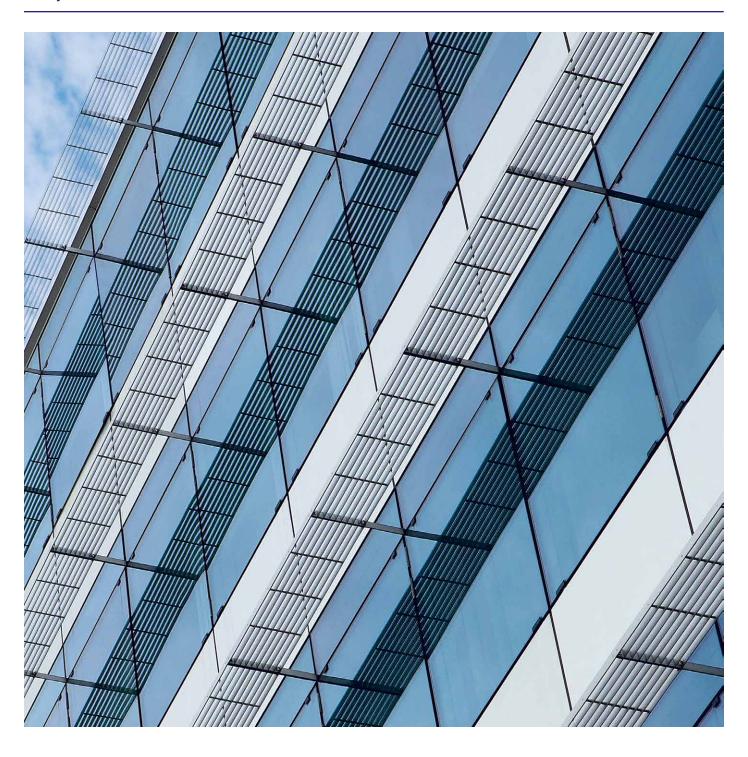
SEB Global Property Fund

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2016





Inhalt

| Editorial | 4 | Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis | 28 |
|---|----|---|----|
| Informationen zur Auflösung des Fonds | 5 | | |
| Risikomanagement | 6 | Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität | 34 |
| Immobilienmärkte im Überblick | 8 | Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten | |
| Ergebnisse des Fonds im Detail | 11 | und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen | 34 |
| Struktur des Fondsvermögens | 11 | Gremien | 37 |
| Liquidität | 11 | | ٠. |
| Thesaurierung | 11 | | |
| Anlageerfolg | 12 | | |
| Ergebniskomponenten | 14 | | |
| 5 | | Abbildungen | |
| Portfoliostruktur | 15 | Geografische Verteilung der Fondsobjekte | 15 |
| Ausblick | 19 | Nutzungsarten der Fondsobjekte | 15 |
| Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung | 20 | Größenklassen der Fondsobjekte | 16 |
| Obstruction and the following and vermically | | Restlaufzeiten der Mietverträge | 16 |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung | 22 | Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte | 16 |
| Regionale Streuung der Fondsobiekte | 27 | Branchenstruktur der Mieter | 17 |

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 Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Halbjahresbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) – hier insbesondere § 44 InvG – und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grunde werden in diesem 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 |
| | |

SEB Global Property Fund auf einen Blick zum 30.06.2016



Deutschland - Hamburg, Falkenried 88

| Fondsvermögen | EUR | 136,9 Mio. |
|---|-----|------------|
| Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) | EUR | 131,3 Mio. |
| davon direkt gehalten | EUR | 64,8 Mio. |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | EUR | 66,5 Mio. |
| Fondsobjekte gesamt | | 5 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | | 3 |
| Veränderungen im Berichtszeitraum | | |
| Verkäufe/Abgänge | | 0 |
| Vermietungsquote (Bruttomietsoll) 1) | | 70,2 % |
| Vermietungsquote (Nettomietsoll) | | 72,0 % |
| Immobiliengesamtrendite ² für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.06.2016 | | -3,7 % |
| Liquiditätsrendite ³ für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.06.2016 | | 0,0 % |
| Anlageerfolg ⁴⁾ für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.06.2016 | | - 2,9 % |
| Anlageerfolg ⁴⁾ seit Auflegung | | - 13,0 % |
| Anteilwert/Rücknahmepreis | EUR | 482,50 |
| Ausgabepreis | EUR | 496,98 |
| Gesamtkostenquote ⁵⁾ | | 0,80 % |
| | | |

WKN: SEB1A9 ISIN: DE000SEB1A96 Auflage des Fonds: 19.10.2006

Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inkl. Nebenkosten.
 bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds
 bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
 berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates
 Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2015.

Editorial





Siegfried A. Cofalka und Axel Kraus

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

im ersten Geschäftshalbjahr 2016 kamen im Rahmen der weiteren Auflösung des SEB Global Property Fund keine Transaktionen zum Abschluss. Alle bislang veräußerten Immobilien sind bereits aus dem Portfolio abgegangen. Der Restbestand umfasst zum 30. Juni 2016 fünf Liegenschaften in drei Ländern. Er setzt sich aus einem Objekt in Deutschland, zwei Bürohäusern in Polen und zwei Immobilien in den Niederlanden zusammen. Dabei werden drei Gebäude über Immobiliengesellschaften gehalten. Nach wie vor steht im Mittelpunkt aller Aktivitäten, diese Liegenschaften bis zum Ablauf der Auflösungsperiode im Dezember 2016 zu den bestmöglichen Konditionen im Sinne der Anleger zu veräußern.

Der SEB Global Property Fund hat im ersten Geschäftshalbjahr 2016 eine Performance von – 2,9 % erwirtschaftet. Hier schlagen nicht nur Wertänderungen durch die kontinuierlichen Nachbewertungen, sondern auch insbesondere Vermietungskosten zu Buche. Über die gesamte Laufzeit seit Auflage im Oktober 2006 summiert sich das Ergebnis auf eine durchschnittliche jährliche Rendite von – 1,4 %.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt per Berichtsstichtag bei 26,0 % und hat sich gegenüber der Verkündung der Fondsauflösung nahezu um die Hälfte reduziert.

Mit Wirkung zum 01. Februar 2016 ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München neue Depotbank des SEB Global Property Fund. Sie ist Depotbank mehrerer Offener Immobilienfonds und verfügt über Erfahrungen mit Immobilienfonds in Abwicklung. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat den Wechsel genehmigt. Für die Anleger entstehen hierdurch keine Kosten. Entsprechend wurde der § 1 der Besonderen Vertragsbedingungen des Immobilien-Publikums-Sondervermögens geändert.

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 http://am.savillsim.de (ehemals www.sebassetmanagement.de) veröffentlicht und eine Information hierüber den depotführenden Stellen für eine Übermittlung an die Anleger zur Verfügung gestellt.

Bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 05. Dezember 2016 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals 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 Savills Fund Management 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 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.



Niederlande - Arnheim, Kroonpark 6

Risikomanagement

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

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

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

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

Zinsänderungsrisiken

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



Polen – Warschau, Grójecka 5

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

In der ersten Jahreshälfte 2016 stieß die Weltwirtschaft auf Gegenwind. Für mehr Unsicherheit sorgten weiterhin die Konjunktur und die private Verschuldung in China, der Verfall der Rohstoffpreise, die Erwartung einer geldpolitischen Straffung in den USA, desgleichen politische Themen wie die Flüchtlingskrise in Europa, das EU-Referendum in Großbritannien sowie der Wahlkampf in den USA. Dies belastete das globale Wirtschaftswachstum, das nur verhalten ausfiel. Einer leichten Beschleunigung der Konjunktur in Westeuropa stand hierbei eine Abschwächung in den übrigen Teilen der Welt gegenüber. Zugleich verharrte die Inflation auf extrem niedrigem Niveau. Vor diesem Hintergrund herrschte seitens der Notenbank der Trend zur Lockerung der Geldpolitik weltweit unverändert vor. Die EZB und die japanische Notenbank griffen dabei ergänzend zum "Quantitative Easing" erstmals in ihrer Geschichte auf negative Leitzinsen zurück.

Nachdem die Briten im Juni 2016 dafür votiert hatten, die EU zu verlassen ("Brexit"), ist derzeit noch unklar, wann der Austritt tatsächlich vollzogen wird und inwieweit dies die zukünftigen Handelsbeziehungen betrifft. Diese Ungewissheit wird die Perspektiven Großbritanniens deutlich beeinträchtigen und je nach Verflechtung auch auf andere Länder ausstrahlen. Daher werden sich die Wachstumsprognosen in nächster Zeit weiter nach unten korrigieren.

Die für 2016 ohnehin angekündigte globale Wachstumsdelle dürfte somit prägnanter ausfallen als bis dato erwartet. Fragezeichen stehen aber auch hinter der leichten Zunahme der Konjunktur 2017, die vorwiegend auf den USA und den Emerging Markets fußt. Da sich die Öl- und Rohstoffpreise ein wenig erholt haben, dürfte die Inflation zwar geringfügig steigen, insgesamt aber niedrig bleiben. Die Geldpolitik in Europa sollte deswegen weiter gelockert und die in den USA anstehende Erhöhung der Leitzinsen in Richtung 2017 verschoben werden. Auch in den asiatischen Ländern besteht aus diesen Gründen Spielraum für weitere geld- und fiskalpolitische Maßnahmen zur Stützung der Wirtschaft. Risiken gehen neben dem Brexit weiterhin von einer "harten Landung" Chinas bzw. einer Schuldenkrise in den Emerging Markets aus. Hinzu kommen die Präsidentschaftswahlen in den USA sowie das fragile Bankensystem in Europa.

Globale Immobilienmärkte

Die Lage an den Vermietungsmärkten hellte sich im bisherigen Jahresverlauf zwar weiter auf, wegen der höheren Unsicherheiten allerdings weniger schwungvoll. Der Leerstand an den führenden Immobilienmärkten war in der Summe leicht rückläufig, und die Spitzenmieten stiegen im Durchschnitt moderat an, auch wenn sich auf einzelnen Märkten Sonderentwicklungen zeigten. Den konjunkturellen Vorgaben folgend, sollte sich der überwiegend positive Trend an vielen Märkten fortsetzen, indes geringer als bisher gedacht. Mit dem Brexit verbundene Unternehmensverlagerungen könnten je nach Ausmaß einige Märkte in Kontinentaleuropa (v. a. Paris und Frankfurt) positiv beeinflussen.

Die Aktivitäten am globalen Investmentmarkt haben sich in der ersten Jahreshälfte 2016 beruhigt, blieben jedoch recht robust. Im Vorjahresvergleich stand einem Anstieg des Transaktionsvolumens in Nordamerika ein Rückgang in Europa und Asien-Pazifik gegenüber. Aufgrund der heiklen Rahmenbedingungen strebten die Investoren nach mehr Sicherheit. Mangels Produkten gaben jedoch an vielen Märkten die Ankaufsrenditen für erstklassige Immobilien weiter nach. Da es kaum Alternativen gibt, griff der Renditerückgang auch auf Peripherie- und Regionalmärkte über.

Der anhaltende Anlagedruck institutioneller Investoren im gegenwärtigen Negativ- oder Niedrigzinsumfeld und die Volatilität der Finanzmärkte lassen Immobilien weltweit unverändert attraktiv erscheinen. Da sich Investoren durch den Brexit zeitweilig stärker zurückhalten werden, dürfte das Transaktionsvolumen Ende 2016 unter dem Vorjahresniveau liegen. Daher besitzen auch die Ankaufsrenditen selektiv noch Abwärtspotenzial, obwohl teilweise die Tiefststände von 2007 schon erreicht sind. Da die Leit- und Kapitalmarktzinsen länger als bisher vermutet niedrig bleiben, sollte sich auch der ab 2017 erwartete Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen weiter verzögern.

Deutschland

Ein moderater, aber stetiger wirtschaftlicher Aufschwung spiegelte sich in Deutschland auch in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen wider. Angesichts geringer Fertigstellungsraten war der Leerstand nach wie vor rückläufig. Die Spitzenmieten haben angeführt von Berlin an nahezu allen Topstandorten zugelegt. Für 2016/17 wird angesichts des Brexit mit einer vorübergehenden Verlangsamung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Der positive Trend bei den Büromieten dürfte sich bei einer unveränderten Konstellation von begrenzter Bautätigkeit und geringfügig steigender Nachfrage dennoch fortsetzen.

Der deutsche Investmentmarkt verlor in den ersten sechs Monaten 2016 an Fahrt. In allen gewerblichen Nutzungsarten hat das Transaktionsvolumen abgenommen, wobei Handelsimmobilien den stärksten Verlust verzeichneten. Heimische institutionelle Investoren waren die aktivste Käufergruppe, doch bleiben Ausländer trotz abflauender Umsätze dominierend. Die Spitzenrenditen an den Topstandorten Deutschlands gaben weiter nach. Aufgrund der Anziehungskraft des deutschen Markts besteht zwar Spielraum für einen weiteren Renditerückgang. Dieser dürfte aber in manchen Teilmärkten zunehmend begrenzt sein.

Großbritannien

Die Wirtschaft Großbritanniens verbuchte im ersten Halbjahr ein leichtes Wachstum, wobei die Vermietungs- und Investmentmärkte stark im Zeichen des EU-Referendums standen. So verlor die Nachfrage nach Büroflächen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres an Dynamik, blieb aber noch vergleichsweise solide. Die Spitzenmieten sind weiter gestiegen, haben sich jedoch in Teilen Londons ein wenig beruhigt. Mit dem Votum zum Brexit wurden die Wachstumsprognosen für

Großbritannien deutlich reduziert. Eine ausgeprägte Konjunkturdelle scheint ebenso möglich wie zeitweilig rezessive Tendenzen. Die Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt werden durch den angelaufenen Bauzyklus negativ verstärkt. Zudem wird auch über Verlagerungen von Unternehmensteilen diskutiert.

Nach einem Rekordvolumen 2015 war das Geschehen am britischen Investmentmarkt im ersten Halbjahr, angeführt von London, stark rückläufig. Dies ist zwar im Zusammenhang mit dem EU-Referendum zu sehen, aber der Verlust ist deutlich schwächer als beim Einbruch von 2008/09. Investoren aus Übersee waren sowohl absolut als auch relativ die wichtigsten Käufer. Die Spitzenrenditen liegen in London, aber auch an den regionalen Standorten zwar teilweise weiter unter dem Vorjahresniveau, doch der Rückgang hat sich zuletzt etwas verringert. Gegenwärtig ist von einem leichten Anstieg der Ankaufsrenditen auszugehen. Die Attraktivität des britischen Markts nimmt indes vor allem aus dem Blickwinkel der USA und Asiens durch die starke Abwertung des britischen Pfunds zu.

Frankreich

Die französische Konjunktur befindet sich auf einem mäßigen Erholungskurs. Wegen des Brexit und der Terroranschläge dürfte diese Entwicklung indes wieder abflauen. Dank mehrerer größerer Abschlüsse hat sich das Vermietungsvolumen am Büromarkt etwas belebt. An einigen Pariser Teilmärkten zogen die Spitzenmieten daher ein wenig an, während an den Regionalmärkten geringe Bewegung zu verzeichnen war. Angeführt von Paris, dürften sich die Mieten in Frankreich 2016/17 nur gedämpft bewegen.

Nach dem Rekordjahr 2015 nahmen auch in Frankreich die Investmentaktivitäten im ersten Halbjahr 2016 spürbar ab. Der Fokus der Anleger richtete sich dabei wiederum stärker auf Büroimmobilien. Der Rückgang der Spitzenrenditen verlor an Tempo, und an einigen Standorten blieb das Renditeniveau stabil.

Niederlande

Die Wirtschaft in den Niederlanden hat bescheiden, aber stetig an Fahrt gewonnen. Die Vermietungsnachfrage an den Büromärkten hat sich leicht belebt, wobei sich das Mieterinteresse auf Objekte hoher Qualität in etablierten Lagen konzentrierte. Die Spitzenmieten verharrten überwiegend auf stabilem Niveau, nur in Teilen Amsterdams war ein kleiner Anstieg zu verbuchen. Da die Konjunktur unverändert weiter zulegen soll, ist ein geringer Rückgang der Leerstände zu erwarten. Da diese trotz der anhaltenden Konvertierung von Büroflächen teilweise immer noch recht hoch liegen, dürfte sich ein begrenztes Mietwachstum nur an den etablierten Bürostandorten zeigen.

Nachdem die Niederlande Ende 2015 das höchste Investmentvolumen seit 2007 erzielten, hat sich der Markt ebenfalls abgekühlt. Die Nachfrage nach Büro- und Logistikimmobilien blieb jedoch lebhaft. Begleitet wird dies von nachgebenden Ankaufsrenditen. Diese Entwicklung sollte sich angesichts des relativ attraktiven Pricings fortsetzen.

Italien

Seit 2015 manifestiert sich in Italien ein gedämpfter, aber kontinuierlicher Aufschwung, der auch 2016/17 andauern sollte. Die Bürovermietungsmärkte haben sich in den letzten Quartalen, unterstützt durch die zurückliegende Mietkorrektur, spürbar belebt. Angesichts des hohen Leerstands bleiben die Erwartungen an eine Mietpreiserholung 2016/17 allerdings gedämpft. In Italiens Einzelhandel hellt sich die Lage ebenfalls auf, auch wenn das prognostizierte Umsatzplus in den nächsten Jahren unter dem europäischen Durchschnitt liegt. Dennoch sind exponierte Spitzenlagen teilweise auch in größeren Regionalstädten bei internationalen Handelsketten nach wie vor gefragt.

Im Vorgriff auf eine mögliche Erholung und wegen der Renditevorteile ist Italien für Immobilieninvestoren unverändert attraktiv. Nach einem Rekordergebnis 2015 lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr nur wenig unter dem Vorjahresniveau. Das Interesse der Anleger verlagerte sich von Büro- auf Handelsimmobilien. Dennoch gaben die Spitzenrenditen an den führenden Büromärkten weiter nach. Aufgrund politischer und wirtschaftlicher Risiken besteht die Gefahr, dass die Anziehungskraft Italiens bei Ausländern abnimmt.

Nordeuropa

Die Konjunktur in Nordeuropa präsentierte sich uneinheitlich. In Schweden ist sie ausgesprochen robust, während sie sich in Norwegen ölpreisbedingt abkühlte und in Finnland aus strukturellen Gründen nur moderate Auftriebskräfte aufwies. Dies spiegelte sich auch in disparaten Trends an den Vermietungsmärkten wider. In Schweden sollten die Spitzenmieten weiter leicht steigen, während sie in Norwegen wegen umfangreicher Fertigstellungen eher unter Druck kommen könnten. In Helsinki dürfte sich das Mietniveau im Spitzensegment angesichts des rekordniedrigen Flächenzugangs stabilisieren.

Das Transaktionsvolumen in Nordeuropa hat 2015 das Niveau von 2007 überschritten und blieb auch in der ersten Jahreshälfte stark. Die abnehmenden Werte in Norwegen haben die anderen Länder mehr als kompensiert. Dementsprechend sanken die Ankaufsrenditen weiter. In Nordeuropa existiert kurzfristig Spielraum für einen anhaltenden, indes begrenzten Renditerückgang.

Zentralosteuropa

Zentralosteuropa gehört mittlerweile erneut zu den am stärksten wachsenden Regionen Europas. Lediglich in Ungarn erhielt der Aufschwung durch Sondereffekte einen Dämpfer.

Das positive Umfeld schlägt sich in einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen nieder, die jedoch teilweise durch hohe Flächenzugänge konterkariert wird und die Mietentwicklung generell bremst. Dies gilt insbesondere für Warschau. Vor dem Hintergrund des zurückliegenden Mietrückgangs konzentriert sich die Nachfrage auf neue und moderne Büroflächen. Da es sich jedoch oft um Flächenwechsel handelt, die mit der Frei-



Polen - Danzig, Ulica Arkonska 6

setzung "alter" Flächen verbunden ist, droht angesichts des hohen Niveaus von zu erwartenden Fertigstellungen der ohnehin bereits hohe Leerstand weiter zu steigen. Daher dürften sowohl die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmieten in Warschau unter Druck bleiben.

Das Transaktionsgeschehen in Zentralosteuropa bleibt lebhaft. Vor allem Polen stand im ersten Halbjahr 2016 im Mittelpunkt, während sich die Investmentaktivitäten in den übrigen Ländern beruhigten. Die Ankaufsrenditen waren aber an allen Märkten rückläufig. Diese Tendenz dürfte auf Jahressicht in moderatem Maß anhalten.

USA

Das Wirtschaftswachstum in den USA hat sich seit Mitte 2015 verlangsamt und lag zuletzt unter dem historischen Mittel. In der zweiten Jahreshälfte wird ein bescheidener Aufschwung erwartet, sodass 2017 wieder der bisherige Trend erreicht werden sollte.

An den Büromärkten haben sich die Vermietungsaktivitäten etwas abgekühlt, blieben aber robust. Die Leerstandsrate gab weiter nach und die Mieten sind leicht gestiegen, angeführt von Märkten im Mittleren Westen und an der Westküste (San Francisco, Los Angeles). Aufgrund des geringen Wachstums und der verstärkten Bautätigkeit dürfte die Erholung der Mieten weiter an Fahrt verlieren. Im Einzelhandel blieb sie bisher hinter den Büromärkten zurück, wofür vor allem strukturelle Gründe anzuführen sind (E-Commerce). Auf Basis der guten Daten für den Arbeitsmarkt und den Konsum dürfte sich die leicht positive Entwicklung 2017 fortsetzen.

Nachdem das Transaktionsvolumen 2015 das höchste Niveau seit 2008 erreicht hatte, verloren die Investmentaktivitäten im ersten Halbjahr 2016 an Schwung. Lediglich im Apartmentsektor war ein Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Dennoch nahmen die Ankaufsrenditen in den meisten Märkten und Sektoren kontinuierlich ab. Nur einige sekundäre Standorte tendierten gegenläufig. Insgesamt sollte sich nichts verändern, wenngleich wenig Spielraum für einen weiteren Renditerückgang besteht.

Asien-Pazifik

Die Konjunktur in Asien-Pazifik zeigte sich unterschiedlich und ist seit Mitte 2015 abgeflaut. Dennoch liegt das Wachstum weiter um ca. 3 % über dem der Industrieländer. Auch wenn die Exportrisiken mit dem negativen Effekt des Brexit auf Europa gestiegen sind, ist in der Region für 2016/17 weiterhin mit einem stabilen Wachstum zu rechnen. Hierbei wird die wirtschaftliche Abkühlung in China von anderen Ländern ausgeglichen. In Japan und Australien ist ein moderater, aber stabiler Aufschwung zu erwarten. In Singapur dürfte 2016/17 eine vor allem exportbedingte Wachstumsdelle auftreten.

Trotz des eingetrübten Wirtschaftsumfeldes hat sich die Lage an den Büromärkten der Region überwiegend verbessert und etliche Standorte verbuchten leicht steigende Büromieten. Rückläufig waren sie in Singapur und einigen Sekundärmärkten in China, wo aufgrund verstärkter Bautätigkeit ein Überangebot an Büroflächen zu verzeichnen ist. Im Einzelhandel hat sich die Stimmung in Asien-Pazifik zwar insgesamt etwas aufgehellt, die Vermietungsnachfrage war aber uneinheitlich und insgesamt gedämpft. Letzteres trifft insbesondere für Singapur zu, wo vor dem Hintergrund einer schwächeren Umsatzentwicklung und steigenden Kostendrucks auch die Mieten für Einzelhandelsflächen nachgaben. Parallel zum Wirtschaftswachstum werden die Vermietungsmärkte in Asien-Pazifik an Fahrt gewinnen, jedoch teilweise weniger als bisher vermutet. Australien und Japan dürften diesen Trend weiterhin anführen. In China ist eine uneinheitliche Entwicklung zu erwarten, während an den rohstoffnahen Märkten Australiens die Mieten unter Druck bleiben. Ebenso ist in Singapur erst 2017/18 mit einer Stabilisierung der Büro- und Einzelhandelsmieten zu rechnen.

Auch in Asien-Pazifik ist das Geschehen auf den Investmentmärkten im ersten Halbjahr nach einem Rekord Ende 2015 abgeflaut. Insgesamt erstreckte sich der Rückgang zuletzt über alle Nutzungsarten, war im Einzelhandel indes besonders ausgeprägt. Entgegen dem allgemeinen Trend verbuchten Singapur, Hongkong, Taiwan und Indien einen Zuwachs des Transaktionsvolumens. Dies lag zumeist an größeren Einzelverkäufen im Bereich Büro. In China hat sich vor allem die vom Wohnungssektor dominierte Entwicklungstätigkeit belebt. Auch in Japan war das Transaktionsvolumen rückläufig, allerdings blieb die Nachfrage heimischer Investoren unverändert sehr robust. Die Ankaufsrenditen sanken an den meisten Immobilienmärkten der Region weiter, jedoch nicht mehr so stark und differenzierter. Diese heterogene Tendenz dürfte sich in der Region auch 2017 fortsetzen.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB Global Property Fund

| | Stichtag 31.12.2013 TEUR | Stichtag 31.12.2014 TEUR | Stichtag 31.12.2015 TEUR | Stichtag 30.06.2016 TEUR |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Immobilien | 184.500 | 122.900 | 64.800 | 64.800 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 119.426 | 51.323 | 46.619 | 43.695 |
| Liquiditätsanlagen | 26.781 | 50.460 | 26.143 | 25.627 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 19.574 | 35.565 | 19.179 | 10.785 |
| . /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | - 90.030 | - 58.475 | - 15.818 | - 7.995 |
| Fondsvermögen | 260.251 | 201.773 | 140.923 | 136.912 |
| Anteilumlauf (Stück) | 283.755 | 283.755 | 283.755 | 283.755 |
| Anteilwert (EUR) | 917,16 | 711,08 | 496,63 | 482,50 |
| Zwischenausschüttung je Anteil (EUR) | - | 82,00 | _ | _ |
| Tag der Zwischenausschüttung | - | 01.10.2014 | - | _ |
| Endausschüttung je Anteil (EUR) 1) | 15,00 | 170,00 | _ | _ |
| Tag der Endausschüttung | 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 2016 um EUR 4,0 Mio. und beträgt zum Stichtag EUR 136,9 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 283.755 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des SEB Global Property Fund von rund EUR 26 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei 18,7 %. Diese wurde als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. In den vergangenen sechs Monaten betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 30,4 % des Fondsvermögens.

Thesaurierung

Für den SEB Global Property Fund erfolgte im ersten Halbjahr 2016 keine Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2015. Da seit April 2015 bis heute keine weiteren Immobilientransaktionen realisiert wurden, wird die vorhandene Liquidität für offene Verbindlichkeiten, Rücklagen für Risiken, die weitere Rückführung von Darlehen sowie die Vorbereitung neuer Transaktionen vorgehalten. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 wurde daher thesauriert.



Niederlande – Diemen, Wisselwerking 58

Anlageerfolg

Der Fonds hat im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von -2.9~% bzw. EUR -14.13~ pro Anteil erzielt. Seit seiner Auflegung am 19. Oktober 2006 erwirtschaftete er eine kumulierte Wertentwicklung von -13.0~%.

| Anteilwert am 30.06.2016 | EUR | 482,50 |
|-------------------------------------|-----|----------|
| abzüglich Anteilwert vom 01.01.2016 | EUR | - 496,63 |
| Anlageerfolg | EUR | - 14,13 |

Wertentwicklung nach BVI-Methode

| Rendite in % | Rendite in % p.a. |
|--------------|-----------------------------|
| -2,9 | |
| - 11,1 | - 11,1 |
| - 19,9 | - 7,1 |
| - 26,4 | - 5,9 |
| - 13,0 | - 1,4 |
| | in % -2,9 -11,1 -19,9 -26,4 |

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.

Übersicht Kredite, Stand 30.06.2016

| Währung | Kreditvolumen (direkt) in EUR | in % des Immobilien- vermögens | Zins- bindungs- dauer | Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR ¹⁾ | in % des Immobilien- vermögens | Zins- bindungs- dauer | Kreditvolumen (gesamt) in EUR | in % des Immobilien- vermögens |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| EUR-Kredite (Objekte im Ausland) | _ | _ | _ | 34.100.000 | 26,0 | 0,0 Jahre ²⁾ | 34.100.000 | 26,0 |
| Summe | 0 | 0,0 | 0,0 Jahre | 34.100.000 | 26,0 | 0,0 Jahre | 34.100.000 | 26,0 |

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 30.06.2016

| Zinsbindungsdauer | EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR | Summe Kredite Kreditvolumen in EUR |
|-------------------|--|--|
| unter 1 Jahr | 34.100.000 | 34.100.000 |
| 1-2 Jahre | - | - |
| 2–5 Jahre | - | - |
| 5-10 Jahre | - | - |
| über 10 Jahre | - | - |
| Summe | 34.100.000 | 34.100.000 |

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 30.06.2016

| Währung | | | offene Währun zum Berich | 0 1 | in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum | in % des Fondsvolumens pro Währungsraum |
|-------------|-----|----------|-----------------------------|----------|---|--|
| PLN (Polen) | PLN | 50.353 | EUR | 11.346 | - 3,8 | - 3,8 ³⁾ |
| USD (USA) | USD | - 43.694 | EUR | - 39.212 | - 0,8 | - 0,8 ³⁾ |
| Summe | | | EUR | - 27.866 | - 0,6 | - 0,64) |

 ¹⁾ gemäß Beteiligungsquote
 ²⁾ Die Zinsbindung endet im September 2016.
 ³⁾ stichtagsbezogene Übersicherung
 ⁴⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 30.06.2016 100,6 % 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 2,0 %. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2,0 % ergibt sich ein Nettoertrag von 0,0 %.

Die Wertänderungsrendite fiel mit $-2.4\,\%$ auf das durchschnittliche Immobilienvermögen, insbesondere bedingt durch die gutachterliche Abwertung eines niederländischen Objekts, negativ aus.

Insgesamt senkten die negativen Wertänderungen das Ergebnis vor Darlehensaufwand auf -2.5 %. Da die Zinskosten über diesem Prozentsatz liegen, ist das Ergebnis nach Darlehensaufwand mit -3.7 % auszuweisen.

Währungsänderungen haben das Fondsergebnis nicht beeinflusst. Die Absicherungsquote zum Stichtag lag bei 100,6 %.

Somit ergibt sich ein Gesamtergebnis aus Immobilien in Fondswährung von -3.7 %. Die Liquiditätsanlagen haben marktbedingt im Durchschnitt keine Rendite erzielt, sodass das Fondsergebnis vor Fondskosten -2.6 % beträgt.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2016 bis 30.06.2016

| | | Direkt- investments gesamt (D, PL) ¹⁾ | Beteiligungen (HU, NL, PL, USA) 1) | Gesamt |
|------|--|---|--|--------|
| I. | Immobilien | | | |
| | Bruttoertrag ²⁾ | 1,5 | 2,3 | 2,0 |
| | Bewirtschaftungsaufwand ²⁾ | - 2,6 | - 1,4 | - 2,0 |
| | Nettoertrag ²⁾ | - 1,1 | 0,9 | 0,0 |
| | Wertänderungen ²⁾ | 0,0 | - 4,7 | - 2,4 |
| | Ausländische Ertragsteuern ²⁾ | - 0,1 | 0,0 | -0,1 |
| | Ausländische latente Steuern ²⁾ | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Ergebnis vor Darlehensaufwand 2) | - 1,2 | - 3,8 | - 2,5 |
| | Ergebnis nach Darlehensaufwand 3) | - 1,2 | - 8,4 | - 3,7 |
| | Währungsänderungen ^{3) 4)} | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Gesamtergebnis in Fondswährung 3)5) | -1,2 | - 8,4 | - 3,7 |
| II. | Liquidität ⁶⁾⁷⁾ | | | 0,0 |
| III. | Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten® | | | - 2,6 |
| Erg | gebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | - 2,9 |

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

a in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
 in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

im Berichtszeitraum

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 69,56 % erwirtschaftet.

⁶⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
⁷⁾ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 30,44 % des Fondsvermögens.

⁸⁾ in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

Portfoliostruktur

Im ersten Geschäftshalbjahr 2016 gab es keine Veränderungen im Portfolio. Zum 30. Juni 2016 umfasste es zwei direkt gehaltene Immobilien sowie drei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Der Bestand verteilt sich auf drei Länder.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 30,4 % des Immobilienvermögens im Inland und 69,6 % im Ausland investiert. Mit einem Anteil von 43,5 % lag der größte Teil in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 43,5 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 76,5 %.

Vermietung

Vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2016 hat das Fondsmanagement 21 neue Mietverträge über insgesamt 8.625 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden fünf bestehende Mietverhältnisse über 822 m² verlängert, was insgesamt 17,7 % der Jahresnettosollmiete des Fonds ausmacht.

Top-Mieter

Tele2 Nederland B.V., Diemen, Wisselwerking 58

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

Fitness First Germany GmbH, Hamburg, Falkenried 88

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

Top-Objekte

Hamburg, Falkenried 88

Warschau, Grójecka 5

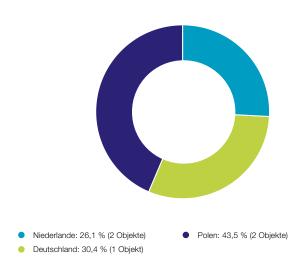
Diemen, Wisselwerking 58

Danzig, Ulica Arkonska 6

Arnheim, Kroonpark 6

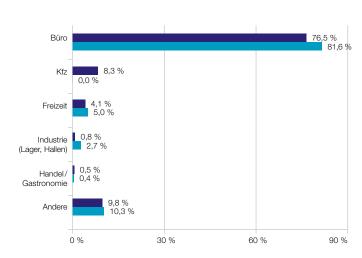
Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

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)

Im Jahresbericht 2015 wurde bereits über die erfolgreiche Neuvermietung von 7.870 m² in Diemen, Wisselwerking 58, ab 01. Januar 2016 berichtet.

Im Berichtszeitraum konnten für die Liegenschaft Falkenried 88 in Hamburg drei Mietprolongationen über insgesamt rund 630 m² Büroflächen und rund 113 m² Lagerflächen vereinbart werden.

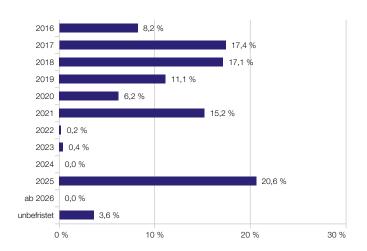
Für das Objekt in Warschau, Grójecka 5, hat ein Bestandsmieter seinen Mietvertrag um rund 700 m² Büroflächen erweitert. Er läuft seit dem 01. Januar 2016 bis 30. August 2021. Darüber hinaus hat ein weiterer Nutzer eine Verlängerung für rund 80 m² Handelsflächen bis 2021 unterzeichnet.

Die Vermietungsquote des SEB Global Property Fund lag zum Berichtsstichtag bei 72,0 % (–5,2 Prozentpunkte gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2015) des Netto- bzw. bei 70,2 % (–5,4 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 73,7 % (–7,5 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 72,0 % (–8,2 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

Derzeit haben 24,8 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

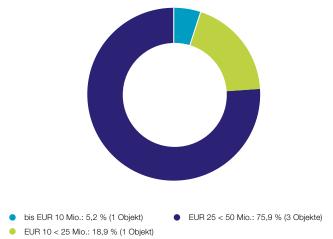
Weitere Informationen zur Portfoliostruktur finden Sie auch in der "Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung" auf den Seiten 20 und 21.

Restlaufzeiten der Mietverträge



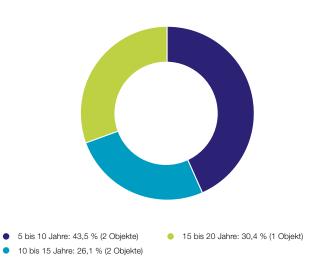
Basis: Jahresnettosollmietertrag (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Größenklassen der Fondsobjekte



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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



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

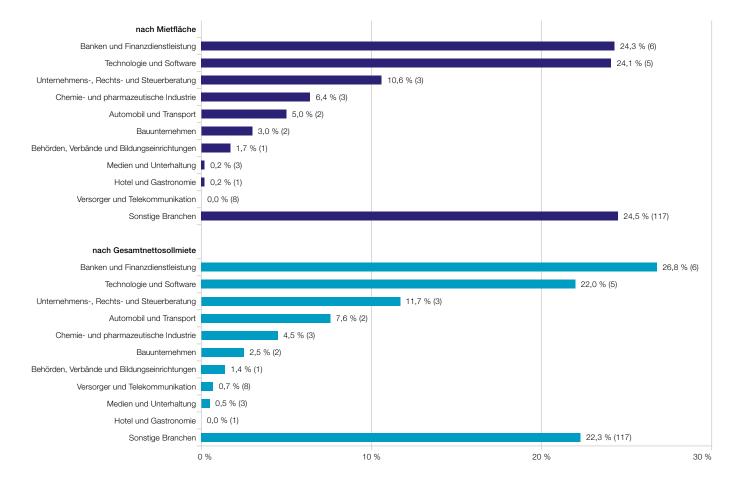
Vermietungssituation einzelner Objekte

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 2016.

| Objekt | Anteil des Leerstands im Objekt in % | Anteil des Leerstands im Fonds in % |
|--|---|--|
| Danzig, Arkonska Business Park, Ulica Arkonska 6 | 71,6 | 13,4 |
| Es finden Besichtigungen und Gespräche mit Mietinteressenten statt. Die Vermietung gestaltet sich jedoch weiterhin schwierig. | | |
| Warschau, Salzburg Center, Grójecka 5 | 34,9 | 8,1 |
| Ein Bestandsmieter hat seine Flächen um rund 700 m² erweitert. In der näheren Umgebung sind eine Vielzahl von Neubauten entstanden, welche die Vermarktung erschweren. | | |

Branchenstruktur der Mieter



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



Deutschland - Hamburg, Falkenried 88

Ausblick

Nach wie vor ist das zentrale Ziel, die fünf verbleibenden Liegenschaften aus dem Bestand des SEB Global Property Fund bis zum Ablauf der Auflösungsperiode am 05. Dezember 2016 zu marktgerechten Konditionen im Sinne der Anleger zu veräußern. Daher bereitet das Fondsmanagement vorrangig Portfoliotransaktionen vor, indem es Pakete mit anderen Objekten in Auflösung befindlicher Fonds schnürt. Dieses Vorgehen hat sich in der Vergangenheit bewährt. Aber auch Einzelverkäufe bleiben im Visier, sofern sie eine gute Alternative darstellen.

Um die bestmöglichen Voraussetzungen für die geplanten Transaktionen zu schaffen, liegt ein Fokus auf dem Asset Management. Einerseits wird die Vermietung forciert, denn eine bessere Vermietungsquote und länger laufende Mietverträge erhöhen die Attraktivität der Gebäude für Investoren. Andererseits sorgen Instandhaltungsmaßnahmen für eine weiterhin solide Immobilienqualität. Die fünf noch zum Verkauf stehenden Objekte liegen in Hamburg, Warschau, Danzig, Diemen und Arnheim. Da die Märkte in Polen und den Niederlanden nach wie vor schwierig sind, ist hier ein Verkauf unterhalb der Verkehrswerte nicht auszuschließen.

Savills Fund Management GmbH hat die Verwaltung des SEB Global Property Fund in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mit Wirkung zum 05. Dezember 2016 gekündigt. Zu diesem Zeitpunkt wird das Sondervermögen SEB Global Property Fund an die Depotbank, die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München, übertragen. Am 06. Dezember 2016 gehen damit dann alle noch

verbleibenden Vermögensgegenstände wie Immobilien und Beteiligungen, liquide Mittel, aber auch Verbindlichkeiten an die Depotbank über. Diese tritt ferner in die Rechtsnachfolge für latente Ansprüche, z. B. aus Transaktionen oder für Steuerpflichten, ein. Weitere notwendige Maßnahmen zur Auflösung des Sondervermögens kann die Depotbank an externe Dienstleister, darunter auch die Savills Fund Management GmbH, vergeben.

Bis zur endgültigen Auflösung des Sondervermögens muss die Depotbank ausreichende Liquidität vorhalten, um allen Verpflichtungen nachzukommen. Liquidität, die unter Berücksichtigung dieser Verpflichtungen sukzessive frei zur Verfügung steht, wird in regelmäßigen Abständen an die Anleger ausgeschüttet, bis der Fonds vollständig aufgelöst ist. Es gibt keine gesetzliche Frist, innerhalb der die Auflösung vollzogen sein muss. Dieser Prozess kann einige Jahre dauern.

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH

Cofalka Kraus

Frankfurt am Main, im August 2016

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

| | Direkt- investments gesamt (D, PL) 1) | Beteiligungen (HU, NL, PL, USA) ¹⁾ | Gesamt |
|--|---|--|--|
| Renditekennzahlen (in $\%$ des durchschnittlichen Fondsvermögens) 2 | | | |
| I. Immobilien | | | |
| Bruttoertrag ³⁾ | 1,5 | 2,3 | 2,0 |
| Bewirtschaftungsaufwand ³⁾ | -2,6 | - 1,4 | - 2,0 |
| Nettoertrag ³⁾ | - 1,1 | 0,9 | 0,0 |
| Wertänderungen ³⁾ | 0,0 | - 4,7 | - 2,4 |
| Ausländische Ertragsteuern 3) | - 0,1 | 0,0 | - 0,1 |
| Ausländische latente Steuern ³⁾ | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand 3) | - 1,2 | - 3,8 | - 2,5 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand 4) | - 1,2 | - 8,4 | -3,7 |
| Währungsänderungen 4151 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung 4161 | -1,2 | - 8,4 | - 3,7 |
| II. Liquidität ⁷⁾⁸⁾ | | | 0,0 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten 9 | | | - 2,6 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | - 2,9 |
| Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) ²⁾ Direkt gehaltene Immobilien | 62.034 | 0 | 62.034 |
| Über Beteiligungen gehaltene Immobilien | 0 | 67.998 | 67.998 |
| Immobilien insgesamt | | | |
| | 62.034 | 67.998 | 130.032 |
| davon EK-finanziertes Immobilienvermögen | 62.034 | 67.998 33.898 | |
| davon EK-finanziertes Immobilienvermögen Kreditvolumen | | | 130.032 |
| | 61.944 | 33.898 | 130.032 95.842 |
| Kreditvolumen | 61.944 90 | 33.898 34.100 | 130.032 95.842 34.190 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) | 61.944 90 22.943 84.887 | 33.898 34.100 19.006 52.904 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio | 61.944 90 22.943 84.887 | 33.898 34.100 19.006 52.904 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 | 33.898 34.100 19.006 52.904 66.527 4.450 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 | 33.898 34.100 19.006 52.904 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio 10) | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 0 | 33.898 34.100 19.006 52.904 66.527 4.450 0 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 131.327 8.943 0 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰⁾ Positive Wertänderungen It. Gutachten ¹¹⁾ Sonstige positive Wertänderungen It. Gutachten ¹¹⁾ Negative Wertänderungen It. Gutachten ¹¹⁾ | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 0 0 | 33.898 34.100 19.006 52.904 66.527 4.450 0 0 -3.213 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 131.327 8.943 0 0 - 3.213 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio 100 Positive Wertänderungen It. Gutachten 111) Sonstige positive Wertänderungen 120 | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 0 | 33.898 34.100 19.006 52.904 66.527 4.450 0 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 131.327 8.943 0 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰⁾ Positive Wertänderungen It. Gutachten ¹¹⁾ Sonstige positive Wertänderungen It. Gutachten ¹¹⁾ Negative Wertänderungen It. Gutachten ¹¹⁾ | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 0 0 | 33.898 34.100 19.006 52.904 66.527 4.450 0 0 -3.213 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 131.327 8.943 0 0 - 3.213 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰ Positive Wertänderungen It. Gutachten ¹¹ Sonstige positive Wertänderungen It. Gutachten ¹² Negative Wertänderungen It. Gutachten ¹³ Sonstige negative Wertänderungen ¹² | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 0 0 0 | 33.898 34.100 19.006 52.904 66.527 4.450 0 0 -3.213 -13 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 131.327 8.943 0 0 - 3.213 - 13 |
| Kreditvolumen Liquidität Fondsvolumen Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR) Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ¹⁰ Positive Wertänderungen It. Gutachten ¹¹) Sonstige positive Wertänderungen It. Gutachten ¹¹) Negative Wertänderungen It. Gutachten ¹¹) Sonstige negative Wertänderungen ¹²) Wertänderungen It. Gutachten insgesamt ¹¹) | 61.944 90 22.943 84.887 64.800 4.493 0 0 0 0 | 33.898 34.100 19.006 52.904 66.527 4.450 0 0 -3.213 -13 | 130.032 95.842 34.190 41.949 137.791 131.327 8.943 0 0 - 3.213 - 13 - 3.213 |

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

Berichtsstichtag 30.06.2016 im Sondervermögen befinden.

In die "Informationen zu Wertänderungen" fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum

Monatsendwerten (31.12.2015–30.06.2016) ermittelt.

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

4) in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

<sup>Sunter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.

Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 69,56 % erwirtschaftet.</sup>

 $^{^{7)}}$ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum $^{8)}$ Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 30,44 % des Fondsvermögens.

e) 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 Gut-

achter 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.

| | Deutschland | Polen | Beteiligungen (NL, PL) | Gesamt |
|--|-------------|-------|---------------------------|--------|
| Vermietungsinformationen (in $\%$ der Jahresnettosollmiete) $^{\rm 1)}$ | | | | |
| Büro | 11,4 | 16,2 | 48,9 | 76,5 |
| Handel/Gastronomie | 0,0 | 0,0 | 0,5 | 0,5 |
| Industrie (Lager, Hallen) | 0,7 | 0,0 | 0,1 | 0,8 |
| Freizeit | 4,1 | 0,0 | 0,0 | 4,1 |
| Kfz | 2,1 | 1,0 | 5,2 | 8,3 |
| Andere | 8,9 | 0,6 | 0,3 | 9,8 |
| Anteil Jahresmietertrag gesamt | 27,2 | 17,8 | 55,0 | 100,0 |
| Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete) 1) | | | | |
| Büro | 2,7 | 11,7 | 9,4 | 23,8 |
| Handel/Gastronomie | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Industrie (Lager, Hallen) | 0,2 | 0,0 | 0,1 | 0,3 |
| Freizeit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kfz | 0,4 | 0,7 | 0,8 | 1,9 |
| Andere | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 2,0 |
| Anteil Leerstand gesamt | 5,3 | 12,4 | 10,3 | 28,0 |
| Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes ¹) | 80,5 | 30,5 | 81,3 | 72,0 |
| Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes ²) | 78,8 | 28,4 | 80,3 | 70,2 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) 1) | | | | |
| unbefristet | 3,1 | 0,2 | 0,3 | 3,6 |
| 2016 | 0,0 | 0,7 | 7,5 | 8,2 |
| 2017 | 1,9 | 0,0 | 15,5 | 17,4 |
| 2018 | 0,5 | 4,2 | 12,4 | 17,1 |
| 2019 | 8,5 | 2,5 | 0,1 | 11,1 |
| 2020 | 6,1 | 0,0 | 0,1 | 6,2 |
| 2021 | 9,6 | 0,0 | 5,6 | 15,2 |
| 2022 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,2 |
| 2023 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,4 |
| 2024 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2025 | 0,0 | 0,0 | 20,6 | 20,6 |
| 2026 + | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Anteil Jahresnettosollmiete | 30,3 | 7,6 | 62,1 | 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 30.06.2016

| | | EUD | EUD | EUD | EUD | Anteil am Fondsvermögen | |
|------|---|-----|------------|---------------|----------------|-------------------------|--|
| _ | | EUR | EUR | EUR | EUR | in % | |
| I. | Immobilien (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 28 ff.) | | | | | | |
| | Geschäftsgrundstücke | | | 64.800.000,00 | | | |
| | davon in Fremdwährung | | 0,00 | | | | |
| | Summe der Immobilien | | | | 64.800.000,00 | 47,33 | |
| | insgesamt in Fremdwährung | | 0,00 | | | | |
| II. | Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 30 ff.) | | | | | | |
| | Mehrheitsbeteiligungen | | | 43.694.655,42 | | | |
| | davon in Fremdwährung | | 0,00 | | | | |
| | Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | | 43.694.655,42 | 31,91 | |
| | insgesamt in Fremdwährung | | 0,00 | | | | |
| III. | Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 34) | | | | | | |
| | 1. Bankguthaben | | | 25.626.729,64 | | | |
| | davon in Fremdwährung | 4.5 | 558.404,91 | | | | |
| | Summe der Liquiditätsanlagen | | | | 25.626.729,64 | 18,72 | |
| | insgesamt in Fremdwährung | 4.5 | 558.404,91 | | | | |
| IV. | Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 34 ff.) | | | | | | |
| | Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | | 2.924.490,93 | | | |
| | davon in Fremdwährung | | 56.731,96 | | | | |
| | 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 | | | 200.356,97 | | | |
| | davon in Fremdwährung | | 0,00 | | | | |
| | 5. Andere | | | 3.093.049,04 | | | |
| | davon in Fremdwährung | 2.7 | 779.057,09 | | | | |
| | Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | | | 10.785.771,94 | 7,88 | |
| | insgesamt in Fremdwährung | 2.8 | 335.789,05 | | | | |
| Sui | ımme | | | | 144.907.157,00 | 105,84 | |
| ins | sgesamt in Fremdwährung | 7.3 | 394.193,96 | | | | |

| Inland EUR | EU-Ausland EUR | USA EUR |
|---------------|-------------------|--------------|
| | | |
| 40.000.000,00 | 24.800.000,00 | 0,00 |
| | | |
| 40.000.000,00 | 24.800.000,00 | 0,00 |
| | | |
| 0,00 | 43.694.655,42 | 0,00 |
| | | |
| 0,00 | 43.694.655,42 | 0,00 |
| | | |
| 00 400 500 40 | 0.440.500.07 | 0.707.550.07 |
| 20.428.586,40 | 2.410.592,37 | 2.787.550,87 |
| 20.428.586,40 | 2.410.592,37 | 2.787.550,87 |
| | | |
| | | |
| 2.880.409,08 | 44.081,85 | 0,00 |
| 0,00 | 4.500.000,00 | 0,00 |
| 0,00 | 4.000.000,00 | 0,00 |
| 0,00 | 67.875,00 | 0,00 |
| | | |
| | | |
| 0,00 | 200.356,97 | 0,00 |
| 203.064,71 | 552.487,25 | 2.337.497,08 |
| | | |
| 3.083.473,79 | 5.364.801,07 | 2.337.497,08 |
| 63.512.060,19 | 76.270.048,86 | 5.125.047,95 |
| | | |
| | | |

| | | EUR | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % | |
|------|--|-----|--------------|--------------|----------------|------------------------------------|--|
| V. | Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 34 f.) | | | | | | |
| | Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | | 265.376,29 | | | |
| | davon in Fremdwährung | | 0,00 | | | | |
| | 2. Grundstücksbewirtschaftung | | | 2.119.202,76 | | | |
| | davon in Fremdwährung | | 248.939,77 | | | | |
| | 3. anderen Gründen | | | 190.188,90 | | | |
| | davon in Fremdwährung | | 10.850,12 | | | | |
| | Summe der Verbindlichkeiten | | | | 2.574.767,95 | 1,88 | |
| | insgesamt in Fremdwährung | | 259.789,89 | | | | |
| VI. | Rückstellungen | | | | 5.420.047,25 | 3,96 | |
| | davon in Fremdwährung | 2 | 2.301.930,90 | | | | |
| Sun | nme | | | | 7.994.815,20 | 5,84 | |
| insg | gesamt in Fremdwährung | 2 | 2.561.720,79 | | | | |
| Fon | ndsvermögen gesamt | | | | 136.912.341,80 | 100,00 | |
| dav | on in Fremdwährung | 4 | 1.832.473,17 | | | | |
| Ant | eilwert (EUR) | | | | 482,50 | | |
| Um | laufende Anteile (Stück) | | | | 283.755 | | |
| | | | | | | | |

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verminderte sich im Geschäftshalbjahr vom 01. Januar bis 30. Juni 2016 um EUR 4,0 Mio. auf EUR 136,9 Mio.

I. Immobilien

Im ersten Geschäftshalbjahr 2016 ist keiner der noch verbliebenen zwei Objekte abgegangen.

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 66,5 Mio. Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 15,8 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 34,1 Mio.) und ein Gesellschafterdarlehen (EUR 4,5 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 43,7 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung betreffen zwei Euro-Darlehen über EUR 34,1 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 13).

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** dienen der Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie der Tilgung der Darlehen. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 6,8 Mio. zweckgebunden.

| Inla El | nd EU-Auslan JR EUI | |
|-------------|------------------------|----------------|
| | | |
| 33.286, | 52 232.089,7 | 7 0,00 |
| | | |
| 1.857.629, | 04 261.573,7 | 2 0,00 |
| | | |
| 162.404, | 70 27.784,2 | 0,00 |
| | | |
| 2.053.320, | 26 521.447,6 | 9 0,00 |
| | | |
| 1.879.173, | 73 3.540.873,5 | 2 0,00 |
| | | |
| 3.932.493, | 99 4.062.321,2 | 1 0,00 |
| | | |
| 59.579.566, | 20 72.207.727,6 | 5 5.125.047,95 |
| | | |

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 2,6 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 1,8 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 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 2,6 Mio., Vorauszahlungen an Verwalter in Höhe von EUR 0,3 Mio. und Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 0,1 Mio. dar.

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 zehn Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 13,4 Mio. sowie drei Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 7,5 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

V. Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 1,8 Mio., Barkautionen in Höhe von EUR 0,2 Mio. sowie Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** beinhalten im Wesentlichen noch zu zahlende Lieferantenrechnungen.

VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen Instandhaltungsmaßnahmen und Bauleistungen mit EUR 2,8 Mio. und sonstige Kosten mit EUR 2,6 Mio.

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. Latente Steuern werden daher in vollem Umfang (100 %) in die Rückstellungen eingestellt. Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wird 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. Zu bildende Rückstellungen werden 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.

Der Unterschiedsbetrag zum Ende des Geschäftshalbjahres erfordert aktuell keine Bildung einer Rückstellung.

Regionale Streuung der Fondsobjekte



Europa: 5 Immobilien, davon 1 Immobilie in Deutschland

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30.06.2016

| Lage des Grundstücks | | | Art o | der Nu 6 der | utzung Netto | g sollm | niete) | | | | | | Nutzfläd | che in m² | | Objel | ktdaten | | |
|-----------------------------------|---------------------|--|-------|--------------------|---------------------------|------------|--------|----------|-----|--------|--------------|----------------|------------------------|-----------|--------|------------------------|----------------------|----------------|---------------|
| | 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 | n Länd | lern mit | Euro | -Wäh | rung | | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20251 Hamburg Falkenried 88 | G | _ | 42 | 0 | 2 | 0 | 0 | 15 | 8 | 33 | 11/2006 | 1965/2004 | 8.045 | 16.291 | | 354 | F, K, L, P, W, Z | 3 | В |
| II. Direkt gehaltene Immobilien | in Län | dern mi | t and | erer V | Vähru | ng | | | | | | | | | | | | | |
| Polen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80-125 Danzig Ulica Arkonska 6 | G/E | - | 91 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 4 | 10/2008 | 2008 | 5.313 | 11.330 | | 155 | F, K, P, W | 2 | С |
| 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

| | Burchschnittliche Restlauf- Zeiten der Mietverträge in Jahren G | Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in % | | Verkehrswert / Kaufpreis siuchtagsbezogen) in EUR | Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR | ühren und EUR | davon sonstige Kosten in EUR | in % ses | Im Geschäftshalbjahr abge- schriebene Anschaffungsne- benkosten in EUR | Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Ergebnisse der Sachverständig Dewertung | |
|---------------|---|--|---|---|--|----------------------------------|---------------------------------|---|--|--|--|--|---|--------------------------------|
| Anzahl Mieter | Durchschnittli zeiten der Mie | Restlaufzeiter in den nächst | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete | Verkehrswert. (stichtagsbez | Anschaffungs gesamt in EU | davon Gebühren Steuern in EUR | davon sons in EUR | ANK gesamt in ⁹ des Kaufpreises | Im Geschäftsl schriebene Ar benkosten in | Zur Abschreik Anschaffungs in EUR | Voraussichtlic Abschreibung | Fremdfinanzie des Verkehrsv | Rohertrag in EUR | Restnutzungsdauer in Jahren |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 126 | 3,9 | 0,1 | 21,2 | 40.000.000 | - | | - | - | | _ | - | _ | 2.640.204 | 51 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | - | | | | | | | | | | | |
| 8 | | _ | 71,6 | 24.800.000 | - | _ | - | _ | _ | - | _ | _ | 1.852.756 | 63 |
| | | | | 64.800.000 | | | | | | | | | | |

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 | | | | ler Nu 6 der | | | iete) | | | | | | Nutzfläc | che in m² | | Objek | ctdaten | | |
|---|---------------------|--|---------------|--------------------|---------------------------|-------|--------|----------|--------|--------|--------------|----------------|------------------------|-----------|--------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---|
| 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-Gesellschaft | ten ge | ehalten | e Imn | nobilie | en in L | _ände | rn mi | t Eur | o-Wä | hrun | 9 | | | | | | | | |
| Niederlande | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diemen IV GmbH, Deutschland, 6032 Gesellschaftskapital: EUR 24.374.617 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 51,00000 % 1. 1112 XS Diemen Wisselwerking 58 | | nkfurt, Re | otfede 84 | r-Ring 0 | 7 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 0 | 11/2006 | 2002 | 10.440 | 10.100 | | 275 | K, P, W, Z | 3 C | |
| Kroonveste IV GmbH, Deutschland, 6 Gesellschaftskapital: EUR 9.036.000, Gesellschafterdarlehen: EUR 4.500.00 Beteiligungsquote: 100,00000 % 1. 6831 EX Arnheim, Kroonpark 6 | 00 | Frankfur | t, Rotf 99 | eder-F | Ring 7 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 11/2006 | 2005 | 2.715 | 5.077 | | 88 | K, P, W, Z | 3 C | |
| IV. Über Immobilien-Gesellschaft | en ge | ehaltene | e Imm | obilie | n in L | _ände | rn mi | t and | erer V | Nähr | ung | | | | | | | | _ |
| Polen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Teviot Sp. z o.o., Polen, 00-078 Warse Gesellschaftskapital: EUR 24.562.318 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 % 1. 02-019 Warschau | 3,74 | | | | | | | | | | 01/2014 | | | 40.055 | | | 5 W D 3 | | |
| 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 | |

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

| Vermi | etung | | | Objektergebnis | | | | | | | | S | rgebnisse de achverständi ewertung | r gen- |
|---------------|--|--|---|---|--|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|--|--|---|--|--------------------------------|
| Anzahl Mieter | Durchschnittliche Restlauf- zeiten der Mietverträge in Jahren | Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in % | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete | Wert der Beteiligung (stichtagsbe- zogen) in EUR Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbe- zogen) 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 abge- schriebene Anschaffungsne- benkosten in EUR | Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren | Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises | Rohertrag in EUR | Restnutzungsdauer in Jahren |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 19.809.167 | | | | | | | | | | |
| 2 | _ | _ | 4,0 | 27.387.000 | _ | _ | _ | _ | _ | _ | _ | 55,9 | 1.712.647 | 57 |
| | | | | 4.725.117 | | | | | | | | | | |
| 1 | - | - | 14,8 | 6.840.000 | _ | _ | _ | - | - | _ | - | | 595.010 | 60 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 19.160.371 | 256.000 | - | 256.000 | 1,3 | 12.754 | 200.357 | 7,8 | | | |
| 14 | 2,7 | 8,7 | 34,9 | 32.300.000 | | | | | _ | | _ | 58,2 | 2.142.485 | 62 |
| 14 | ۷,1 | U, I | ∪ + ,∀ | 43.694.655 | | | | | 12.754 | 200.357 | | JU,Z | 2.142.400 | |
| | | | | 10.001.000 | | | | | 12.704 | | | | | |

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

Objektqualität - Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

| Nutzungsart | Gebäudeteil | Skelett-, Fachwerk/ Rahmenbau | Massivbau | Fenster | Dächer | Sanitär |
|-------------|---------------|--|---|--|---|--|
| Büro | einfach | Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement- bekleidung | Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich | Holz, Einfachverglasung | Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung | Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz |
| | mittel | Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm | Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard | Holz, Kunststoff, Isolierverglasung | Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard | Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz |
| | gehoben | Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm | Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard | Aluminium, 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-, Faserzement- bekleidung | Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich | Holz, Stahl, Einfachverglasung | Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung | Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz |
| | mittel | Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm | Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard | Holz, Kunststoff, Isolierverglasung | Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard | Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz |
| | gehoben | Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm | Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard | Aluminium, Rollladen, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung | Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Glasbeton- fertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard | Großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung |
| Logistik | einfach | Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement- bekleidung | Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich | Holz, Einfachverglasung | Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung | Einfache Toilettenanlagen, wenige Duschen, Installation auf Putz |
| | mittel | Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm | Wärmedämmputz, Wärmedämm- verbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard | Holz, Kunststoff, Isolierverglasung | Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard | Ausreichend Toilettenanlagen, mehrere Duschen, Installation teilweise auf Putz |

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

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

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

Zur Interpretation bitten wir Sie um Beachtung nachfolgender Angaben:

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

Die Nutzfläche entspricht der Mietvertragsfläche zum Stichtag.

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

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu

| 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, Fensterbank- kanal mit EDV-Verkabelung | na |
| Naturstein, aufwendige Verlegung | Naturstein, aufwendige Verlegung, Nassräume: Naturstein | Massive Ausführung, Einbruchschutz, rollstuhlgerechte Bedienung, Automatiktüren | Fußbodenheizung, Klima- und sonstige raumluft- technische 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, Guss- asphalt, Nassräume: Fliesen | na | Lufterhitzer, Lufterhitzer mit Anschluss an zentrale Kesselanlage, Fernheizung | Ausreichende Installationen unter Putz | na |
| Fliesen raumhoch | Fliesen, Holzpflaster, Beton- werkstein, Nassräume: groß- formatige Fliesen | na | Zentral-/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral | Aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen | na |
| Ölfarbanstrich | Rohbeton, Anstrich | na | Luftheizung mit Direktbefeuerung | na | Strom- und Wasseran- schluss, Installation auf Putz Kochmöglichkeiten, Spüle |
| Fliesensockel (1,50 m) | Estrich, Gussasphalt, Verbundpflaster ohne Unterbau | na | Zentralheizung | na | Strom- und Wasseran- schluss, Installation auf Putz Teeküche |

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.

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 nach-

haltig 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.

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

| Kurswert EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|-----------------|---|
| | |
| 20.428.586,40 | |
| 2.787.550,87 | |
| 169.935,74 | |
| 2.104.093,37 | |
| 136.563,26 | |
| 25.626.729,64 | 18,72 |
| | 20.428.586,40 2.787.550,87 169.935,74 2.104.093,37 136.563,26 |

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

| | | | EUR | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|--|--|-----------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|---|
| I. Sonstige Vermögen | sgegenstände | | Lon | Lon | LON | LON | 111 70 |
| | Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | | | 2.924.490,93 | | |
| | davon in Fremdwährung | | | 56.731,96 | | | |
| | davon Mietforderung | | 348.692,78 | | | | |
| | | | | | | | |
| | davon Betriebskostenvorlagen 2.575.798 | | | | | | |
| Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | | | | 4.500.000,00 | | |
| davon in Fremdwährung | | | | 0,00 | | | |
| 3. Zinsansprüche | | | | | 67.875,00 | | |
| davon in Fremdwährung | | | | 0,00 | | | |
| 4. Anschaffungsneb | enkosten | | | | | | |
| bei Beteiligungen | bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | | 200.356,97 | | |
| davon in Fremdw | davon in Fremdwährung | | | 0,00 | | | |
| 5. Andere | | | | | 3.093.049,04 | | |
| davon in Fremdw | ährung | | | 2.779.057,09 | | | |
| davon aus Sicher | davon aus Sicherungsgeschäften | | 85.774,67 | | | | |
| Währung | Kurswert Verkauf EUR | Kurswert Stichtag EUR | Vorläufiges Ergebnis EUR | | | | |
| USD | 5.252.405,83 | - 5.166.631,16 | 85.774,67 | | | | |
| Summe der sonstig | Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | | | | 10.785.771,94 | 7,88 |
| insgesamt in Fremdv | insgesamt in Fremdwährung | | | | | | |

| | | | EUR | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|---|
| II. Verbindlichkeiten | aus | | | | | | |
| Grundstückskäi | ufen und Bauvorhaben | | | | 265.376,29 | | |
| davon in Fremd | währung | | | 0,00 | | | |
| 2. Grundstücksber | wirtschaftung | | | | 2.119.202,76 | | |
| davon in Fremd | währung | | | 248.939,77 | | | |
| 3. anderen Gründe | en | | | | 190.188,90 | | |
| davon in Fremd | währung | | | 10.850,12 | | | |
| davon aus Sich | davon aus Sicherungsgeschäften | | 3.459,55 | | | | |
| Währung | Kurswert Verkauf EUR | Kurswert Stichtag EUR | Vorläufiges Ergebnis EUR | | | | |
| PLN | - 309.296,97 | 305.837,42 | 3.459,55 | | | | |
| Summe der Verbindlichkeiten | | | | | | 2.574.767,95 | 1,88 |
| insgesamt in Fremo | dwährung | | | 259.789,89 | | | |
| III. Rückstellungen | Rückstellungen | | | | | 5.420.047,25 | 3,96 |
| davon in Fremdwäh | nrung | | | 2.301.930,90 | | | |
| Fondsvermögen g | jesamt | | | | | 136.912.341,80 | 100,00 |
| davon in Fremdwäh | davon in Fremdwährung | | | 4.832.473,17 | | | |
| Anteile (EUR) | | | | | | 482,50 | |
| Umlaufende Antei | le (Stück) | | | | | 283.755 | |
| Devisenkurse ¹⁾ pe | er 30.06.2016 | | | | | | |
| US-Dollar (USD) | US-Dollar (USD) 1,11430 = | | 1 EUR | | | | |
| Polnische Zloty (PLN) 4,43810 = | | 4 EUD | | | | | |

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

| | | Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2016 bis 30.06.2016 | Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2016 bis 30.06.2016 |
|--|--------------------|---|--|
| Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abg es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen geschlossen. | eschlossen wurden; | | |
| | PLN | 2.202.983,95 | 831.085,50 |
| | USD | 3.406.896,55 | 1.846.972,76 |
| | Summe | 5.609.880,50 | 2.678.058,26 |

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 30. Juni 2016 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)

Savills Fund Management 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 8,691 Mio.

(Stand: 30. Juni 2016)

Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859

Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Siegfried A. Cofalka Axel Kraus

Aufsichtsrat

Luke Justin O'Connor Chief Executive Officer der Savills Investment Management LLP, Stockholm, Schweden - Vorsitzender -

Dr. Anton Heinrich Wiegers Winterbach, Deutschland

- Stellvertretender Vorsitzender -

Dr. Stefan Frank Zeranski Professor für Finanzdienstleistungen und Finanzmanagement, Bergisch Gladbach, Deutschland

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Gesellschafter

TOMASO Verwaltung GmbH (6 %) Savills Fund Management Holding AG (94 %)

Verwahrstelle (Depotbank)

CACEIS Bank Deutschland GmbH Lilienthalallee 34-36 80939 München (seit 01. Februar 2016)

SEB AG Stephanstraße 14-16 60313 Frankfurt am Main (bis 31. Januar 2016)

Sachverständigenausschuss A

Ulrich Renner, Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wuppertal

Prof. Michael Sohni, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Darmstadt

Klaus Thelen, Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gladbeck

Sachverständigenausschuss B

Klaus Peter Keunecke, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Mieten und bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Günter Schäffler, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baukostenplanung und -kontrolle, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücke und Gebäude, Stuttgart

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

Kapitalverwaltungsgesellschaft: Savills Fund Management GmbH Rotfeder-Ring 7 60327 Frankfurt am Main Infoline: +49 69 15 34 01 86

Telefon: +49 69 2 72 99-1000 Telefax: +49 69 2 72 99-090

Vertrieb:

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

