER FONDSOBJEKTE



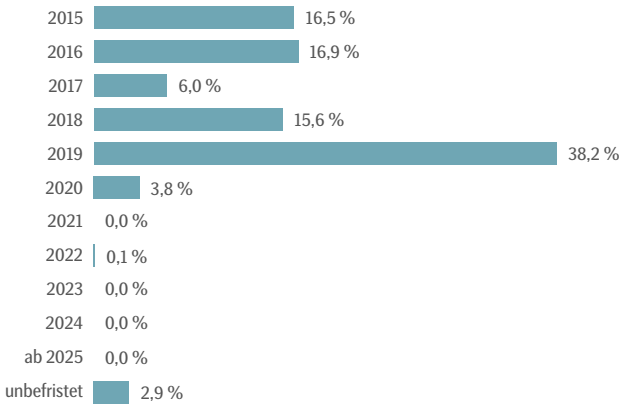
Basis: nach Jahresnettosollmietertrag
nach Mietfläche
(inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

(+ 5,4 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 84,2 % (+ 4,0 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 83,4 % (+ 3,9 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

Derzeit haben 3,0 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

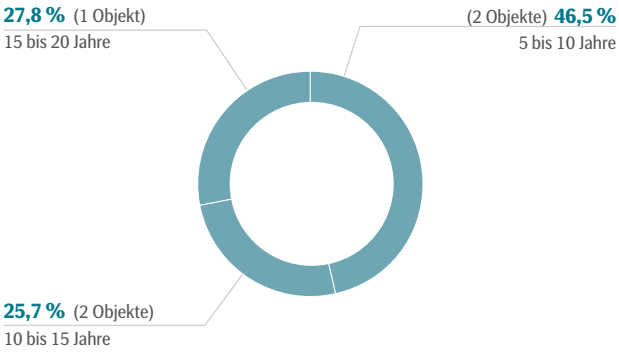
Weitere Informationen zur Portfoliostruktur finden Sie auch in der „Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung“ auf den Seiten 18 und 19.

RESTLAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE



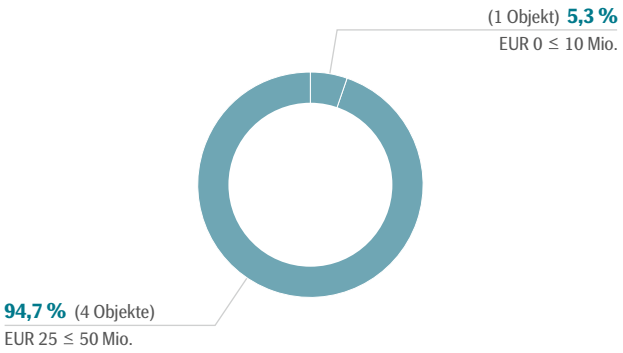
Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSOBJEKTE



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

GRÖßENKLASSEN DER FONDSOBJEKTE



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

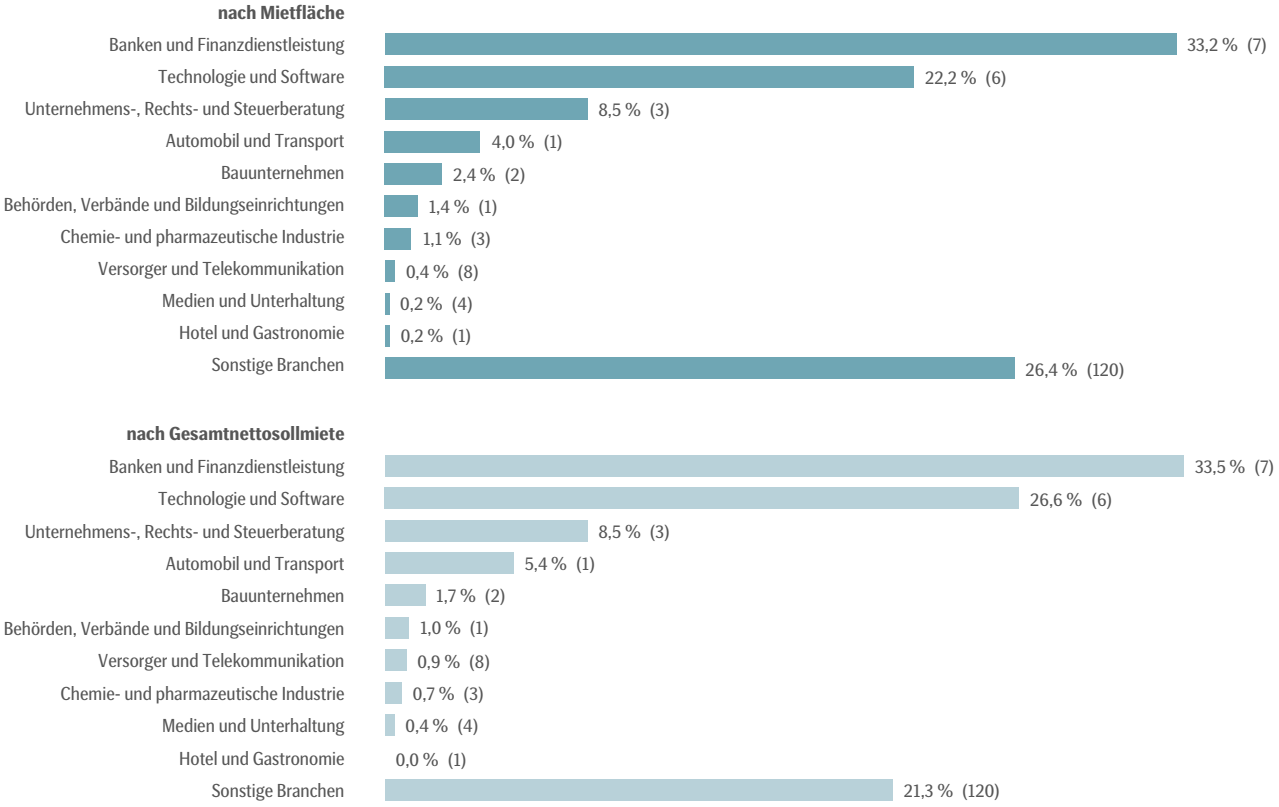
VERMIETUNGSSITUATION EINZELNER OBJEKTE

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 30. Juni 2015.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Warschau, Salzburg Center, Grójecka 5 Aufgrund der hohen Anzahl von Konkurrenzobjekten konnte noch kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Es finden jedoch Besichtigungen sowie Gespräche mit möglichen Nutzern statt.	**35,0**	**7,6**

Grójecka 5, Warschau, Polen

BRANCHENSTRUKTUR DER MIETER



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

VERÄNDERUNGEN IM PORTFOLIO

VERKÄUFE UND ABGÄNGE

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

Deutschland – Hamburg, Valentinskamp 88 – 90
Das Gebäude liegt im Zentrum Hamburgs neben der Oper und verfügt über 14.873 m² Büroflächen. Es war zuletzt zu rund 56 % vermietet und befindet sich in der Repositionierung. Der Verkaufspreis lag leicht unter dem aktuellen Verkehrswert von rund EUR 49,5 Mio. Das Umfeld wird überwiegend durch Bürohäuser in traditioneller Backstein-Optik geprägt, in denen Mieter aus dem Banken- und Versicherungsbereich sowie Beratungsfirmen ansässig sind. Die Immobilie ist am 02. April 2015 aus dem Fonds abgegangen.

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

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

Valentinskamp 88 – 90, Hamburg, Deutschland

AUSBLICK

In nur anderthalb Jahren hat das Fondsmanagement im Rahmen der Auflösung des SEB Global Property Fund mittels zweier Portfoliotransaktionen 14 Immobilien mit einem Verkehrswertvolumen von fast EUR 240 Mio. erfolgreich veräußert. Für den Verkauf des fondsübergreifenden Logistikpakets erhielt SEB Asset Management die Auszeichnung „immobilienmanager Award 2015“ in der Kategorie „Investment“, da dieses äußerst komplexe Geschäft in kürzester Zeit realisiert werden konnte.

Das Fondsmanagement arbeitet nun daran, die verbleibenden fünf Objekte am Markt zu platzieren. Dabei verfolgt es sowohl Portfolio- als auch Einzeltransaktionen. Die Immobilien sollen bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates am 05. Dezember 2016 zu angemessenen Konditionen den Besitzer wechseln. Die daraus gewonnene Liquidität wird nach und nach an die Anleger ausgezahlt.

Das Restportfolio umfasst eine mischgenutzte Immobilie in Hamburg, zwei Bürohäuser in Polen sowie zwei Liegenschaften in den Niederlanden. Da nur noch fünf Liegenschaften zum Portfolio des SEB Global Property Fund zählen, wirken sich der Verkauf einzelner Objekte bzw. Veränderungen bei einzelnen Liegenschaften wie z. B. eine andere Vermietungssituation immer stärker auf die Gesamtergebnisse des Fonds aus.

Um im Verkaufsprozess die bestmöglichen Preise zu erzielen, stand und steht das Asset Management weiterhin im Fokus. Insgesamt ist die Vermietungsquote im ersten Geschäftshalbjahr 2015 von 80,8 % auf 86,2 % gestiegen.

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen begünstigen den weiteren Verkaufsprozess. Das Niedrigzinsumfeld beflügelt Investitionen in Immobilien. Daher suchen sowohl etliche institutionelle als auch private Anleger attraktive Anlageobjekte. Das ohnehin hohe Transaktionsvolumen in Europa soll daher 2015 weiter steigen.

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 bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen.

SEB Investment GmbH

Cofalka Chua Kraus

Frankfurt am Main, im August 2015

ÜBERSICHT: RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG

Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)[2]	Sonstige Länder (D, E, PL)[1]	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (HU, NL, PL, USA)[1]	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag[3]	4,2	4,2	3,7	3,9
Bewirtschaftungsaufwand[3]	– 1,9	– 1,9	– 0,8	– 1,3
Nettoertrag[3]	2,3	2,3	2,9	2,6
Wertänderungen[3]	– 0,6	– 0,6	– 2,8	– 1,7
Ausländische Ertragsteuern[3]	– 0,1	– 0,1	– 0,1	– 0,1
Ausländische latente Steuern[3]	– 0,1	– 0,1	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand[3]	1,5	1,5	0,0	0,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand[4]	1,6	1,6	– 0,4	0,8
Währungsänderungen[4][5]	0,0	0,0	0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung[4][6]	1,6	1,6	– 0,3	0,8
II. Liquidität[7][8]				**0,1**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[9]				**0,6**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				**0,3**

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)[2]				
Direkt gehaltene Immobilien	94.026	94.026	0	94.026
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	89.519	89.519
Immobilien insgesamt	94.026	94.026	89.519	183.545
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	76.411	76.411	51.988	128.399
Kreditvolumen	17.615	17.615	37.531	55.146
Liquidität	19.399	19.399	32.684	52.083
Fondsvolumen	95.810	95.810	84.672	180.482

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	73.400	73.400	76.100	149.500
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio[10]	4.875	4.875	4.817	9.692
Positive Wertänderungen lt. Gutachten[11]	0	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen[12]	0	0	23	23
Negative Wertänderungen lt. Gutachten[11]	0	0	– 2.528	– 2.528
Sonstige negative Wertänderungen[12]	0	0	– 13	– 13
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt[11]	0	0	– 2.528	– 2.528
Sonstige Wertänderungen insgesamt[12]	0	0	10	10
Zuführung Capital Gains Tax	82	82	0	82
Wertänderungen insgesamt	**82**	**82**	**– 2.518**	**– 2.436**

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 Berichtszeitraum
4) in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
5) Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.
6) Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 71,14 % erwirtschaftet.
7) bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
8) Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 28,86 % des Fondsvermögens.
9) in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum
10) Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständige festgelegten Roherträge aus Vermietung verstanden. Der Rohertrag entspricht hier der durch die Gutachter als nachhaltig eingeschätzten Nettokaltmiete.
11) Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte
12) Sonstige Wertänderungen umfassen Buchwertänderungen wie beispielsweise nachaktivierte Anschaffungskosten, Kaufpreisabrechnungen und Verkaufsnebenkosten.

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 30.06.2015 im Sondervermögen befinden.

	Deutschland	Polen	Beteiligungen (NL, PL)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete) [1]				
Büro	10,1	18,6	48,0	76,7
Handel / Gastronomie	0,0	0,0	2,4	2,4
Industrie (Lager, Hallen)	0,6	0,0	0,1	0,7
Freizeit	3,6	0,0	0,0	3,6
Kfz	1,8	0,9	5,2	7,9
Andere	8,0	0,5	0,2	8,7
Anteil Jahresmietertrag gesamt	**24,1**	**20,0**	**55,9**	**100,0**
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) [1]				
Büro	1,6	1,4	8,5	11,5
Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,0	0,1	0,2
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,4	0,1	0,7	1,2
Andere	0,9	0,0	0,0	0,9
Anteil Leerstand gesamt	**3,0**	**1,5**	**9,3**	**13,8**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes [1]	**87,3**	**92,6**	**83,4**	**86,2**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes [2]	**86,6**	**92,3**	**82,2**	**85,4**
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) [1]				
unbefristet	2,7	0,1	0,1	2,9
2015	2,1	14,4	0,0	16,5
2016	0,7	0,5	15,7	16,9
2017	1,8	1,8	2,4	6,0
2018	0,0	3,0	12,6	15,6
2019	12,9	1,8	23,5	38,2
2020	3,7	0,0	0,1	3,8
2021	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	0,1	0,0	0,0	0,1
2023	0,0	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0	0,0
2025 +	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Jahresnettosollmiete	**24,0**	**21,6**	**54,4**	**100,0**

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

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

ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30.06.2015

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 24 ff.)					
1. Geschäftsgrundstücke			73.400.000,00		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Immobilien				**73.400.000,00**	**47,64**
insgesamt in Fremdwährung		0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 26 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			51.096.936,62		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				**51.096.936,62**	**33,17**
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 30)					
1. Bankguthaben			22.791.033,38		
davon in Fremdwährung		1.429.709,30			
Summe der Liquiditätsanlagen				**22.791.033,38**	**14,79**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 31 ff.)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			5.212.524,16		
davon in Fremdwährung		1.035.116,27			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			4.500.000,00		
davon in Fremdwährung		0,00			
3. Zinsansprüche			67.875,00		
davon in Fremdwährung		0,00			
4. Anschaffungsnebenkosten					
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			226.006,02		
davon in Fremdwährung		0,00			
5. Andere			27.874.845,05		
davon in Fremdwährung		27.662.545,52			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				**37.881.250,23**	**24,59**
insgesamt in Fremdwährung		28.697.661,79			
Summe				**185.169.220,23**	**120,19**
insgesamt in Fremdwährung		30.127.371,09			
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 31 f.)					
1. Krediten			10.000.000,00		
davon besicherte Kredite	10.000.000,00				
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			444.717,82		
davon in Fremdwährung		0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung			3.510.242,78		
davon in Fremdwährung		550.313,41			
4. anderen Gründen			9.861.013,85		
davon in Fremdwährung		6.700.039,83			
Summe der Verbindlichkeiten				**23.815.974,45**	**15,46**
insgesamt in Fremdwährung		7.250.353,24			
VI. Rückstellungen				**7.289.549,86**	**4,73**
davon in Fremdwährung		4.052.417,94			
Summe				**31.105.524,31**	**20,19**
insgesamt in Fremdwährung		11.302.771,18			
Fondsvermögen gesamt				**154.063.695,92**	**100,00**
davon in Fremdwährung		18.824.599,91			
Anteilwert (EUR)				**542,94**	
Umlaufende Anteile (Stück)				**283.755**	

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
41.500.000,00	31.900.000,00	0,00
41.500.000,00	**31.900.000,00**	**0,00**
0,00	51.096.936,62	0,00
0,00	**51.096.936,62**	**0,00**
20.641.508,09	1.522.214,60	627.310,69
20.641.508,09	**1.522.214,60**	**627.310,69**
4.150.045,53	1.062.478,63	0,00
0,00	4.500.000,00	0,00
0,00	67.875,00	0,00
0,00	226.006,02	0,00
214.466,40	570.254,72	27.090.123,93
4.364.511,93	**6.426.614,37**	**27.090.123,93**
66.506.020,02	**90.945.765,59**	**27.717.434,62**
0,00	10.000.000,00	0,00
209.838,25	234.879,57	0,00
2.767.498,63	742.744,15	0,00
2.764.702,71	443.252,90	6.653.058,24
5.742.039,59	**11.420.876,62**	**6.653.058,24**
1.270.882,89	**2.351.301,31**	**3.667.365,66**
7.012.922,48	**13.772.177,93**	**10.320.423,90**
59.493.097,54	**77.173.587,66**	**17.397.010,72**

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

Das Fondsvermögen verminderte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. Januar bis 30. Juni 2015 um EUR 47,7 Mio. auf EUR 154,1 Mio.

I. IMMOBILIEN

Im April 2015 ist ein Objekt in Deutschland abgegangen (vgl. Tabelle Verkäufe / Abgänge auf Seite 16).

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

II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Die **Beteiligungen** umfassen drei Gesellschaften mit jeweils einer Liegenschaft mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 76,1 Mio. Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 14,3 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 34,8 Mio.) und ein Gesellschafterdarlehen (EUR 4,5 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 51,1 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung betreffen zwei Euro-Darlehen über EUR 34,8 Mio., für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,0 Jahre (siehe auch „Übersicht Kredite“, Seite 11).

III. LIQUIDITÄTSANLAGEN

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

IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 4,1 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 2,9 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

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

Die **Zinsansprüche** ergeben sich aus einem Gesellschafterdarlehen einer Immobilien-Gesellschaft in den Niederlanden.

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

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

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

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen Forderungen an die Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 20,6 Mio., Forderungen an den Käufer des USA-Portfolios in Höhe von EUR 5,5 Mio. und Vorauszahlungen an Verwalter in Höhe von EUR 0,6 Mio. dar.

V. VERBINDLICHKEITEN

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

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten hauptsächlich Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 2,9 Mio., Barkautionen in Höhe von EUR 0,4 Mio. sowie Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,2 Mio.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 7,4 Mio. und Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in US-Dollar in Höhe von EUR 2,0 Mio. enthalten.

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

Im Berichtszeitraum wurden neun Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 76,9 Mio. sowie 13 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 18,4 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

VI. RÜCKSTELLUNGEN

Die **Rückstellungen** betreffen hauptsächlich Instandhaltungsmaßnahmen mit EUR 2,6 Mio. und Steuern mit EUR 4,4 Mio., von denen EUR 0,7 Mio. für latente Steuern für etwaige ausländische Veräußerungsgewinne gebildet wurden.

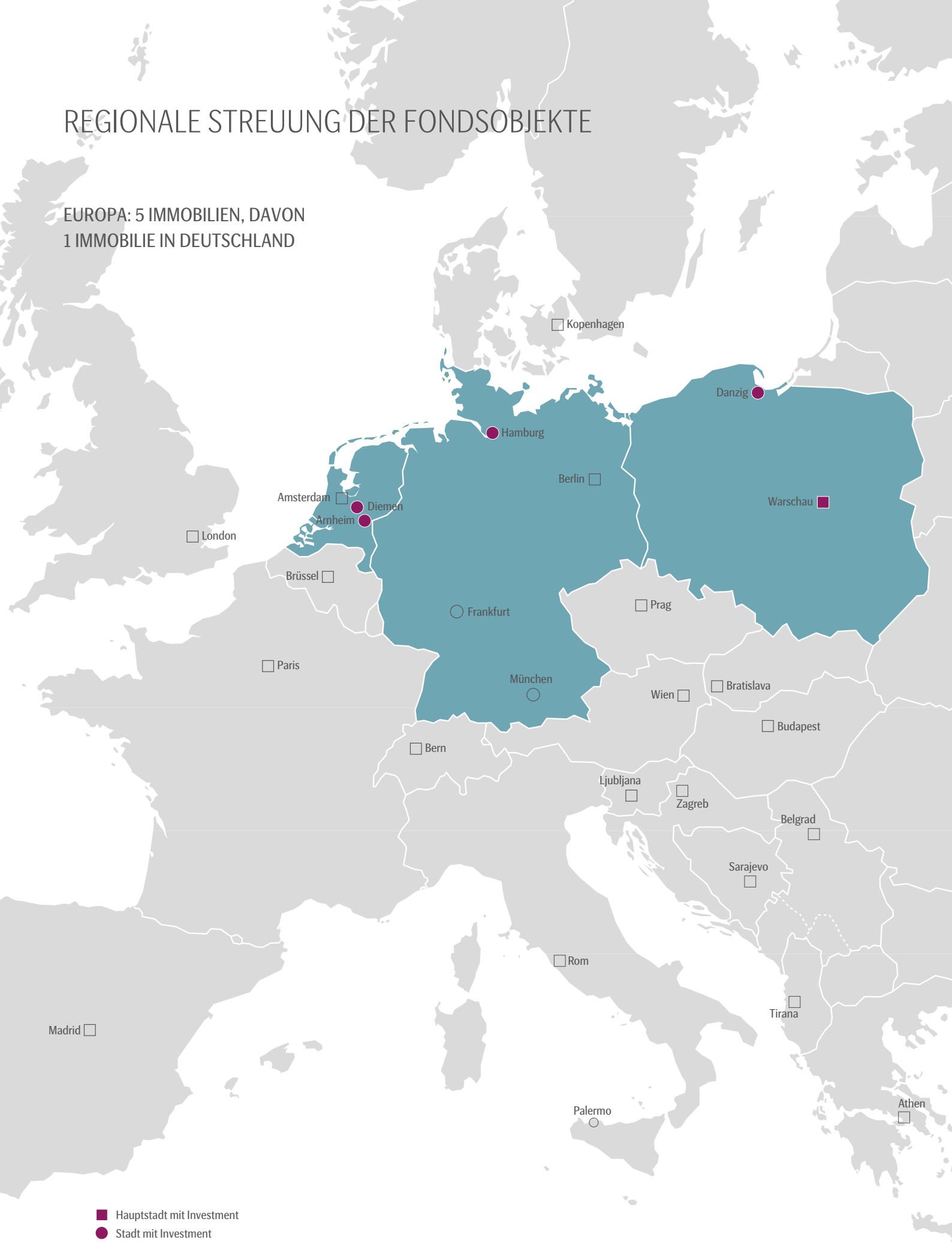
CAPITAL GAINS TAX

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

In die Berechnung wurde auch die polnische Immobilien-Gesellschaft einbezogen. Diese wird steuerlich wie ein Direkterwerb behandelt, sodass ein Gewinn aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile der Capital-Gains-Besteuerung unterliegt. Die Berechnung der Capital Gains Tax wurde analog zu vorstehend beschriebener Berechnungsweise durchgeführt.

REGIONALE STREUUNG DER FONDSOBJEKTE

EUROPA: 5 IMMOBILIEN, DAVON 1 IMMOBILIE IN DEUTSCHLAND



VERMÖGENSAUFSTELLUNG, TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30.06.2015

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²			Objektdaten			
	Art des Grundstücks	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel / Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Deutschland																			
20251 Hamburg																			
Falkenried 88	G	–	42	0	2	0	0	15	8	33	11 / 2006	1965 / 2004	8.045	16.295		354	F, K, L, P, W, Z	3	B
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Polen																			
80-125 Danzig																			
Ulica Arkonska 6	G / E	–	93	0	0	0	0	0	4	3	10 / 2008	2008	5.313	11.330		155	F, K, P, W	2	C
Summe der Immobilien																			

Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht

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

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

Vermietung				Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
128	3,7	9,0	13,4	41.500.000	–	–	–	–	–	–	–	–	2.750.076	52
9	1,0	61,6	7,7	31.900.000	–	–	–	–	–	–	–	31,4	2.124.869	64
				73.400.000										

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

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

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²			Objektdaten			
Gesellschaft	Art des Grundstücks	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel / Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Niederlande																			
Diemen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 24.374.617,35																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 51,00000 %																			
1. 1112 XS Diemen																			
Wisselwerking 58	G	–	79	7	0	0	0	0	14	0	11 / 2006	2002	10.440	9.887		276	K, P, W, Z	3	C
Kroonveste IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 9.036.000,00																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.500.000,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 6831 EX Arnheim,																			
Kroonpark 6	G	–	99	0	0	0	0	0	1	0	11 / 2006	2005	2.715	5.077		88	K, P, W, Z	3	C
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Polen																			
Teviot Sp. z o.o., Polen, 00-078 Warschau, Plac Pilsudskiego 1											01 / 2014								
Gesellschaftskapital: EUR 24.562.318,74																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 02-019 Warschau																			
Grójecka 5	G / E	–	90	2	0	0	0	0	7	1	04 / 2008	2006	2.508	10.620		100	F, K, P, S, W	2	B
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht

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

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

Vermietung				Objektergebnis									Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				20.995.172										
2	–	–	3,2	30.600.000	–	–	–	–	–	–	–	52,3	1.839.409	58
				5.187.494										
1	–	–	14,8	7.900.000	–	–	–	–	–	–	–	–	595.010	60
				24.914.271	256.000	–	256.000	1,3	12.684	226.006	8,8			
16	2,7	4,5	35,0	37.600.000	–	–	–	–	–	–	–	50,0	2.382.682	63
				51.096.937					**12.684**	**226.006**				

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

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

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 der Basis der nachhaltig zu erzielenden Mieterträge ermittelt wird. Dieser Marktwert wird durch einen Ausschuss externer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger wenigstens einmal jährlich ermittelt.

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

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

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

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

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

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30.06.2015, TEIL II: BESTAND DER LIQUIDITÄT

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
IV. Bankguthaben		
Deutschland	20.641.508,09	
USA	627.310,69	
Spanien	65.262,74	
Polen	1.379.537,60	
Österreich	77.414,26	
Summe der Liquiditätsanlagen	**22.791.033,38**	**14,79**

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30.06.2015, TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

					EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**								
	1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung					5.212.524,16		
		davon in Fremdwährung				1.035.116,27			
		davon Mietforderung			1.073.160,69				
		davon Betriebskostenvorlagen			4.139.363,47				
	2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften					4.500.000,00		
		davon in Fremdwährung				0,00			
	3.	Zinsansprüche					67.875,00		
		davon in Fremdwährung				0,00			
	4.	Anschaffungsnebenkosten							
		bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					226.006,02		
		davon in Fremdwährung				0,00			
	5.	Andere					27.874.845,05		
		davon in Fremdwährung				27.662.545,52			
		davon aus Sicherungsgeschäften			17.238,44				
		Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
		PLN	1.404.096,82	– 1.386.858,38	17.238,44				
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände							**37.881.250,23**	**24,59**
	insgesamt in Fremdwährung					28.697.661,79			
II.	**Verbindlichkeiten aus**								
	1.	Krediten					10.000.000,00		
		davon besicherte Kredite			10.000.000,00				
		davon in Fremdwährung				0,00			
	2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben					444.717,82		
		davon in Fremdwährung				0,00			
	3.	Grundstücksbewirtschaftung					3.510.242,78		
		davon in Fremdwährung				550.313,41			
	4.	anderen Gründen					9.861.013,85		
		davon in Fremdwährung				6.700.039,83			
		davon aus Sicherungsgeschäften			2.046.720,36				
		Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
		USD	15.331.356,31	– 17.378.076,67	2.046.720,36				
	Summe der Verbindlichkeiten							**23.815.974,45**	**15,46**
	insgesamt in Fremdwährung					7.250.353,24			
III.	**Rückstellungen**							**7.289.549,86**	**4,73**
	davon in Fremdwährung					4.052.417,94			
	Fondsvermögen gesamt							**154.063.695,92**	**100,00**
	davon in Fremdwährung					18.824.599,91			
	Anteile (EUR)							**542,94**	
	Umlaufende Anteile (Stück)							**283.755**	
	Devisenkurse * per 30.06.2015								
	US-Dollar (USD)			1,11760 = 1 EUR					
	Polnische Zloty (PLN)			4,19103 = 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 abgeschlossen wurden; alle Geschäfte wurden zu 100 % mit verbundenen Unternehmen geschlossen.			
	PLN	2.158.766,28	2.246.694,06
	USD	52.451.960,79	17.136.758,73
	Summe	**54.610.727,07**	**19.383.452,78**

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. Cofalka [2]
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

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

GEAM0203.1506