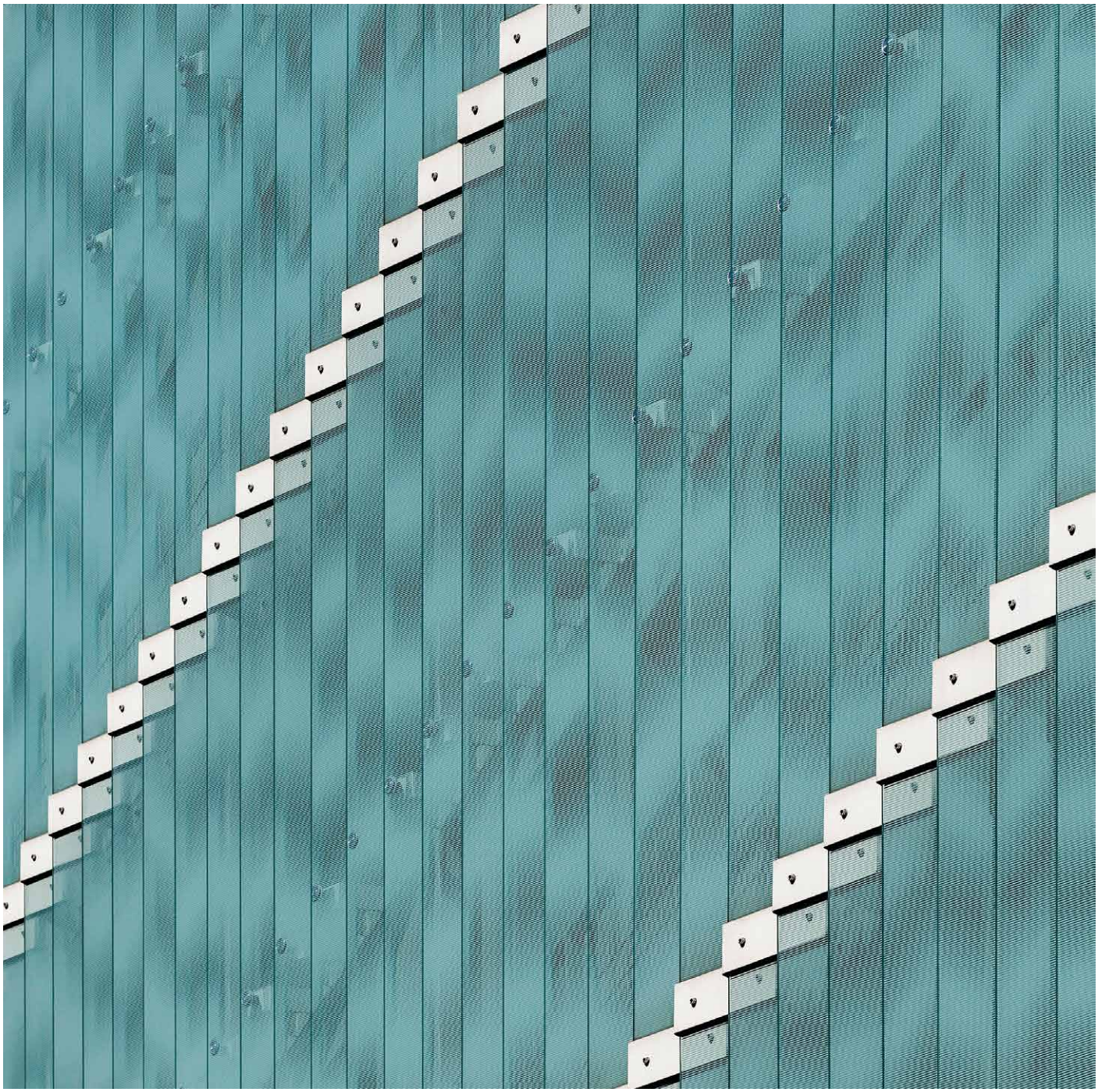
SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Jahresbericht zum 31. Dezember 2016



savills investment management

savillsim.com

Inhalt

Editorial 4

Informationen zur Auflösung des Fonds 5

Risikomanagement 6

Immobilienmärkte im Überblick 8

Ergebnisse des Fonds im Detail 11

Struktur des Fondsvermögens 11

Liquidität 11

Ausschüttung 11

Anlageerfolg 12

Ergebniskomponenten 14

Portfoliostruktur 15

Veränderungen im Portfolio 19

Ausblick 21

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung 22

Entwicklung des Fondsvermögens 24

Zusammengefasste Vermögensaufstellung 26

Regionale Streuung der Fondsobjekte 30

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis 32

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität 37

Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 38

Ertrags- und Aufwandsrechnung 41

Verwendungsrechnung 45

Vermerk des Abschlussprüfers 46

Steuerliche Hinweise für Anleger 47

Gremien 57

Abbildungen

Geografische Verteilung der Fondsobjekte 15

Nutzungsarten der Fondsobjekte 15

Größenklassen der Fondsobjekte 16

Restlaufzeiten der Mietverträge 16

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte 16

Branchenstruktur der Mieter 18

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Jahresbericht 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 Jahresbericht 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 ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 31.12.2016

Slowakei – Bratislava, Europeum, Suché Mýto 1

Fondsvermögen	EUR	332,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	250,8 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	187,4 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	63,4 Mio.
Fondsobjekte gesamt		12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		5
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe/Abgänge		14
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) [1]		69,5 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		70,2 %
Endausschüttung am 03.04.2017	EUR	19,4 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	3,00
Immobiliengesamtrendite [2] **für den Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016***		– 5,8 %
Liquiditätsrendite [3] **für den Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016***		0,1 %
Anlageerfolg [4] **für den Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016***		– 5,5 %
Anlageerfolg [4] **seit Auflegung***		101,8 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	51,41
Ausgabepreis	EUR	52,95
Gesamtkostenquote [5]		1,02 %

[1] Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.
[2] bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds
[3] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
[4] Berechnungsmethode nach BVI
[5] Gesamtkostenquote, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2016.

* Die Renditekennzahlen waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers“.

WKN: 980231 ISIN: DE0009802314

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

Editorial

Carolina v. Groddeck
und
Hermann Löschinger

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

im Geschäftsjahr 2016 markieren 14 Verkäufe die weitere Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Dadurch vollzog der Fonds den Marktaustritt aus Deutschland, Singapur und der Slowakei.

Im Rahmen eines fondsübergreifenden Deutschland-Portfolios von 17 Büroimmobilien mit einem Verkaufspreis von insgesamt rund EUR 630 Mio. wechselten u. a. ein halbes Dutzend Objekte aus dem Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund den Besitzer. Die sechs Bürogebäude mit einem Verkehrswert von EUR 142 Mio. in Düsseldorf, Hamburg, Ottobrunn, Korntal-Münchingen und Stuttgart sind zum 01. Dezember 2016 abgegangen und erzielten auf Fondsebene ein attraktives Ergebnis.

Auch die Veräußerung der Beteiligung in Höhe von 30 % an dem Einkaufszentrum Chinatown Point in Singapur generierte einen positiven Return. Nach dem Erwerb der Projektentwicklung im Jahr 2010 gelang durch eine umfassende Sanierung und Repositionierung eine Aufwertung der Liegenschaft, die in der Nähe des Raffles Place angesiedelt ist. Der Verkaufspreis für die Beteiligung lag bei rund EUR 87 Mio.

Im Juli kam darüber hinaus ein Kaufvertrag mit dem Joint-Venture-Partner von zwei Beteiligungen an Studentenwohnanlagen in Gainesville, Florida, in den USA zum Abschluss. Hier lag der Verkaufspreis unter dem aktuellen Verkehrswert. Der Abgang erfolgte zu Beginn des zweiten Halbjahres.

Bereits im ersten Geschäftshalbjahr wurde ein Bürohaus in der slowakischen Hauptstadt Bratislava unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert veräußert. Die Immobilie zählt seit Juni nicht mehr zum Fondsbestand.

Durch die Transaktionen im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Länderstruktur des Portfolios signifikant verändert. Während zum 31. Dezember 2015 noch 24 % des Bestandes in Deutschland angelegt waren, verteilen sich die verbleibenden zwölf Objekte zum 31. Dezember 2016 auf vier Länder. Der Großteil des Immobilienvermögens ist mit 57,7 % nun in Polen investiert, gefolgt von den USA mit 19,8 %, Frankreich mit 17,0 % und Finnland mit 5,5 %. Der Schwerpunkt nach Nutzungsarten liegt wie zuvor auf Büroimmobilien.

In der Jahresperformance von – 5,5 % per 31. Dezember 2016 spiegeln sich u. a. die Nachbewertungen und die Verkaufsnebenkosten wider. Seit Auflage im Oktober 2001 hat der Fonds indes eine positive Rendite von 4,7 % p. a. respektive ein kumuliertes Ergebnis von 101,8 % erzielt.

Im Berichtszeitraum wurden Carolina v. Groddeck und Hermann Löschinger in die Geschäftsführung der Savills Fund Management GmbH berufen. Per 31. Dezember 2016 sind Siegfried A. Cofalka und Axel Kraus aus der Geschäftsführung ausgeschieden.

Informationen zur Auflösung des Fonds

Die Kündigung des Verwaltungsmandates hat die Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund und die regelmäßige Auszahlung der Veräußerungserlöse in einem geordneten Verfahren eingeleitet. Zugleich sind hiermit die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen endgültig. Die Kündigung des Verwaltungsmandates wurde im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite 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 31. Mai 2017 bleibt die Savills Fund Management GmbH (ehemals SEB Investment GmbH) als Kapitalanlagegesellschaft für die weitere Verwaltung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund und die Betreuung der Anleger und Vertriebspartner verantwortlich. Das Fondsmanagement führt bis zum Ende der Kündigungsfrist die Veräußerungen weiter. Der Zeitraum bis zum 31. Mai 2017 wird dazu genutzt, nach Möglichkeit alle Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen. Dabei verfolgt das Fondsmanagement zwei Ziele: schnellstmöglich Liquidität für die Auszahlung an die Anleger zu schaffen und unter den gegebenen Umständen möglichst gute Veräußerungsergebnisse zu erwirtschaften, indem Marktgegebenheiten genutzt werden. Das Fondsmanagement strebt an, die Immobilienverkäufe bis zum Ablauf der Kündigungsfrist abzuschließen.

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

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

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

Polen – Warschau, Szturmowa 2

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

Frankreich – Aix-en-Provence, 290 Avenue Galilée

die Rendite kurzfristig belasten, aber auch für eine langfristig positive Entwicklung notwendig sein.

- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (z. B. Hochwasser und Erdbeben) werden international durch Versicherungen abgesichert, soweit möglich sowie wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten.

- Leerstand und Mietvertragsausläufe können ein Ertragspotenzial, aber auch ein Risiko sein. So können Objekte mit Leerstand gezielt antizyklisch eingekauft werden, um später Wertsteigerungen zu realisieren. Entscheidend sind hierbei eine regelmäßige Beobachtung der Märkte, in die investiert wurde, und ein daraus abgeleitetes Handeln, um frühzeitig auf Marktbewegungen zu reagieren. Gleichzeitig führt Leerstand einerseits zu Ertragsausfällen und andererseits zu erhöhten Kosten, um die Vermietungsattraktivität des Objekts zu steigern.

- Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine wesentliche Risikokomponente. Geringe Bonität kann zu hohen Außenständen und Insolvenzen können zum vollständigen Ausfall der Erträge führen. Die Reduzierung der Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen wird im Rahmen der Portfoliosteuerung angestrebt.

- Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, d. h. einem indirekten Immobilienerwerb, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

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

Operationale Risiken

Die Kapitalanlagegesellschaft hat die ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Daher hat sie entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte operationale Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Innerhalb des Sondervermögens bestehen die operationalen Risiken z. B. in Form von Rechts- und Steuerrisiken.

Liquiditätsrisiken

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

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

Immobilienmärkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Anhaltende Unsicherheiten prägten 2016 das politische und ökonomische Umfeld. Zu den latenten Themen gehörten die fragile Wirtschaft in China, wechselnde Erwartungen höherer Leitzinsen in den USA, die dortigen Präsidentschaftswahlen, außerdem die Flüchtlings- und Bankenkrise in Europa sowie geopolitische Konflikte und Terroranschläge. Im Sommer 2016 sorgte zudem das überraschende Votum der Briten für einen Ausstieg aus der Europäischen Union für einen Schock.

Vor diesem Hintergrund reduzierte sich das Wachstum der Weltwirtschaft 2016 von 2,8 % auf etwa 2,5 %. Dies lag vor allem an den USA und China, während sich die Konjunktur in Europa stabil zeigte. Die Teuerung vollzog aufgrund der Erholung der Rohölpreise seit Mitte 2016 einen Turnaround, sodass die Deflationsängste abflauten. Allerdings lockerten viele Notenbanken in der ersten Jahreshälfte 2016 wegen der bis dahin fragilen Konjunktur und der historisch niedrigen Inflation nochmals ihre Geldpolitik. Die EZB und die japanische Notenbank griffen dabei neben Wertpapierkäufen auch erstmals in ihrer Geschichte auf negative Leitzinsen zurück. Dies führte an den Anleihemärkten in Europa und Japan auch zu Renditen im Minusbereich. In den USA war der Trend gegenläufig, da die lange prophezeite Erhöhung der Leitzinsen im Dezember 2016 vollzogen wurde.

Für das Jahr 2017 ist wieder mit einer leichten Beschleunigung des globalen Wachstums auf 2,8 % zu rechnen. Zugleich sollte sich der moderate Anstieg der Inflation fortsetzen. Die Unsicherheiten bleiben aber auch 2017 ausgesprochen hoch. Dies liegt in erster Linie an den Brexitverhandlungen, die im März beginnen sollen, der latenten Bankenkrise – insbesondere in Italien – sowie den Wahlen in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden. Politische Risiken gehen vom Kurs der neuen US-Regierung aus. Vermehrter Protektionismus und eine expansivere Fiskalpolitik stehen auf der Agenda. Weitere Bedrohungen bestehen durch eine mögliche harte Landung Chinas bzw. eine Schuldenkrise in den Emerging Markets. Geopolitische Gefahren bergen die Konflikte im Mittleren Osten, in Afrika und Asien. Die Geldpolitik dürfte zwischen Europa und den USA vermutlich weiter divergieren. Wie stark ihre künftige Straffung in den USA ausfallen wird, hängt auch von der dortigen Fiskalpolitik ab. In Europa und Japan sollte die Geldpolitik auch 2017 expansiv bleiben und den Einfluss der USA auf die Kapitalmarktzinsen dämpfen.

Globale Immobilienmärkte

Die Vermietungsaktivitäten an den wichtigsten globalen Büromärkten zeigten sich trotz des starken Gegenwinds nur wenig rückläufig. In den USA wurde das Geschehen durch den robusten Arbeitsmarkt gestützt und Europa überraschte abgesehen von Großbritannien positiv. In Asien ist das Vermietungsvolumen ohne China und Indien gestiegen, hat aber insgesamt nachgegeben. An den beobachteten Märkten haben die Büromieten im Schnitt weiter moderat angezogen. Für 2017 ist weltweit mit einem nahezu stabilen Vermietungsvolumen zu rechnen. So dürfte das konjunkturelle Umfeld zwar positiv bleiben, die Unsicherheiten sollten jedoch teilweise zu zurückhaltenden Vermietungsdispositionen führen.

Die Investmentmärkte waren 2016 von den erhöhten Unwägbarkeiten stärker betroffen als die Vermietungsmärkte. In allen drei Hauptregionen hat das Transaktionsvolumen abgenommen, wobei sich regional einige Märkte gegen den Trend behaupten konnten. Der Fokus der Investoren verschob sich 2016 tendenziell weg von Europa und Asien hin zu Nordamerika. Der Anteil der grenzüberschreitenden sogenannten Cross-Border-Investitionen verlor insgesamt an Bedeutung. Durch den Anlagedruck institutioneller Investoren, das Streben nach Sicherheit, die wenig attraktiven Renditen anderer Anlageformen und den Mangel geeigneter Immobilienprodukte standen die Ankaufsrenditen unverändert weltweit unter Druck. An dieser Situation wird sich 2017 wenig ändern. Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen infolge höherer Leitzinsen in den USA wird in vielen Teilen der Welt durch eine anhaltend expansive Geldpolitik gemildert. Selektiv besitzen die Ankaufsrenditen daher noch Abwärtspotenzial. Ein Zinsanstieg führt ohnehin erst mit einer zeitlichen Verzögerung zu einem Trendwechsel bei den Ankaufsrenditen.

Deutschland

Der weitere moderate Aufschwung in Deutschland spiegelt sich auch an den Büromärkten wider. Der Flächenumsatz erreichte 2016 ein Rekordvolumen, und der Leerstand ist trotz zunehmender Bautätigkeit erneut rückläufig. An den meisten der Top-7-Standorte sind die Büromieten daher gestiegen. Trotz des für 2017 erwarteten niedrigeren Wachstums sollte die Nachfrage nach Büroflächen nach wie vor rege bleiben, sodass der Leerstand auch bei höherem Flächenzugang nochmals zurückgehen dürfte. Der positive Trend der Büromieten wird voraussichtlich vor allem in München, Berlin und Köln anhalten.

Obwohl das Transaktionsvolumen für das Jahr 2016 gegenüber 2015 rückläufig war, wurde im langfristigen Vergleich dennoch ein überdurchschnittliches Niveau erreicht. Lediglich der Sektor Hotel hat am Investmentmarkt 2016 einen Anstieg verbucht. Ausländische Investoren sind die dominierenden Akteure, wobei institutionelle Anleger am stärksten als Nettokäufer auftreten. Die Spitzenrenditen an den Topstandorten Deutschlands haben weiter nachgegeben. Da die Anziehungskraft des deutschen Markts hoch und das Angebot an Investmentprodukten immer geringer ist, besteht Spielraum für einen zusätzlichen, wenn auch begrenzten Renditerückgang.

Großbritannien

Die Wirtschaft Großbritanniens verzeichnete bis in den Herbst 2016 zwar ein kräftiges Wachstum, aber die Vermietungs- und Investmentmärkte standen zunehmend im Zeichen des EU-Referendums. So waren die Vermietungsaktivitäten an den Büromärkten zurückhaltender, indes relativ solide. Die Spitzenmieten präsentierten sich prinzipiell stabil, doch die Effektivmieten kamen unter Druck. Der britische Investmentmarkt beruhigte sich 2016 spürbar, der Rückgang

des Transaktionsvolumens fiel allerdings geringer aus als der Einbruch von 2008 / 09. Zugleich gaben die Ankaufsrenditen nicht mehr weiter nach, in einigen Teilmärkten stiegen sie sogar teilweise leicht an.

Generell gehen vom für März 2017 angekündigten Start des Brexitprozesses Unsicherheiten für die Konjunktur sowie die Vermietungs- und Investmentmärkte aus. Nach dem Austrittsvotum wurden die Wachstumsprognosen für Großbritannien stark reduziert. An den Vermietungsmärkten wird für Core-Lagen zwar eine relativ robuste Entwicklung prognostiziert, doch sekundäre Standorte dürften an Anziehungskraft verlieren. Am Investmentmarkt hat sich die preisliche Attraktivität britischer Immobilien für ausländische Investoren durch die starke Abwertung des Pfunds deutlich erhöht. Dies sollte einem weiteren Anstieg der Ankaufsrenditen entgegenwirken.

Frankreich

Das ohnehin verhaltene Wirtschaftswachstum in Frankreich hat sich 2016 etwas verlangsamt. Für 2017 wird ein konstantes Tempo erwartet, allerdings werden die mittelfristigen Perspektiven vom Ausgang der Wahlen bestimmt. Der Büroflächenumsatz in den Top-4-Märkten erreichte 2016 ein Rekordniveau. Der Leerstand war in Paris weiter rückläufig, was sich auch in steigenden Mieten widerspiegelte. Dagegen war an den Regionalmärkten nur wenig Bewegung zu beobachten. 2017 dürften sich die Mieten uneinheitlich entwickeln und die Fertigstellungen zunehmen. Mit einer Aufwärtsbewegung ist in zentralen Lagen von Paris sowie im Bürozentrum La Défense zu rechnen.

Auch in Frankreich nahm das Transaktionsvolumen im Jahresverlauf 2016 ab. Büroimmobilien mit einem Fokus auf Paris blieben der von den Investoren präferierte Sektor. Die Spitzenrenditen sanken überwiegend weiter, indes langsamer. Dieser Trend könnte sich im Bürosektor, wenn auch nur eingeschränkt, fortsetzen.

Niederlande

Der gemächliche Aufschwung in den Niederlanden hielt an, wobei das Wachstum zuletzt positiv überraschte. Dagegen fiel die Büronachfrage 2016 enttäuschend aus. Der nach wie vor hohe Leerstand nahm 2016 lediglich in Amsterdam nennenswert ab. Mieter in den Niederlanden interessieren sich generell am stärksten für Objekte hoher Qualität in zentralen Lagen. Bei modernen Flächen zeichnen sich, unterstützt durch die fortschreitende Flächenkonversion und geringe Bautätigkeit, partiell Engpässe ab. Mit Schwerpunkt auf Amsterdam wird daher ein begrenzter Anstieg der Spitzenmieten prognostiziert.

Die Niederlande bleiben vor allem bei ausländischen Investoren ein beliebter Investmentstandort. Das Transaktionsvolumen dürfte über dem bisherigen Nachkrisenrekord von 2015 liegen. Lediglich bei Handelsimmobilien waren bisher Einbußen zu bemerken. Folglich hielt auch die Renditekompression an. Diese Entwicklung sollte angesichts des nach wie vor relativ attraktiven Pricings andauern.

Frankreich – Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède

Südeuropa

Südeuropa befindet sich, angeführt von Spanien, wirtschaftlich im Aufwärtstrend. Italien erholt sich zwar ebenfalls graduell, hinkt aber hinterher. 2017 sollte sich das Wachstum in Spanien leicht beruhigen. In Italien bleibt es aber schwach, gebremst durch die Bankenkrise und politische Unsicherheit. Die Unterschiede in der Konjunktur spiegeln sich auch in der Entwicklung der Büromärkte wider. Die Belebung der Spitzenmieten in Spanien eilt den übrigen südeuropäischen Märkten voraus. Daran dürfte sich auch 2017 nichts ändern.

Die Tendenzen am Investmentmarkt sind ebenfalls disparat. Während Spanien 2016 das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 vorweisen kann, waren die Investmentaktivitäten in den übrigen Ländern rückläufig. Die sinkenden Spitzenrenditen haben teilweise die Tiefs von 2007 erreicht oder gar unterschritten. Diese Renditekompression dürfte auch 2017 anhalten. In Italien ist jedoch angesichts der drohenden Neuwahlen mit einer stärkeren Zurückhaltung ausländischer Investoren zu rechnen.

Nordeuropa

In Schweden hat der kräftige Aufschwung 2016 an Elan verloren. Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt aber robust und die sinkende Verfügbarkeit von modernen Flächen in zentraler Lage sorgt für steigende Spitzenmieten. Trotz der zyklischen Beruhigung des Wachstums sollte diese positive Entwicklung anhalten.

Die finnische Wirtschaft befindet sich seit Anfang 2015 sukzessive auf Erholungskurs. Obwohl die Büronachfrage anzieht, verharrt der Leerstand in Helsinki auf stattlichem Niveau. 2017 sollte sich der Aufwärtstrend fortsetzen. Dies kann im Zentrum Helsinkis partiell zu höheren Mieten in modernen Flächen führen.

Auch die Bewegungen an den Transaktionsmärkten in Nordeuropa waren uneinheitlich. Ein Anstieg der Investmentvolumina war in Schweden und in Finnland zu verbuchen. Die Ankaufsrenditen gaben jedoch auf breiter Front nach. In Nordeuropa gibt es teilweise Spielraum für einen weiteren Renditerückgang. Vor allem in Schweden dürfte er angesichts des historisch niedrigen Niveaus allerdings begrenzt sein.

Zentralosteuropa

Das bisher ausgeprägte Wirtschaftswachstum in Zentralosteuropa hat sich im Verlauf des Jahres 2016 etwas reduziert, was vorwiegend auf das Auslaufen von Förderprogrammen in Polen und Ungarn zurückzuführen war. Aktuelle Prognosen weisen auf einen robusten Aufwärtskurs im Jahr 2017 hin. Trotz Verlusten lag der Büroflächenumsatz in den Top-3-Metropolen über dem langjährigen Mittel. Dem stehen jedoch teils hohe Flächenzugänge gegenüber. Dies gilt insbesondere für Warschau, wo der ohnehin hohe Leerstand aufgrund der zu erwartenden Fertigstellungen 2017 noch weiter zu steigen droht. Die Spitzenmieten in Warschau sollten daher vorerst unter Druck bleiben, während in Prag und Budapest ein leichtes Plus wahrscheinlich ist.

Das Transaktionsgeschehen in Zentralosteuropa ist unverändert lebhaft. 2016 standen vor allem Polen und Ungarn im Mittelpunkt, während die Investmentaktivitäten in der Tschechischen Republik abnahmen. Der Rückgang der Ankaufsrenditen hielt aber in allen Märkten an. Diese Tendenz dürfte sich auf Jahressicht in moderatem Maß fortsetzen.

USA

Die Konjunktur in den USA hat sich seit Herbst 2015 beruhigt und erst im Sommer 2016 wieder an Schwung gewonnen. So wird für 2017 ein höheres Wachstum als 2016 vorhergesagt. Angesichts der angekündigten expansiveren Fiskalpolitik der neuen US-Regierung besteht ein zusätzliches Aufwärtspotenzial. Ein steigendes Zinsniveau dürfte die Wirtschaftskraft erst mittelfristig wieder dämpfen.

Die Konjunkturdelle hat im bisherigen Jahresverlauf auch die Erholung an den Büromärkten etwas eingetrübt. 2017 sollte nicht nur der Leerstand im nationalen Durchschnitt trotz einer zunehmenden Bautätigkeit weiter sinken, sondern sollten auch die Büromieten unverändert moderat steigen.

Der US-Einzelhandel nahm unterstützt durch eine geringe Bautätigkeit ebenfalls Fahrt auf, indes verhaltener als in früheren Zyklen. Regional und formatbezogen zeigen sich Unterschiede. Generell wird der Aufwärtstrend nicht zuletzt durch den Strukturwandel hin zum E-Commerce gebremst. Diese divergierende Entwicklung sollte 2017 andauern.

Auch in den USA hat sich das Geschehen am Investmentmarkt 2016 abgekühlt, blieb aber gemessen an früheren Jahren robust. Relativ stabil präsentierte sich lediglich der Apartmentsektor, während Büroinvestments den geringsten Rückgang verbuchten. Vor diesem Hintergrund sind die Ankaufsrenditen langsamer gesunken, in einzelnen Märkten war auch ein leichter Anstieg zu verzeichnen. 2017 dürfte der Druck auf die Ankaufsrenditen anhalten und der Renditetrend sich weiter ausdifferenzieren.

Asien-Pazifik

Das Wachstum in Asien-Pazifik hat sich bis Herbst 2016 auf leicht ermäßigtem Niveau stabilisiert. Dabei zeigte sich die Konjunktur sowohl in den regionalen Industrieländern als auch den dortigen Emerging Markets relativ beständig. Die Wachstumsprognosen für 2017 belaufen sich auf 4,6 % nach 4,7 % im Vorjahr, wobei die erwartete weitere Abkühlung in China von anderen Ländern nahezu kompensiert wird. So ist in Japan und Singapur 2017 mit einer leichten Erholung und in Australien mit einer stabilen Wirtschaft zu rechnen. Insgesamt liegt die Wachstumsrate der Region damit weiterhin erheblich über derjenigen der USA oder Europas.

Die Lage an den Büromärkten in Asien-Pazifik war 2016 uneinheitlich. Einen Anstieg der Mieten verbuchten vor allem Japan, Teile Australiens sowie einige Tier-1-Metropolen in China. In den von einem Überangebot gekennzeichneten Märkten in Singapur und vielen Tier-2-Märkten Chinas waren die Büromieten dagegen ebenso rückläufig wie in den vom Rohstoffsektor geprägten Märkten Australiens und in Hongkong.

Diese heterogene Entwicklung dürfte auch 2017 anhalten. Dabei sollte der Angebotsdruck tendenziell nachlassen, da der Bauzyklus 2016 wohl seinen Höhepunkt erreicht hat. In Japan und Australien wird ein weiterer, wenn auch abgeschwächter Mietanstieg prognostiziert. In China wird der disparate Trend andauern. So ist in den Tier-1-Metropolen von einem moderaten Mietanstieg auszugehen. Ansonsten dämpfen hohe Fertigstellungen und hohe Leerstände die Mietentwicklung. Auch in Singapur wird der angebotsbedingte Mietrückgang 2017 Bestand behalten. Ein Ende der Korrektur ist erst 2018 in Sicht. Ebenso sollten die Mieten an den rohstoffnahen Märkten Australiens noch unter Druck bleiben.

Nach dem Rekordvolumen Ende 2015 haben sich die Investmentaktivitäten in Asien-Pazifik 2016 beruhigt. Lediglich Hongkong, Singapur, Südkorea und Teile Südostasiens verzeichneten ein höheres Transaktionsvolumen bei Bestandsimmobilien. Der Rückgang erstreckte sich über alle Nutzungsarten, ausgenommen Wohnen. In China präsentierte sich vor allem die vom Wohnungssektor dominierte Entwicklungstätigkeit stabil. Die Ankaufsrenditen in der Region gaben an den meisten Immobilienmärkten weiter nach. Nur in Hongkong war ein leichter Renditeanstieg zu registrieren. Dieser uneinheitliche Trend dürfte sich 2017 fortsetzen, wobei auch für Singapur ein leichter Renditeanstieg prognostiziert wird.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 31.12.2014 TEUR	Stichtag 31.12.2015 TEUR	Stichtag 31.12.2016 TEUR
Immobilien	1.075.182	843.533	348.100	187.400
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	99.987	106.868	102.280	49.375
Liquiditätsanlagen	78.042	48.224	16.079	104.832
Sonstige Vermögensgegenstände	83.401	84.415	68.792	47.181
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 540.916	– 436.819	– 134.944	– 56.371
Fondsvermögen	**795.696**	**646.221**	**400.307**	**332.417**
Anteilumlauf (Stück)	6.465.047	6.465.095	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	123,07	99,95	61,91	51,41
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	**–**	**18,00**	**–**	**–**
Tag der Zwischenausschüttung	–	01.10.2014	–	–
Endausschüttung je Anteil (EUR) [1]	**1,00**	**37,00**	**7,10**	**3,00**
Tag der Endausschüttung	01.04.2014	15.04.2015	12.08.2016	03.04.2017

[1] zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

Struktur des Fondsvermögens

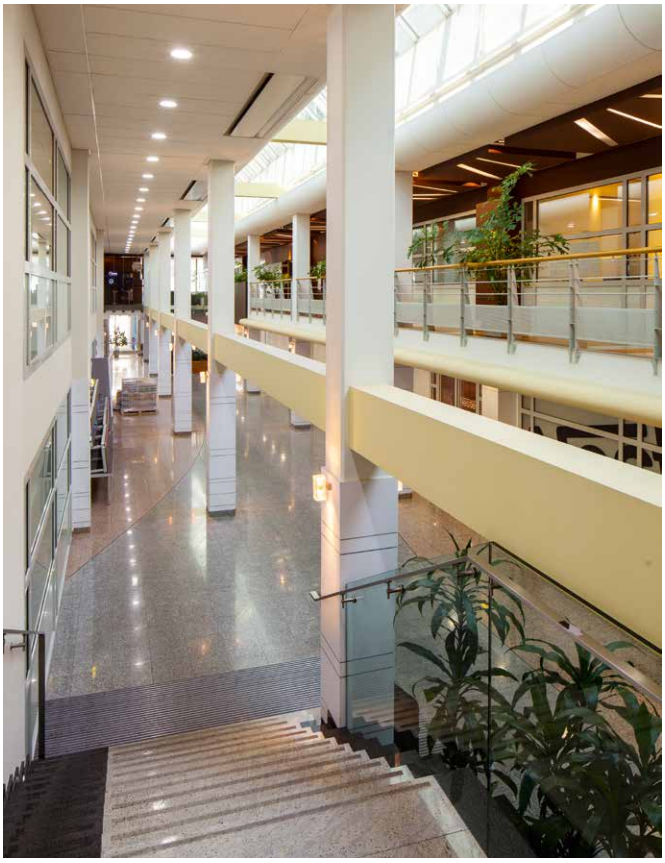
Das Fondsvermögen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 um EUR 67,9 Mio. auf EUR 332,4 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum Berichtsstichtag bei 31,5 % und wurde zum Ende der Berichtsperiode vollständig als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. Während der vergangenen zwölf Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 13,8 % des Fondsvermögens.

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2016 kommen am 03. April 2017 insgesamt EUR 19,4 Mio. zur Ausschüttung. Sie beträgt EUR 3,00 pro Anteil. Weitere Angaben zur Ausschüttung sowie die steuerlichen Ergebnisse entnehmen Sie den Seiten 45 und 47 ff.



Polen – Warschau, Szturmowa 2

Finnland – Vantaa, Äyritie 8b

Anlageerfolg*

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von insgesamt –5,5 % bzw. EUR –3,40 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 4,7 % p.a.

Anteilwert am 31.12.2016	EUR	51,41
zuzüglich Endausschüttung vom 12.08.2016	EUR	7,10
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2016	EUR	– 61,91
Anlageerfolg	**EUR**	**– 3,40**

Wertentwicklung nach BVI-Methode*

	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	– 5,5	– 5,5
3 Jahre	– 7,0	– 2,4
5 Jahre	– 4,0	– 0,8
10 Jahre	28,9	2,6
seit Auflage	101,8	4,7

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.

* Die Tabellen und der erläuternde Text waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers“.

Übersicht Kredite, Stand 31.12.2016

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 (Ausland)	9.200.000	3,7	0,2 Jahre	–	–	–	9.200.000	3,7
USD-Kredite	–	–	–	6.823.998	2,7	0,2 Jahre	6.823.998	2,7
Summe	**9.200.000**	**3,7**	**0,2 Jahre**	**6.823.998**	**2,7**	**0,2 Jahre**	**16.023.998**	**6,4**

Aufteilung des Kreditvolumens pro Währung nach Zinsbindung, Stand 31.12.2016

Zinsbindungsdauer	EUR-Kredite Kreditvolumen in EUR	USD-Kredite Kreditvolumen in EUR	Summe Kredite Kreditvolumen in EUR
unter 1 Jahr	9.200.000	6.823.998	16.023.998
1 – 2 Jahre	–	–	–
2 – 5 Jahre	–	–	–
5 – 10 Jahre	–	–	–
über 10 Jahre	–	–	–
Summe	**9.200.000**	**6.823.998**	**16.023.998**

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.12.2016

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag		in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	334.189	EUR	75.661	3,1	3,1
NOK (Norwegen)	NOK	857.004	EUR	94.352	100,0	100,0 [2]
USD (USA)	USD	– 27.056	EUR	– 25.643	– 0,1	– 0,1 [3]
SGD (Singapur)	SGD	– 2.783	EUR	– 1.826	– 0,2	– 0,2 [3]
GBP (Großbritannien)	GBP	– 288.429	EUR	– 336.478	– 13,5	– 13,5 [3]
Summe			**EUR**	**– 193.934**	**– 0,4**	**– 0,4 [4]**

[1] gemäß Beteiligungsquote
[2] Im Geschäftsjahr 2014 ist eine norwegische Immobilien-Gesellschaft abgegangen. Zum Berichtsstichtag wird noch ein Fondsvermögen in norwegischen Kronen ausgewiesen. Für dieses Fondsvermögen wurden keine neuen Währungssicherungsgeschäfte in norwegischen Kronen getätigt.
[3] stichtagsbezogene Übersicherung
[4] Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.12.2016 100,4 % des Fondsvermögens.

Ergebniskomponenten *

Das Fondsergebnis setzt sich aus der Rendite der Immobilien und der Liquiditätsanlagen zusammen. In Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen erwirtschafteten die Immobilien des Portfolios im Berichtszeitraum eine Bruttorendite von 7,5 %.

Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand diesen Ertrag um 5,9 % geschmälert. Bei den Beteiligungen betragen die Bewirtschaftungskosten 8,9 %. Grund hierfür sind in erster Linie Objekte in den USA, wo hohe Bewirtschaftungskosten marktüblich sind.

Die Position Wertänderungen beinhaltet die gutachterlichen Wertänderungen, die Wertänderungen aus den Veränderungen des Buchwerts der Immobilien, die beispielsweise durch Herstellungs- und Modernisierungskosten entstehen, sowie die Veräußerungsergebnisse. Die Wertänderungsrendite fiel mit –5,6 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen negativ aus. Die negativen gutachterlichen Wertveränderungen, im Wesentlichen in Frankreich, Polen und den USA, wurden von dem negativen Effekt der verkauften Beteiligungen begleitet (siehe Tabelle Renditekennzahlen auf Seite 22). Dies konnten die positiven Veräußerungsergebnisse für Immobilien in Deutschland nur zum Teil kompensieren.

Dagegen fielen im Berichtszeitraum die ausländischen latenten Steuern (Steuern auf Veräußerungsgewinne) mit 0,4 % in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds leicht positiv aus, was auf die notwendige Nachbewertung einiger Objekte in Polen und Frankreich zurückzuführen ist. Bislang gebildete Rückstellungen wurden teilweise aufgelöst. Die ausländischen Ertragsteuern erhöhten mit 1,3 % ebenfalls geringfügig das Ergebnis. Dies resultiert im Wesentlichen aus Steuererstattungen und aus der partiellen Auflösung von Rückstellungen für Ertragsteuern in Polen, Frankreich, USA und Großbritannien.

Die Fremdfinanzierungsquoten auf Länderebene zum Stichtag reichen von 0,0 % (u. a. Singapur) bis 21,6 % (Frankreich). Auf Fondsebene liegt das Ergebnis nach Darlehensaufwand bei –5,7 %.

Die Ergebnisse aus Währungsänderungen haben das Resultat um 0,1 % geschmälert. Die Absicherungsquote zum Stichtag lag über alle Währungen hinweg bei 100,4 %.

Insgesamt hat das Fondsmanagement im Geschäftsjahr 2016 eine Gesamtimmobilienrendite von –5,8 % erwirtschaftet. Die Liquiditätsanlagen haben im Durchschnitt marktbedingt eine Rendite von 0,1 % erzielt. Es ergibt sich eine Gesamtrendite auf Fondsebene vor Fondskosten in Höhe von –5,0 %.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 *

		Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe [1]	Ausland Beteiligungen [1]	Ausland gesamt	Gesamt
I.	**Immobilien**					
	Bruttoertrag [2]	5,8	8,0	8,2	8,1	7,5
	Bewirtschaftungsaufwand [2]	– 5,1	– 3,5	– 8,9	– 6,2	– 5,9
	Nettoertrag [2]	0,7	4,5	– 0,7	1,9	1,6
	Wertänderungen [2]	14,7	– 11,8	– 11,9	– 11,9	– 5,6
	Ausländische Ertragsteuern [2]	0,0	3,1	0,2	1,7	1,3
	Ausländische latente Steuern [2]	0,0	1,1	0,0	0,5	0,4
	Ergebnis vor Darlehensaufwand [2]	15,4	– 3,1	– 12,4	– 7,8	– 2,3
	Ergebnis nach Darlehensaufwand [3]	23,9	– 4,7	– 27,6	– 14,1	– 5,7
	Währungsänderungen [3] [4]	0,0	0,0	– 0,5	– 0,2	– 0,1
	Gesamtergebnis in Fondswährung [3] [5]	**23,9**	**– 4,7**	**– 28,1**	**– 14,3**	**– 5,8**
II.	**Liquidität [6] [7]**					**0,1**
III.	**Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [8]**					**– 5,0**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						**– 5,5**

[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 86,24 % erwirtschaftet.
[6] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[7] Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 13,76 % des Fondsvermögens.
[8] in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

* Die Tabelle und der erläuternde Text waren nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers“.

Portfoliostruktur

Zum 31. Dezember 2016 umfasste das Portfolio fünf über Beteiligungen sowie sieben direkt gehaltene Liegenschaften. Der Fonds verfügt über ein Immobilienvermögen in Höhe von EUR 250,8 Mio. gegenüber EUR 589,9 Mio. Ende 2015. Der Bestand ist über vier Länder diversifiziert.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 100 % des Immobilienvermögens im Ausland investiert. Der größte regionale Schwerpunkt des Portfolios lag in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 37,4 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 72,5 %.

Vermietung

Vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2016 hat das Fondsmanagement 1.528 neue Mietverträge über 72.300 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden 142 bestehende Mietverhältnisse über 20.990 m² verlängert, was insgesamt 62,2 % der Gesamtnettosollmiete des Fonds entspricht. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse sowie das Gesamtvermietungsvolumen werden insbesondere durch die Studentenwohnungen in Florida, die auch vierteljährlich vermietet werden, beeinflusst.

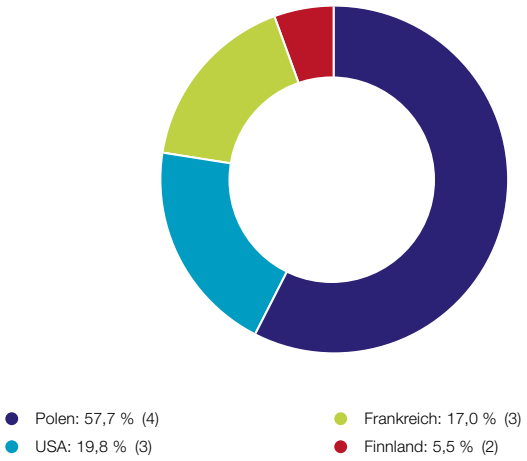
Top-Mieter
Hewlett-Packard Polska Sp. z o.o., Warschau, Szturmowa 2 und 2 a
Mondelez Europe Services GmbH, Warschau, Ulica Domaniewska 49
Accenture Inc., New Providence, 41 Spring Street
PPD Poland, Warschau, Ulica Domaniewska 49
TRC Environmental Corporation, New Providence, 41 Spring Street

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

Top-Objekte
Warschau, Ulica Domaniewska 49
Warschau, Szturmowa 2 a
Aix-en-Provence, 290 Avenue Galilée
Warschau, Szturmowa 2
Tallahassee, 2700 West Pensacola Street

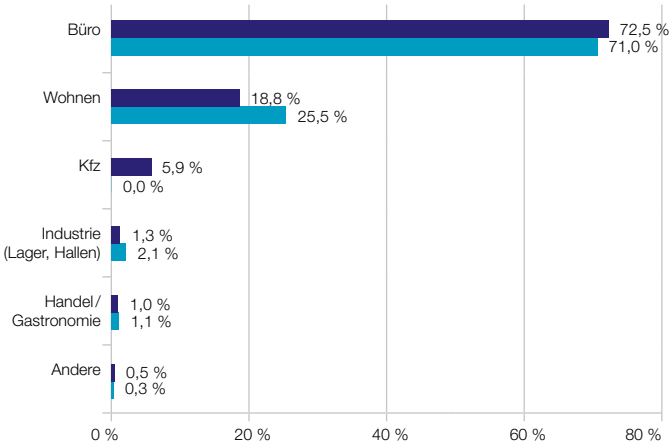
Basis: Verkehrswerte (inkl. der über Beteiligungen gehaltenen Immobilien)

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



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

Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

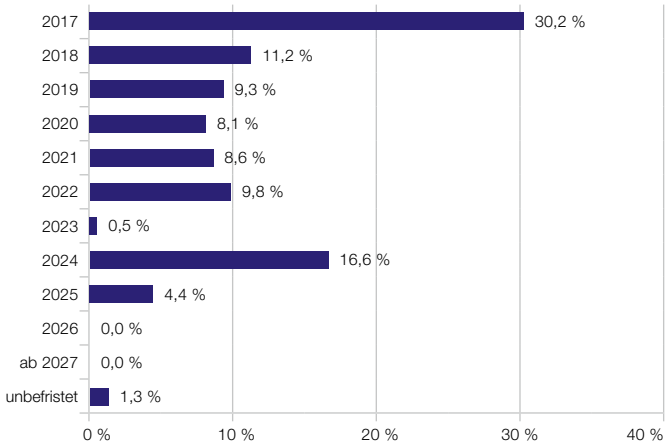
Die Vermietungsquote des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund lag zum Berichtsstichtag bei 70,2 % (–11,0 Prozentpunkte gegenüber dem 31. Dezember 2015) des Nettomietsolls bzw. 69,5 % (–11,6 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 77,7 % (–4,1 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 77,3 % (–4,2 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

Der Rückgang der Vermietungsquote resultiert insbesondere aus den Verkäufen und Mietvertragsausläufen in Polen und den anhaltenden Leerständen in Frankreich und den USA.

In Frankreich kamen für die Liegenschaft in Aix-en-Provence, 320 Avenue Archimède zwei Neuvermietungen mit landestypischen Laufzeiten zum Abschluss. Der erste Vertrag über rund 335 m² Büroflächen trat am 01. September 2016 in Kraft. Der zweite Nutzer bezog seine 700 m² am 12. Oktober 2016.

Für das Objekt in Labège/Toulouse, 2480 L'Occitane gewann das Vermietungsteam von Savills einen neuen Mieter für rund 120 m² zur landesüblichen Vertragsdauer.

Restlaufzeiten der Mietverträge



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

Größenklassen der Fondsobjekte

- bis EUR 10 Mio.: 3,7 % (2 Objekte)
- EUR 10 < 25 Mio.: 52,2 % (8 Objekte)
- EUR 25 < 50 Mio.: 16,0 % (1 Objekt)
- EUR 50 < 100 Mio.: 28,1 % (1 Objekt)

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

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte

- 5 bis 10 Jahre: 37,4 % (2 Objekte)
- 10 bis 15 Jahre: 18,5 % (5 Objekte)
- 15 bis 20 Jahre: 38,0 % (4 Objekte)
- mehr als 20 Jahre: 6,1 % (1 Objekt)

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

Solenis Poland hat sich per 01. Juli 2016 neu auf einer Fläche von über 1.990 m² in der Warschauer Immobilie Szturmowa 2 niedergelassen. Der Vertrag läuft über fünf Jahre. Für die gleiche Dauer hat ein Bestandsmieter einen Anschlussmietvertrag über rund 3.200 m² im Nachbargebäude Szturmowa 2a unterzeichnet. Zudem kam für diese Liegenschaft eine Verlängerung über rund 1.000 m² zur Unterschrift.

Zwei Prolongationen konnten für das Warschauer Gebäude Ulica Domaniewska 49 verbucht werden. Am 14. September 2016 hat der Bestandsmieter Mondelez Europe sein Nutzungsrecht über rund 3.300 m² für weitere drei Jahre rechtskräftig bestätigt. PPD hat am 19. Dezember 2016 eine Vertragsprolongation für ca. 2.800 m² mit einer Laufzeit von fünf Jahren unterzeichnet.

Im finnischen Vantaa bei Helsinki, Äyritie 8b konnte eine Neuvermietung für 240 m² vereinbart werden. Der Vertrag gilt ab 01. Dezember 2016 für eine Laufzeit von zwei Jahren.

In den amerikanischen Studentenwohnheimen in Tallahassee, Florida, die eine Gesamtfläche von rund 38.800 m² umfassen, wurden aufgrund der semesterweisen Vermietung auf Jahressicht betrachtet sämtliche Flächen neu belegt bzw. verlängert.

Ein neuer Mieter konnte für die 41 Spring Street in New Providence gewonnen werden. Er bezog die rund 1.800 m² Büroflächen am 01. November 2016 für fünf Jahre.

Derzeit haben 32,6 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren und sichern somit die Stabilität und Ertragskraft des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

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

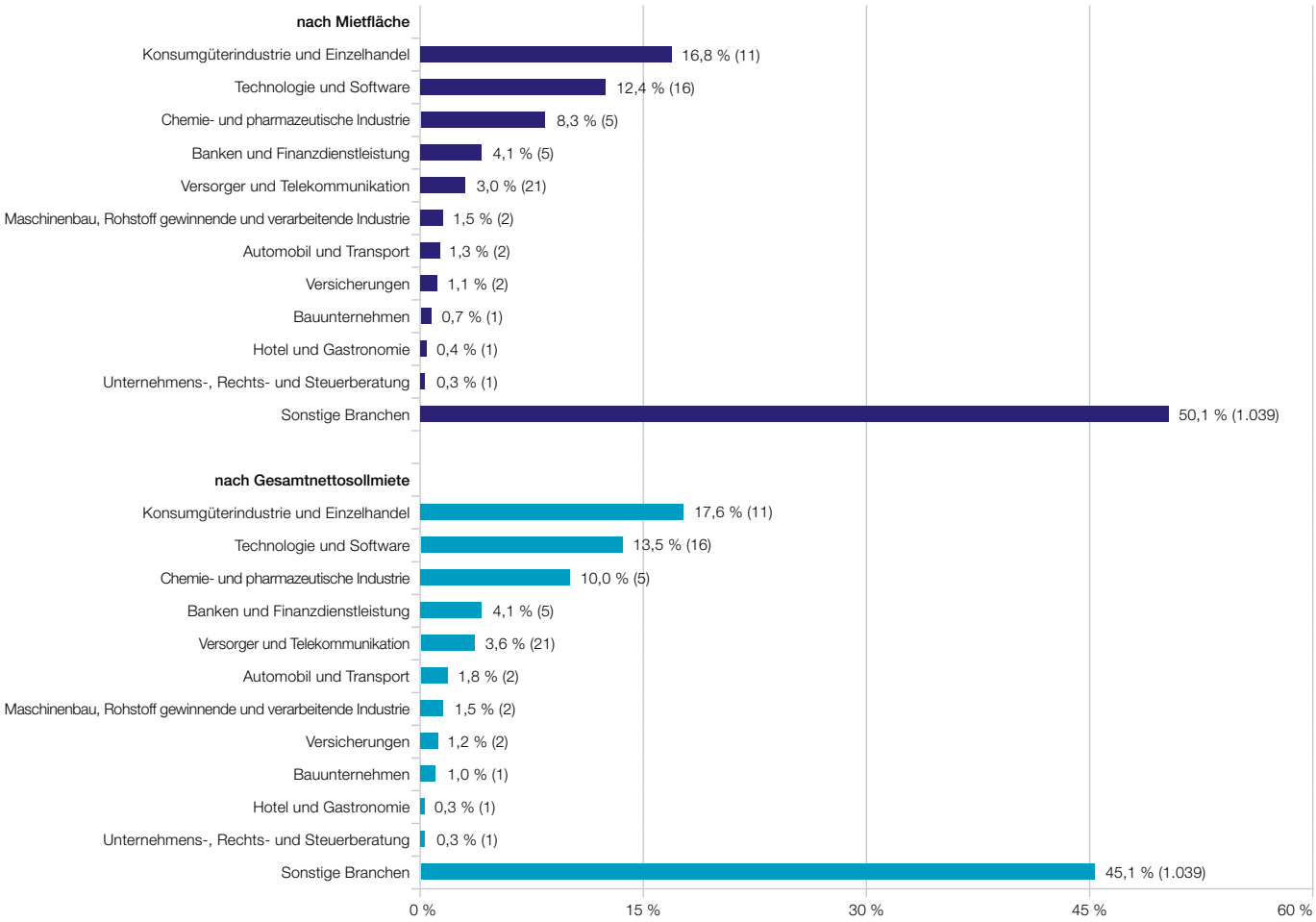
Polen – Lodz, Aleja Pilsudskiego 22

Vermietungssituation einzelner Objekte

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über die Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 31. Dezember 2016.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Warschau, Szturmowa 2 Per 01. Juli 2016 hat Solenis Poland einen neuen Vertrag über 1.990 m² für fünf Jahre unterzeichnet. Es finden Gespräche mit weiteren Mietinteressenten statt.	**75,2**	**6,4**
Warschau, Ulica Domaniewska 49 Nach einer Prolongation nutzt der Bestandsmieter Mondelez Europe seit Mitte September 2016 seine rund 3.300 m² für weitere drei Jahre. Darüber hinaus blieb auch PPD nach einer Verlängerung mit Wirkung ab 01. Dezember 2016 im Gebäude. Der Vertrag über ca. 2.800 m² gilt für fünf Jahre.	**59,9**	**15,4**

Branchenstruktur der Mieter



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

Veränderungen im Portfolio

Im Geschäftsjahr 2016 hat das Fondsmanagement sechs direkt sowie acht über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Liegenschaften – das Objekt in Singapur umfasste fünf Gesellschaften – verkauft. All diese Immobilien sind bereits aus dem Portfolio abgegangen.

Verkäufe und Abgänge

Portfoliotransaktion Büroimmobilien Deutschland

Das Fondsmanagement hat Mitte Oktober 2016 eine umfangreiche Portfoliotransaktion zum Abschluss gebracht. Zu dem fondsübergreifenden Paket zählten 17 Büroimmobilien in Deutschland, darunter sechs Objekte aus dem Bestand des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Die Liegenschaften sind Anfang Dezember abgegangen.

Düsseldorf, Theodorstraße 180
Das im Norden der Stadt nahe dem Flughafen gelegene Objekt aus dem Jahr 2002 beinhaltet rund 10.000 m² vermietbare Fläche. Es ist nahezu vollständig an drei Nutzer vermietet.

Hamburg, Straßenbahnring 6 – 18
Das ehemalige Straßenbahndepot mit Klinkerfassade aus dem Jahr 1929 wurde 2002 für eine kommerzielle Nutzung umgebaut. Es befindet sich nördlich des Stadtzentrums in Hamburg-Eppendorf. Die 8.600 m² sind komplett von fünf Mietern belegt.

Hamburg, Lübecker Straße 128 / Landwehr 2
Das 16.400 m² große Multi-Tenant-Objekt ist zu 75 % vermietet. Die sogenannte „Hamburger Welle“, die von dem Architekten Hadi Teherani entworfen wurde, liegt nordöstlich des Stadtzentrums, in Hohenfelde. Die 2005 erworbene Immobilie war gemessen am Verkehrswert das größte deutsche Gebäude des Fonds.

Korntal-Münchingen, Lingwiesenstraße 11 – 13
Das im Jahr 2000 errichtete Bürohaus mit anschließender Fertigungshalle ist nordöstlich von Stuttgart angesiedelt. Die rund 11.000 m² werden zu 100 % von drei Parteien genutzt.

Ottobrunn, Robert-Koch-Straße 100
Das Objekt in der Nähe von München wurde 2002 für den Mieter Robert Bosch gebaut und gehört seit 2004 zum Portfolio. Es war somit eines der ersten Gebäude im Fondsbestand. Die Liegenschaft umfasst rund 20.000 m², die vollständig an drei Nutzer vermietet sind.

Stuttgart, Ingersheimer Straße 10
Das an dem Bürostandort Weilimdorf im Nordwesten von Stuttgart gelegene Objekt stammt aus dem Jahr 1998 und wurde 2014 für eine Mehrmieternutzung repositioniert. Diverse Parteien belegen über 90 % der Fläche.

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	40472	Düsseldorf	Theodorstraße 180	12 / 2016	[2]	[2]
Deutschland	22087	Hamburg	Lübecker Straße 128 / Landwehr 2	12 / 2016	[1]	[1]
Deutschland	20251	Hamburg	Straßenbahnring 6 – 18	12 / 2016	[1]	[1]
Deutschland	70825	Korntal-Münchingen	Lingwiesenstraße 11 – 13	12 / 2016	[2]	[2]
Deutschland	85521	Ottobrunn	Robert-Koch-Straße 100	12 / 2016	[2]	[2]
Deutschland	70499	Stuttgart	Ingersheimer Straße 10	12 / 2016	[2]	[2]

[1] Die Immobilien wurden als Portfolio verkauft, der Verkaufspreis betrug EUR 82,5 Mio. und der Verkehrswert EUR 68,7 Mio. zum Zeitpunkt des Verkaufs.
[2] Die Immobilien wurden als Portfolio verkauft, der Verkaufspreis betrug EUR 79,0 Mio. und der Verkehrswert EUR 75,7 Mio. zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Slowakei – Bratislava, Europeum, Suché Mýto 1
Das 2004 errichtete Bürogebäude mit 183 Parkplätzen wechselte in einem strukturierten Vermarktungsverfahren den Besitzer. Der am Markt erzielte Verkaufspreis lag dabei unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Die Liegenschaft ist mit dem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM mit „very good“ zertifiziert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Juni.

Singapur – 133 New Bridge Road
Die Beteiligung in Höhe von 30 % am Einkaufszentrum Chinatown Point in Singapur bestand aus fünf Immobilien-Gesellschaften. Nach dem Erwerb der Anteile an der Projektentwicklung im Jahr 2010 gelang durch eine umfassende Sanierung und Repositionierung eine Aufwertung, die in dem erfolgreichen Verkauf mündete. Das Objekt ist im Dezember aus dem Portfolio abgegangen.

Slowakei – Bratislava, Europeum, Suché Mýto 1

USA – Gainesville, 2330 SW Williston Road und Gainesville, 3700 SW 27th Street
In Gainesville, das u. a. durch die University of Florida geprägt wird, hat das Fondsmanagement die Anteile an zwei Studentenwohnanlagen mit Wohn- sowie Nebengebäuden für Gemeinschaftsnutzungen, Sport und Freizeit an den Joint-Venture-Partner verkauft. Aufgrund der guten Auslastung der beiden Anlagen mit jeweils einem Vermietungsstand von über 95 % war der Veräußerungszeitpunkt günstig. Nach fast elf Jahren Haltedauer ging die 90 %ige Beteiligung des Fonds am Objekt 2330 SW Williston Road am 01. Juli 2016 an den neuen Besitzer über. Zeitgleich wechselte die 95 %ige Beteiligung am Objekt 3700 SW 27th Street, die seit 2006 Bestandteil des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund war, den Eigentümer. Der Verkauf erfolgte unter Verkehrswert, da der Preis um anstehende Investitionskosten gemindert wurde, die ohne den Verkauf das laufende Ergebnis des Fonds belastet hätten.

Verkäufe / Abgänge: Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.[1]		Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.[1]	
Slowakei	Bratislava	Europeum Business Center s.r.o.	100,00 %	06/2016	EUR	21,0	EUR	26,0

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

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.[1]		Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.[1]	
USA	Gainesville	Kings Gainesville Apartments, LLC	90,00 %	07/2016	USD	32,3	USD	34,1
USA	Gainesville	Lexington Gainesville Associates, LLC	95,00 %	07/2016	USD	26,8	USD	32,3
Singapur	Singapore	Perennial Chinatown Point LLP	30,00 %	12/2016	SGD	132,8	SGD	127,1

[1] Der Verkaufspreis und Verkehrswert betreffen die Immobilie.

Ausblick

Das Restportfolio des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund umfasst zwölf Fondsobjekte in Polen, den USA, Frankreich und Finnland mit einem Verkehrswert von insgesamt rund EUR 251 Mio.

Da sich der Verkauf mittels Portfoliotransaktionen bewährt hat, wird diese Strategie für die verbleibenden zwölf Objekte weiterverfolgt. Ziel ist, die Immobilien im Sinne der Anleger zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Preis zu veräußern. Neun Objekte in Europa befinden sich aktuell im Rahmen fondsübergreifender Portfoliotransaktionen in der Vermarktung:

- In Polen werden die beiden Gebäude der Liegenschaft Szturmowa 2 und 2a in Warschau sowie ein weiteres Bürogebäude in der Hauptstadt und eines in Lodz zum Verkauf angeboten. Der Immobilienmarkt des Landes ist insbesondere in Warschau durch hohe Leerstände geprägt. Dennoch sollte ein moderates Wachstum in Zentralosteuropa 2017 die Transaktionen unterstützen.

- Die drei französischen Objekte in Aix-en-Provence und Toulouse sind ebenfalls Teil des Portfolios. Wie 2016 wird auch 2017 ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum in Frankreich und wenig Bewegung an den Regionalmärkten erwartet.

- Darüber hinaus ist eine Büroimmobilie in Finnland mit dazugehöriger Objektgesellschaft in der Vermarktung. Sie liegt in Vantaa unmittelbar nördlich von Helsinki. Die Konjunktur des skandinavischen Staates hellt sich seit Anfang 2015 verhalten auf. Die anziehende Nachfrage sollte dieses Jahr trotz hoher Leerstände auch in einem Anstieg der Investmentvolumina münden.

In den USA sind die Vermarktungsprozesse für die beiden Studentenwohnanlagen in Floridas Hauptstadt Tallahassee und das Bürohaus in New Providence im Bundesstaat New Jersey weit fortgeschritten. Nach einer Konjunkturdelle hat die Wirtschaft der Vereinigten Staaten seit Sommer 2016 wieder Fahrt aufgenommen, wobei die Erholung der Immobilienmärkte nach Regionen und Nutzungsarten sehr unterschiedlich ausfällt.

Die Verkaufserlöse sollen zunächst für die Rückführung der Darlehen und den Aufbau von Rücklagen für mögliche Nachforderungen aus Steuern, Gewährleistungen und Garantien sowie Verwaltungs- und Betriebskosten einbehalten werden.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 wird am 03. April 2017 vorgenommen. Es werden dann insgesamt EUR 19,4 Mio. bzw. EUR 3,00 pro Anteil an die Anleger ausgezahlt.

Am 31. Mai 2017 endet die fast dreijährige Auflösungsperiode. Damit gehen sämtliche Rechte und Pflichten kraft Gesetzes mit Wirkung zum 01. Juni 2017 auf die Verwahrstelle über. Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch („CACEIS“) übernimmt dann die umfassende Verwaltung des Fonds. Ihre Aufgabe ist, die verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Anlegerinteressen zu veräußern und die Erlöse an die Investoren auszukehren.

CACEIS hat Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung der Auflösung beauftragt. Die finale Entscheidung über die Verkäufe verbleibt bei diesem Vorgehen bei der Depotbank.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH

Carolina v. Groddeck Hermann Löschinger

Frankfurt am Main, im April 2017

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

	Deutschland	Frankreich	Polen	Sonstiges Ausland (A, E, NL, UK)[1]	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen (FIN, MY, N, SG, SK, USA)[1]	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)[2] *							
I. Immobilien							
Bruttoertrag[3]	5,8	8,0	6,7	56,9	7,2	8,2	7,5
Bewirtschaftungsaufwand[3]	– 5,1	– 5,6	– 3,0	– 0,3	– 4,1	– 8,9	– 5,9
Nettoertrag[3]	0,7	2,4	3,7	56,6	3,1	– 0,7	1,6
Wertänderungen[3]	14,7	– 12,7	– 11,9	0,0	– 1,7	– 11,9	– 5,6
Ausländische Ertragsteuern[3]	0,0	2,5	2,6	30,1	1,9	0,2	1,3
Ausländische latente Steuern[3]	0,0	0,8	1,2	0,0	0,7	0,0	0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand[3]	15,4	– 7,0	– 4,4	86,7	4,0	– 12,4	– 2,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand[4]	23,9	– 10,0	– 6,4	86,7	4,6	– 27,6	– 5,7
Währungsänderungen[4) 5]	0,0	0,0	0,1	– 2,1	0,0	– 0,5	– 0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung[4) 6]	**23,9**	**– 10,0**	**– 6,3**	**84,6**	**4,6**	**– 28,1**	**– 5,8**
II. Liquidität[7) 8]							**0,1**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[9]							**– 5,0**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)							**– 5,5**
Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)[2] *							
Direkt gehaltene Immobilien	115.464	39.728	142.599	3.740	301.531	0	301.531
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	184.355	184.355
Immobilien insgesamt	115.464	39.728	142.599	3.740	301.531	184.355	485.886
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	69.408	30.402	109.368	3.740	212.918	99.374	312.292
Kreditvolumen	46.056	9.326	33.231	0	88.613	84.981	173.594
Liquidität	30.367	4.218	1.771	1.180	37.536	12.294	49.830
Fondsvolumen	99.775	34.620	111.139	4.920	250.454	111.668	362.122
Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)							
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0	42.700	144.700	0	187.400	63.374	250.774
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio[10] *	0	3.083	11.503	0	14.586	9.423	24.009
Positive Wertänderungen lt. Gutachten[11]	0	0	0	0	0	574	574
Sonstige positive Wertänderungen[12]	0	0	0	0	0	476	476
Negative Wertänderungen lt. Gutachten[11]	0	– 2.500	– 16.800	0	– 19.300	– 7.861	– 27.161
Sonstige negative Wertänderungen[12]	0	– 23	– 192	0	– 215	– 1.053	– 1.268
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt[11]	0	– 2.500	– 16.800	0	– 19.300	– 7.287	– 26.587
Sonstige Wertänderungen insgesamt[12]	0	– 23	– 192	0	– 215	– 577	– 792
Zuführung Capital Gains Tax	0	318	1.690	0	2.008	– 54	1.954
Wertänderungen insgesamt	**0**	**– 2.205**	**– 15.302**	**0**	**– 17.507**	**– 7.918**	**– 25.425**

[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 Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.12.2015-31.12.2016) ermittelt.
[3] in Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[4] in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[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 86,24 % erwirtschaftet.
[7] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[8] Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 13,76 % 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 Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten und Kaufpreisabrechnungen.

Die Position „Wertänderungen“ in der Tabelle „Renditekennzahlen“ beinhaltet die im Berichtszeitraum erzielten Veräußerungsergebnisse aus den abgegangenen Immobilien. In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 31.12.2016 im Sondervermögen befinden.

* Diese Tabelle bzw. Zeile war nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers“.

	Frankreich	Polen	Direktinvest-ments gesamt	Beteiligungen (FIN, USA)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)[1]*					
Büro	14,2	42,4	56,6	15,9	72,5
Handel / Gastronomie	0,1	0,9	1,0	0,0	1,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,0	1,2	1,2	0,1	1,3
Wohnen	0,0	0,0	0,0	18,8	18,8
Kfz	0,1	5,4	5,5	0,4	5,9
Andere	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Anteil Jahresmietertrag gesamt	**14,4**	**50,4**	**64,8**	**35,2**	**100,0**
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)[1]*					
Büro	2,2	19,2	21,4	3,7	25,1
Handel / Gastronomie	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,7	0,7	0,0	0,7
Wohnen	0,0	0,0	0,0	1,2	1,2
Kfz	0,1	2,5	2,6	0,1	2,7
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Leerstand gesamt	**2,4**	**22,4**	**24,8**	**5,0**	**29,8**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes[1]	**83,9**	**55,4**	**61,8**	**85,8**	**70,2**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes[2]	**84,0**	**55,3**	**61,3**	**85,9**	**69,5**
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)[1]*					
unbefristet	0,0	0,5	0,5	0,8	1,3
2017	3,1	0,8	3,9	26,3	30,2
2018	1,2	4,2	5,4	5,8	11,2
2019	1,9	6,7	8,6	0,7	9,3
2020	2,9	4,3	7,2	0,9	8,1
2021	0,4	6,5	6,9	1,7	8,6
2022	0,2	6,3	6,5	3,3	9,8
2023	0,5	0,0	0,5	0,0	0,5
2024	2,9	9,9	12,8	3,8	16,6
2025	3,4	1,0	4,4	0,0	4,4
2026	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2027 +	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteil Jahresnettosollmiete	**16,5**	**40,2**	**56,7**	**43,3**	**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.

* Die Tabelle war nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers".

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres am 01.01.2016			400.306.563,35
1. Ausschüttung für das Vorjahr			– 45.902.174,50
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		– 45.902.174,50	
2. Ordentlicher Nettoertrag			6.328.329,22
davon Ertragsausgleich		0,00	
2a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			80.817,09
davon bei Immobilien		– 215.155,64	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		295.972,73	
3. Realisierte Gewinne			
bei Immobilien		15.592.207,04	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.760.696,61	
davon in Fremdwährung	6.760.696,61		
aus Devisentermingeschäften		479.023,69	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		3.866.680,02	
davon in Fremdwährung	0,00		26.698.607,36
4. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		– 16.175.342,58	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 32.241.886,61	
davon in Fremdwährung	– 14.516.058,58		
aus Devisentermingeschäften		– 2.757.628,14	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		– 580.340,54	
davon in Fremdwährung	0,00		– 51.755.197,87
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste			
bei Immobilien		– 2.304.034,95	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.078.501,10	
davon in Fremdwährung	– 5.329.828,27		
aus Devisentermingeschäften		– 759.958,66	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		– 1.354.604,78	– 3.340.097,29
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres am 31.12.2016			**332.416.847,36**

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahrs (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung" die Gesamtausschüttung).

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

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.

Die **realisierten Gewinne und Verluste** aus Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Devisentermingeschäften und Währungstransaktionen der Position Sonstiges sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste** ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen durch die Sachverständigenausschüsse sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

Bei **Devisentermingeschäften** ergibt sich die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus den Kurswertveränderungen im Geschäftsjahr.

Des Weiteren werden in diesem Posten Wertveränderungen aufgrund von Währungsschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.12.2016

		EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.	**Immobilien** (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 ff.)					
	1. Geschäftsgrundstücke			187.400.000,00		56,38
	davon in Fremdwährung		0,00			
	Summe der Immobilien				**187.400.000,00**	**56,38**
	insgesamt in Fremdwährung		0,00			
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 34 ff.)					
	1. Mehrheitsbeteiligungen			47.644.958,88		14,33
	davon in Fremdwährung		31.077.184,60			
	2. Minderheitsbeteiligungen			1.730.634,25		0,52
	davon in Fremdwährung		0,00			
	Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				**49.375.593,13**	**14,85**
	insgesamt in Fremdwährung		31.077.184,60			
III.	**Liquiditätsanlagen** (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 37)					
	1. Bankguthaben			104.831.623,29		
	davon in Fremdwährung		3.401.876,84			
	Summe der Liquiditätsanlagen				**104.831.623,29**	**31,54**
	insgesamt in Fremdwährung		3.401.876,84			
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 38 ff.)					
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			5.708.608,47		
	davon in Fremdwährung		3.641.139,86			
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			14.532.267,27		
	davon in Fremdwährung		14.532.267,27			
	3. Anschaffungsnebenkosten					
	bei Immobilien			662.833,15		
	davon in Fremdwährung		0,00			
	4. Andere			26.277.083,31		
	davon in Fremdwährung		18.441.396,40			
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				**47.180.792,20**	**14,19**
	insgesamt in Fremdwährung		36.614.803,53			
Summe					**388.788.008,62**	**116,96**
insgesamt in Fremdwährung			71.093.864,97			

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	Asien EUR
0,00	187.400.000,00	0,00	0,00
0,00	**187.400.000,00**	**0,00**	**0,00**
0,00	16.567.774,28	31.077.184,60	0,00
0,00	1.730.634,25	0,00	0,00
0,00	**18.298.408,53**	**31.077.184,60**	**0,00**
97.491.143,28	7.340.480,01	0,00	0,00
97.491.143,28	**7.340.480,01**	**0,00**	**0,00**
3.112.367,33	2.596.241,14	0,00	0,00
0,00	0,00	14.532.267,27	0,00
0,00	662.833,15	0,00	0,00
707.076,89	16.636.505,58	8.933.211,55	289,29
3.819.444,22	**19.895.579,87**	**23.465.478,82**	**289,29**
101.310.587,50	**232.934.468,41**	**54.542.663,42**	**289,29**

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 um EUR 67,9 Mio. auf EUR 332,4 Mio.

I. Immobilien

Im Berichtszeitraum sind im Zuge von zwei fondsübergreifenden Portfolioverkäufen sechs Immobilien in Deutschland abgegangen (vgl. Tabelle Verkäufe / Abgänge auf Seite 19). Damit wurden sämtliche in Deutschland direkt gehaltenen Immobilien des Fonds verkauft.

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Das Immobilienvermögen verringerte sich in der Berichtsperiode um EUR 160,7 Mio. auf EUR 187,4 Mio. und umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2016 sieben direkt gehaltene Immobilien.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

In dem Berichtszeitraum wurden zwei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in den USA sowie eine Immobilien-Gesellschaft in der Slowakei verkauft. Des Weiteren wurde eine Minderheitsbeteiligung in Singapur, die Eigentümerin von fünf Objektgesellschaften in Singapur ist, verkauft (vgl. Tabelle Verkäufe / Abgänge auf Seite 20).

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr fünf Gesellschaften mit fünf Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 63,4 Mio. Berücksichtigt man die Verbindlichkeiten und sonstigen Vermögensgegenstände der Gesellschaften (EUR 7,3 Mio.) sowie die Fremdfinanzierung (EUR 6,8 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 14,5 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 49,4 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung reduzierten sich auf EUR 6,8 Mio. und betreffen ein Darlehen in US-Dollar. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen keine Bankdarlehen, für die das Sondervermögen gemäß § 69 Abs. 2 InvG haftet. Die Duration der Fremdfinanzierung der Gesellschaften beträgt 0,2 Jahre.

Bei der Minderheitsbeteiligung handelt es sich um die finnische Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza 2 Park mit einer Beteiligungsquote von 17,702 %. Diese Gesellschaft hält ein Parkhaus in Vantaa (Finnland). Eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen dieses Objekts ist der unmittelbar benachbarten Immobilie, die durch die Gesellschaft Kiinteistö Oy Plaza Allegro gehalten wird, zugeordnet.

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen Bankguthaben dienen der Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen und der Zahlung zukünftiger Ausschüttungen an die Anleger. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 16,6 Mio. zweckgebunden.

		EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V.	**Verbindlichkeiten aus** (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 38 ff.)					
	1. Krediten			9.200.000,00		
	davon besicherte Kredite	9.200.000,00				
	davon in Fremdwährung		0,00			
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			59.433,33		
	davon in Fremdwährung		0,00			
	3. Grundstücksbewirtschaftung			9.997.862,78		
	davon in Fremdwährung		2.850.937,87			
	4. anderen Gründen			6.046.939,13		
	davon in Fremdwährung		890.212,24			
	Summe der Verbindlichkeiten				**25.304.235,24**	**7,60**
	insgesamt in Fremdwährung		3.741.150,11			
VI.	**Rückstellungen**				**31.066.926,02**	**9,35**
	davon in Fremdwährung		13.102.405,68			
Summe					**56.371.161,26**	**16,95**
insgesamt in Fremdwährung			16.843.555,79			
Fondsvermögen gesamt					**332.416.847,36**	**100,00**
davon in Fremdwährung			54.250.309,18			
Anteilwert (EUR)					**51,41**	
Umlaufende Anteile (Stück)					**6.465.095**	

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 4,7 Mio. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 6,4 Mio. gegenüber, die in der Position **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind Gesellschafterdarlehen in US-Dollar mit EUR 14,5 Mio. ausgewiesen.

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

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

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

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen überwiegend Forderungen gegenüber ausländischen Verwaltern aus Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe von EUR 12,1 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 9,1 Mio. und Steuerforderungen gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 4,8 Mio. dar.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	Asien EUR
0,00	9.200.000,00	0,00	0,00
44.839,56	14.593,77	0,00	0,00
3.803.393,15	6.194.469,63	0,00	0,00
2.574.741,75	2.263.393,24	269.566,13	939.238,01
6.422.974,46	**17.672.456,64**	**269.566,13**	**939.238,01**
6.421.215,51	**18.697.319,07**	**5.948.391,44**	**0,00**
12.844.189,97	**36.369.775,71**	**6.217.957,57**	**939.238,01**
88.466.397,53	**196.564.692,70**	**48.324.705,85**	**– 938.948,72**

V. Verbindlichkeiten

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** handelt es sich um ein für den Erwerb einer Immobilie aufgenommenes Darlehen in Höhe von EUR 9,2 Mio. Die Gliederung des Darlehensbestandes nach Währungen, die jeweilige Duration sowie die Aufteilung des Kreditvolumens nach der Laufzeit der Zinsbindungsdauer entnehmen Sie bitte den Darstellungen auf Seite 13.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** resultieren aus den restlichen Zahlungsverpflichtungen aus Erwerben von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 6,4 Mio. für Umlagenvorauszahlungen, aus EUR 1,2 Mio. für Barkautionen und aus EUR 1,0 Mio. für Mietvorauszahlungen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind u. a. mit EUR 1,4 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 1,9 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland und mit EUR 0,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungs- und Depotbankvergütung enthalten. Gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,9 Mio. Diese betreffen in Höhe von EUR 1,6 Mio. US-Dollar und mit EUR 0,3 Mio. Singapur-Dollar.

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 41 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 241,2 Mio., zehn Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 12,6 Mio., 21 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 112,4 Mio. und 29 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 261,5 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

VI. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen u. a. Steuern – hiervon entfallen auf Rückstellungen für latente Steuern auf etwaige Veräußerungsgewinne EUR 4,7 Mio. und auf laufende Einkommensteuern im Ausland EUR 0,7 Mio. Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von EUR 10,5 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und Bauleistungen sowie in Höhe von EUR 7,8 Mio. für nicht umlagefähige Betriebskosten und in Höhe von EUR 6,4 Mio. für Verkaufsnebenkosten gebildet.

Capital Gains Tax

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

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

Regionale Streuung der Fondsobjekte

Europa: 9 Immobilien

Vantaa
Helsinki
Stockholm
Tallinn
Riga
Warschau
Lodz
Bratislava
Wien
Budapest
Zagreb
Belgrad
Sarajevo
Tirana
Athen
New York
New Providence
San Francisco
Washington, D. C.
Tallahassee
USA: 3 Immobilien

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2016

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																			
Frankreich																			
13090 Aix-en-Provence 320 Avenue Archimède	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006	16.408	5.638	0	300	K, P, W, Z	2	C
13290 Aix-en-Provence 290 Avenue Galilée	G	–	97	1	0	0	0	0	2	0	12/2007	2011	42.588	11.476	0	576	K, P, W, Z	3	C
31670 Labège/Toulouse 2480 L'Occitane	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	06/2006	2006	11.103	6.156	0	260	K, P, W, Z	2	C
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
Polen																			
99-051 Lodz Aleja Pilsudskiego 22	G	–	88	0	1	0	0	0	8	3	07/2008	2006	10.078	6.433	0	130	F, K, P, S, W	2	A
02-678 Warschau Szturmowa 2	G/E	–	87	2	2	0	0	0	8	1	06/2005	1997	9.928	12.242	0	244	F, K, P, W	3	C
02-678 Warschau Szturmowa 2a	G/E	–	89	0	3	0	0	0	7	1	06/2005	2000	5.667	20.050	0	404	F, K, P, W	2	C
02-672 Warschau Ulica Domaniewska 49	G/E	–	79	3	3	0	0	0	14	1	03/2010	2009	10.838	32.496	0	869	F, K, L, P, W, Z	2	C
Summe der Immobilien																			

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis												Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlauf-zeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR*	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR*	Objektrendite im Geschäftsjahr in %*	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
8	6,4	14,4	31,4	10.400.000	–	–	–	–	–	–	–	–	421.013	512.720	4,0	761.117	60
8	3,6	20,9	9,2	23.100.000	232.135	–	232.135	0,9	23.258	115.782	5,0	39,8	1.385.859	1.336.323	6,0	1.582.675	65
11	5,7	3,6	15,3	9.200.000	–	–	–	–	–	–	–	–	607.396	451.420	6,6	738.720	60
10	3,3	0,5	1,4	12.800.000	–	–	–	–	–	–	–	–	813.358	902.288	6,4	926.467	60
11	–	–	75,2	21.300.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.869.156	51
14	6,7	0,3	12,7	40.000.000	–	–	–	–	–	–	–	–	1.491.841	1.889.682	3,7	3.110.426	54
14	3,6	1,3	59,9	70.600.000	1.848.075	–	1.907.475	2,1	191.898	547.051	3,2	–	2.810.971	2.028.046	4,0	5.597.315	63
				187.400.000					**215.156**	**662.833**							

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

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

Fußnoten siehe Seite 35

* Diese Spalte war nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers“.

Lage des Grundstücks			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m²			Objektdaten			
Gesellschaft	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands-entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung																			
Finnland																			
Kiinteistö Oy Plaza Allegro, c/o Newsec Asset Management Oy, Mannerheiminaukio 1A / P.O. Box 52, Finnland, 00101 Helsinki																			
Gesellschaftskapital: EUR 14.702.738,77																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 01510 Vantaa Äyritie 8b [1)]	G	–	99	0	1	0	0	0	0	0	12/2006	2006	2.470	4.602	0	0	F, K, P, S, W, Z	3	C
Kiinteistö Oy Plaza 2 Park, Finnland, 01510 Vantaa, Äyritie 8b																			
Gesellschaftskapital: EUR 796.452,32																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 17,702 %																			
1. 01510 Vantaa Äyritie 8b [2)]	G	–	na	na	na	na	na	na	na	na	12/2006	2008	na	na	na	115	P	na	C
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung																			
USA																			
41 Spring Street, LLC, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road																			
Gesellschaftskapital: EUR 5.096.117,83																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 14.532.267,27																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 07974 New Providence 41 Spring Street	G	–	100	0	0	0	0	0	0	0	09/2006	1957/1998	55.470	14.174	0	603	K, S, W	3	H
VDL Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 23.977.996,27																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee 2700 West Pensacola Street	M	–	0	0	0	0	100	0	0	0	04/2006	1988/2004	76.149	0	26.507	563	K, W	4	H
Ocala Road Tallahassee Associates, LLC, USA, 32601 Gainesville, 220 North Main Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 4.801.340,62																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 90,00000 %																			
1. 32304 Tallahassee 235 Ocala Road South	M	–	0	0	0	0	100	0	0	0	04/2006	1996/2003	30.022	0	12.281	292	K, W	4	H
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

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

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

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

Vermietung				Objektergebnis													Ergebnisse der Sachverständigen-bewertung	
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR Verkehrswert / Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in EUR*	Prognostizierte Mieteinnahmen für das nächste Geschäftsjahr in EUR*	Objektrendite im Geschäftsjahr in %*	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				16.567.774														
18	2,0	8,4	7,1	12.177.900	–	–	–	–	–	–	–	–	920.414	892.332	7,6	906.282	60
				1.730.634														
na	na	na	na	1.722.100	–	–	–	–	–	–	–	–	na	na	na	na	60
				0,00														
6	4,5	22,8	27,7	15.353.995	–	–	–	–	–	–	–	–	1.605.741	1.590.187	10,5	2.770.692	30
				20.908.278														
645	–	–	8,3	19.107.194	–	–	–	–	–	–	–	–	2.991.129	2.962.473	15,7	3.581.425	35
				10.168.907														
371	–	–	3,4	15.012.795	–	–	–	–	–	–	–	45,5	1.857.563	1.934.517	12,4	2.234.937	34
				49.375.593					**–**	**–**								

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

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

Fußnoten:
1) Die Werte beinhalten auch die Werte des Parkhauses.
2) Parkhaus im Teileigentum.

* Diese Spalte war nicht Gegenstand der Prüfung des „Vermerk des Abschlussprüfers“.

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, Wärmedämm-verbundsystem, 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, Wärmedämm-verbundsystem, 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 erzielen wäre. Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren, bei dem der Grundstückswert auf Basis der nachhaltig zu erzielenden Mieterträge ermittelt wird. Dieser Marktwert wird durch einen Ausschuss externer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger wenigstens einmal jährlich ermittelt.

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

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

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

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben		
Deutschland	97.491.143,28	
Niederlande	33.263,25	
Großbritannien	659.727,80	
Österreich	101.069,62	
Frankreich	5.350.599,00	
Spanien	23.761,01	
Polen	730.041,24	
Finnland	442.018,09	
Summe der Liquiditätsanlagen	**104.831.623,29**	**31,54**

Vermögensaufstellung, 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					5.708.608,47		
davon in Fremdwährung				3.641.139,86			
davon Mietforderung			974.704,82				
davon Betriebskostenvorlagen			4.733.903,65				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften					14.532.267,27		
davon in Fremdwährung				14.532.267,27			
3. Anschaffungsnebenkosten							
bei Immobilien					662.833,15		
davon in Fremdwährung				0,00			
4. Andere					26.277.083,31		
davon in Fremdwährung				18.441.396,40			
davon aus Sicherungsgeschäften			52.347,12				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
GBP	2.852.280,90	– 2.814.743,25	37.537,65				
PLN	2.372.010,90	– 2.357.201,43	14.809,47				
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände						**47.180.792,20**	**14,19**
insgesamt in Fremdwährung				36.614.803,53			
II. Verbindlichkeiten aus							
1. Krediten					9.200.000,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)			0,00				
davon in Fremdwährung				0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben					59.433,33		
davon in Fremdwährung				0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung					9.997.862,78		
davon in Fremdwährung				2.850.937,87			
4. anderen Gründen					6.046.939,13		
davon in Fremdwährung				890.212,24			
davon aus Sicherungsgeschäften			1.873.582,47				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
USD	46.649.810,01	– 48.187.866,03	1.538.056,02				
SGD	504.412,36	– 839.938,81	335.526,45				
Summe der Verbindlichkeiten						**25.304.235,24**	**7,60**
insgesamt in Fremdwährung				3.741.150,11			

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
III. Rückstellungen				**31.066.926,02**	**9,35**
davon in Fremdwährung		13.102.405,68			
Fondsvermögen gesamt				**332.416.847,36**	**100,00**
davon in Fremdwährung		54.250.309,18			
Anteile (EUR)				**51,41**	
Umlaufende Anteile (Stück)				**6.465.095**	
Devisenkurse* per 31.12.2016					
Britische Pfund (GBP)	0,8572 = 1 EUR				
US-Dollar (USD)	1,0551 = 1 EUR				
Polnische Zloty (PLN)	4,4169 = 1 EUR				
Norwegische Krone (NOK)	9,0831 = 1 EUR				
Singapur-Dollar (SGD)	1,5244 = 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 01.01.2016 bis 31.12.2016	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2016 bis 31.12.2016
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt			
	GBP	6.854.652,49	8.222.903,20
	USD	118.464.643,87	102.846.095,40
	PLN	12.914.543,50	12.671.844,52
	SGD	99.326.574,43	72.037.031,06
	Summe	**237.560.414,29**	**195.777.874,18**

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. Dezember 2016 bewertet.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		19.613.012,41	
davon in Fremdwährung	8.491.107,80		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.433.562,34	
davon in Fremdwährung	1.433.562,34		
3. Sonstige Erträge		15.881.290,97	
davon in Fremdwährung	10.273.662,20		
Summe der Erträge			**36.927.865,72**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		13.571.212,70	
davon in Fremdwährung	12.536.051,10		
1.2 Instandhaltungskosten		7.755.930,32	
davon in Fremdwährung	2.345.870,50		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		1.558.890,98	
davon in Fremdwährung	697.730,45		
1.4 Sonstige Kosten		166.410,48	
davon in Fremdwährung	55.039,24		
2. Ausländische Steuern		527.469,70	
davon in Fremdwährung	143.458,61		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.542.407,15	
davon in Fremdwährung	0,00		
4. Vergütung an die Fondsverwaltung		3.199.416,82	
5. Depotbankvergütung		70.047,24	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		181.820,38	
7. Sonstige Aufwendungen		2.025.930,73	
davon Sachverständigenkosten (gemäß § 12 BVB)	116.222,31		
Summe der Aufwendungen			**30.599.536,50**
III. Ordentlicher Nettoertrag			**6.328.329,22**

Für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	17.653.034,37		
Wertänderungen Vorjahre	– 2.060.827,33	15.592.207,04	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	340.834,60		
Wertänderungen Vorjahre	6.419.862,01	6.760.696,61	
davon in Fremdwährung	6.760.696,61		
1.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	354.439,39		
Wertänderungen Vorjahre	124.584,30	479.023,69	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.4 Sonstige		3.866.680,02	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	1.671.642,39		
Wertänderungen Vorjahre	– 17.846.984,97	– 16.175.342,58	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	– 17.356.994,90		
Wertänderungen Vorjahre	– 14.884.891,71	– 32.241.886,61	
davon in Fremdwährung	– 14.516.058,58		
2.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	– 1.571.767,13		
Wertänderungen Vorjahre	– 1.185.861,01	– 2.757.628,14	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.4 Sonstige		– 580.340,54	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			**– 25.056.590,51**
IV. Ergebnis des Geschäftsjahres			**– 18.728.261,29**

Gesamtkostenquote	**1,02 %**
Transaktionsabhängige Vergütung	**0,92 %**
Transaktionskosten	**4.643.953,28**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen die Mieterträge der in- und ausländischen Immobilien des Fonds. Insgesamt entfallen von den Erträgen aus Immobilien EUR 11,1 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum und EUR 8,5 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** enthalten die dem Fonds im Berichtszeitraum zugegangenen Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften in Singapur.

Die Position **Sonstige Erträge** besteht überwiegend aus Erträgen aus Steuererstattungen in Höhe von EUR 8,3 Mio., Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 4,8 Mio. und Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 1,2 Mio.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten **Betriebskosten** in Höhe von EUR 13,6 Mio., **Instandhaltungskosten** in Höhe von EUR 7,8 Mio. und **Kosten der Immobilienverwaltung** in Höhe von EUR 1,6 Mio., die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können. In den **sonstigen Kosten** sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. enthalten.

Für die Zahlung **Ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 0,5 Mio. aufgewandt bzw. den Rückstellungen zugeführt. Der Steueraufwand betrifft im wesentlichen Frankreich (EUR 0,3 Mio.) und Singapur (EUR 0,1 Mio.).

Die Rückstellungen für Steuern auf latente Veräußerungsgewinne werden direkt dem Fondsvermögen entnommen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** resultieren aus der Fremdfinanzierung von Objekterwerben.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 3,2 Mio. bzw. 0,9 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens; nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1,5 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens möglich. Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Die Depotbank erhält gemäß § 11 Abs. 4 BVB eine **Depotbankvergütung** in Höhe von 0,005 % des Fondsvermögens zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Die **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 5 BVB setzen sich größtenteils aus Beratungskosten, externen Buchhaltungskosten, Bankgebühren und Finanzierungskosten zusammen.

Die Mitglieder der Sachverständigenausschüsse erhalten eine Vergütung für die gesetzlich vorgeschriebene jährliche Neubewertung.

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 6,3 Mio.

Die **realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Anschaffungskosten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien / Beteiligungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

Die **realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den niedrigeren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Finanzmarktinstrumente bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

Die realisierten Gewinne bzw. Verluste der Position **Sonstige** ergeben sich aus Währungstransaktionen.

Die **realisierten Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Anschaffungskosten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien / Beteiligungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Verluste aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Verluste der Berichtsperiode.

Die **realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den höheren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Finanzmarktinstrumente bis zum Ende des Vorjahrs. Mit dem Abzug der nicht realisierten Verluste aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Verluste der Berichtsperiode.

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu EUR –25,1 Mio.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt zum Stichtag EUR – 18,7 Mio.

Die **Gesamtkostenquote** gibt an, wie stark das Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Depotbankvergütung, die Kosten der Sachverständigenausschüsse und die sonstigen Kosten gemäß § 11 der BVB mit Ausnahme der Transaktionskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

Die Gesamtkostenquote für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund beträgt 1,02 %.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet die Verkaufsvergütung in Höhe von EUR 3.253.406,22. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen, ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,92 %.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Verkaufsnebenkosten bei Abgängen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr. Die Transaktionskosten betragen EUR 4.643.953,28 und betreffen Gebühren und Steuern mit EUR 556,13 und sonstige Kosten mit EUR 4.643.397,15.

Verwendungsrechnung zum 31.12.2016

		insgesamt EUR	je Anteil EUR
I.	**Berechnung der Ausschüttung**		
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	8.805.684,68	1,36
	2. Ergebnis des Geschäftsjahres	– 18.728.261,29	– 2,90
	3. Zuführung aus dem Sondervermögen	29.317.861,61	4,54
II.	**Zur Ausschüttung verfügbar**	**19.395.285,00**	**3,00**
III.	**Gesamtausschüttung [1)]**	**19.395.285,00**	**3,00**
	1. Endausschüttung am 03.04.2017	19.395.285,00	3,00

[1)] Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR – 18,7 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Unter Berücksichtigung des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 8,8 Mio. und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 29,3 Mio. sind somit EUR 19,4 Mio. zur Ausschüttung verfügbar.

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 19,4 Mio. erfolgt am 03. April 2017 mit EUR 3,00 je Anteil.

Auszahlungen nach Kündigung des Verwaltungsmandates am 05. Juni 2014

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanzausschüttung EUR
2014	01.10.2014	18,00	13,81
2015	15.04.2015	37,00	37,00
2016	12.08.2016	7,10	0,00
2017	03.04.2017	3,00	3,00

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main

Die Savills Fund Management GmbH hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens SEB ImmoPortfolio Target Return Fund für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzender Hinweis

Ohne unsere Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens zum 31. Mai 2017 gemäß § 38 Abs. 1 InvG i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gekündigt hat. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft im Abschnitt „Informationen zur Auflösung des Fonds“.

Frankfurt am Main, den 12. April 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eva Handrick
Wirtschaftsprüfer

ppa. Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 am 03. April 2017 beträgt EUR 3,00 je Investmentanteil. Für die Ausschüttung gilt folgende steuerliche Behandlung:

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung je Anteil

	Privatvermögen EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen einkommensteuer-pflichtiger Anleger EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen körperschaftsteuer-pflichtiger Anleger EUR
Auszahlung	**3,0000**	**3,0000**	**3,0000**
Gezahlte Quellensteuer	– 0,2248	– 0,2248	– 0,2248
Steuerliches Ergebnis	**2,7752**	**2,7752**	**2,7752**
davon Erträge aus Bewirtschaftung			
steuerfreie Erträge aus Vorjahren	2,1423	2,1423	2,1423
steuerpflichtiges Immobilienergebnis	0,6329	0,6329	0,6329
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer	**0,6329**		
Kapitalertragsteuer (25 %) [1]	**0,1582**		

[1] zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer

Allgemeine Besteuerung

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen (nachfolgend: „Investmentvermögen“) von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Erträge werden bei den Anlegern besteuert. Eine Besteuerung des Anlegers können ausschließlich die Ausschüttung bzw. die Thesaurierung von Erträgen sowie die Rückgabe bzw. der Verkauf von Investmentanteilen auslösen. Die Besteuerung richtet sich dabei im Einzelnen nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend: „InvStG“) in Verbindung mit dem allgemeinen Steuerrecht.

Der Anleger soll nach dem Grundsatz der Transparenz so gestellt werden, als hätte er die von dem Investmentvermögen erzielten Erträge unmittelbar selbst erwirtschaftet (Transparenzprinzip). Abweichend von diesem Grundsatz ergeben sich bei der Investmentanlage jedoch Besonderheiten. So werden beispielsweise negative Erträge des Investmentvermögens mit positiven Erträgen gleicher Art auf Ebene des Investmentvermögens verrechnet. Soweit die negativen Erträge hierdurch nicht vollständig ausgeglichen werden können, dürfen sie nicht von dem Anleger geltend gemacht werden, sondern müssen auf der Ebene des Investmentvermögens vorgetragen und in nachfolgenden Geschäftsjahren mit gleichartigen Erträgen ausgeglichen werden.

Für die steuerliche Behandlung ist danach zu differenzieren, ob die Erträge des Investmentvermögens einem Privatanleger oder einem betrieblichen Anleger zuzurechnen sind.

Die für die Besteuerung des Anlegers maßgeblichen Besteuerungsgrundlagen werden von der Kapitalanlagegesellschaft zusammen mit einer Berufsträgerbescheinigung gemäß § 5 InvStG (Ermittlung der Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts) neben der Darstellung im Jahresbericht im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Werden die Investmentanteile im Privatvermögen gehalten, handelt es sich bei den auf Investmentanteile ausgeschütteten sowie bei den ausschüttungsgleichen Erträgen um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer). Der Steuerabzug hat grundsätzlich abgeltende Wirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus

Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind.

Der Umfang der zu versteuernden Einnahmen, d. h. die Bemessungsgrundlage der Abgeltungsteuer, wurde ab 2009 erheblich erweitert. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehört neben den von dem Investmentvermögen ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen sowie dem Zwischengewinn auch der Gewinn aus der Veräußerung von Investmentanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden. [1)]

Beim Steuerabzug werden durch die inländische auszahlende Stelle (Depotverwahrung) grundsätzlich bereits Verluste verrechnet und ausländische Quellensteuern angerechnet. Werden Anteile ausschüttender Investmentvermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) vorgenommen.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den Sparer-Pauschbetrag von EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft bei bestimmten Erträgen (beispielsweise unterliegen Steuerausländer mit inländischen Mieterträgen und inländischen Dividenden immer dem Steuerabzug).

Der Steuerabzug entfaltet grundsätzlich abgeltende Wirkung. Wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 %, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben, sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Die Berücksichtigung von auf Anlegerebene tatsächlich entstandenen Werbungskosten (beispielsweise Depotgebühren) ist allerdings ausgeschlossen.

Bei einer Ausschüttung sind sowohl die ausgeschütteten als auch die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig. Die Erträge sind im Jahr des Zuflusses zu versteuern bzw. werden dem abgeltenden Steuerabzug unterworfen.

Insbesondere ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge und Dividenden aus Immobilienkapitalgesellschaften sind steuerpflichtig und unterliegen dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zum Investmentvermögen gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen in der Regel im Inland steuerfrei zu.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Investmentvermögens erzielt werden, sind beim Privatanleger stets steuerfrei.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Investmentvermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig und unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden. Kein Steuerabzug erfolgt hingegen bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens verzichtet hat. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die von dem Investmentvermögen erzielt werden, sind beim Anleger nicht zu erfassen, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Soweit die Ausschüttung die vom Investmentvermögen erwirtschafteten steuerrechtlichen Erträge übersteigt, kommt es zu einer steuerrechtlichen Substanzauskehrung. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind aus steuerrechtlicher Sicht als Minderung der Anschaffungskosten zu behandeln, d. h., sie wirken sich bei Veräußerung der Investmentanteile aus.

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

Anleger, die ihre Investmentanteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Die Einkünfte unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Der Steuerabzug hat jedoch keine abgeltende Wirkung, sodass die unterjährige Steuervorauszahlung im Rahmen der Veranlagung auf die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer anzurechnen ist. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

[1)] Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger grundsätzlich als private Veräußerungsgeschäfte steuerfrei.

Von bestimmten Erträgen (z. B. ausländischen Dividenden) nimmt die auszahlende Stelle jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige betriebliche Anleger, der seinen Gewinn durch Einnahmenüberschussrechnung ermittelt, hat die Investmenterträge im Zeitpunkt des Zuflusses zu versteuern. Im Fall der Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich hat der Anleger die ausschüttungsgleichen und ausgeschütteten Erträge grundsätzlich mit Entstehung des Anspruchs (Datum des Ausschüttungsbeschlusses) zu erfassen. Insoweit finden die allgemeinen Regeln des Bilanzsteuerrechts Anwendung.

Zum Investmentvermögen gehören Grundstücke, die im Ausland belegen sind. Mieterträge hieraus fließen aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen in der Regel im Inland steuerfrei zu. Bei Anlegern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, ist jedoch der Progressionsvorbehalt für Einkünfte aus Staaten außerhalb der Europäischen Union und des EWR zu beachten.

Inländische und ausländische Dividenden [1], die vom Investmentvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger nur zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Aufgrund des EuGH-DivUmsG können körperschaftsteuerpflichtige Anleger Dividenden nur noch dann steuerfrei vereinnahmen, wenn diese dem Investmentvermögen vor dem 01. März 2013 zugeflossen sind. 5 % der Dividenden gelten beim Anleger als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben.

Nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreie Erträge und Erträge, die dem Teileinkünfteverfahren unterliegen, sind bei der Erstellung der Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuererklärung von dem Gewinn laut Handels- und Steuerbilanz zu kürzen. Bei Erträgen, die dem Teileinkünfteverfahren unterliegen und einkommensteuerpflichtigen Anlegern zufließen, sind nur 40 % dieser Erträge zu kürzen. Ausgeschüttete oder thesaurierte Zinserträge sind gemäß § 2 Abs. 2 a InvStG im Rahmen der Zinsschranke im Sinne von § 4 h EStG zu beachten.

Mit Inkrafttreten des AIFM-StAnpG am 23. Dezember 2013 wurden für Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2013 die bisherigen pauschal 10 % nichtabziehbaren Werbungskosten, im Rahmen einer Neuordnung der mittelbaren Werbungskostenverteilung, abgeschafft. Allerdings wird von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn diese Neuregelung erstmals auf Geschäftsjahre angewendet wird, die nach dem 31. März 2014 beginnen. Für Geschäftsjahre vor dem 01. April 2014 kann die vor Inkrafttreten des AIFM-StAnpG gültige Werbungskostenverteilung angewandt werden. Diese sieht für Werbungskosten, die auf Ebene des Investmentvermögens nicht unmittelbar bestimmten Erträgen zugeordnet werden können, in Höhe von 10 % auch für betriebliche Anleger keine steuerliche Abzugsfähigkeit vor. Mit Verfügung vom 11. Januar 2008 vertritt die Oberfinanzdirektion Rheinland im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Finanzministerium Nordrhein-Westfalen für betriebliche Anleger in Investmentvermögen die Auffassung, dass bei thesaurierenden und ausschüttenden Investmentvermögen hinsichtlich der steuerlich nicht abzugsfähigen Werbungskosten die Bildung eines steuerlichen Ausgleichspostens zulässig ist. Dabei ist die Höhe des Ausgleichspostens durch den bilanzierenden Anleger nachzuweisen. Wird die Höhe des Ausgleichspostens nicht nachgewiesen, müssen die nicht abzugsfähigen Werbungskosten außerbilanziell bei der steuerlichen Gewinnermittlung hinzugerechnet werden.

Kapitalertragsteuer

Die Kapitalanlagegesellschaft und die inländischen verwahrenden Stellen (z. B. Depotbanken) haben grundsätzlich die Kapitalertragsteuer für den Anleger einzubehalten und abzuführen. Die Kapitalertragsteuer hat für Privatanleger grundsätzlich abgeltende Wirkung. Der Anleger hat allerdings ein Veranlagungswahlrecht und in bestimmten Fällen eine Veranlagungspflicht. Werden die Investmentanteile im Betriebsvermögen gehalten, besteht grundsätzlich eine Pflicht zur Veranlagung.

Bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder eines gültigen Freistellungsauftrages kann insoweit vom Einbehalt der Kapitalertragsteuer Abstand genommen werden. Weist der Anleger nach, dass er Steuerausländer ist, beschränkt sich der Kapitalertragsteuerabzug auf Erträge aus deutschen Dividenden, deutsche Mieterträge sowie auf Veräußerungsgewinne aus in Deutschland belegenen Immobilien.

Ausländischen Anlegern kann die für sie abgeführte Kapitalertragsteuer nur im Rahmen des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens zwischen ihrem Ansässigkeitsstaat und Deutschland angerechnet oder erstattet werden. Für die Erstattung ist das Bundeszentralamt für Steuern zuständig.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft / Konfession, welcher der Anleger gegebenenfalls angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem

[1] Ausnahme sind Dividenden nach dem REITG.

schriftlichen Antrag seine Religionszugehörigkeit mitzuteilen. Ab dem 01. Januar 2015 ist es nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt künftig automatisch. Der Abzugsverpflichtete fragt zu diesem Zweck einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern die Religionszugehörigkeit aller Anleger ab. Ehegatten haben darüber hinaus zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben oder besteht bei beiden Ehepartnern eine unterschiedliche Glaubensrichtung, erfolgt die Aufteilung hälftig. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Investmentvermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Teilweise wurde darüber hinaus in Länder investiert, in denen auf die Erträge zwar tatsächlich keine Quellensteuer einbehalten wird, gleichwohl eine Quellensteuer geltend gemacht werden kann (fiktive Quellensteuer). Die anrechenbare ausländische Quellensteuer wird für Privatanleger bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Investmentvermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungsteuersatz von 25 %. Sofern die Investmentanteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Angefallene Gewinne und Verluste können mit anderen Erträgen aus der Veräußerung von Kapitalvermögen (Ausnahme: Verluste aus der Veräußerung von Aktien) verrechnet werden.

Der Gewinn aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Investmentanteilen ist insoweit für Privatanleger steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Investmentvermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten und gemäß Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge entfällt (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Bei einer Veräußerung der vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Investmentanteile ist der Gewinn bei Privatanlegern nach einer Haltedauer von mehr als einem Jahr nicht steuerbar.

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Investmentvermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen sind für Körperschaften steuerfrei [1], soweit diese aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Investmentvermögens im Zusammenhang mit in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften stammen. Bei betrieblichen Anlegern, die nach dem EStG besteuert werden, sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

Steuerrechtlich wird die Rückgabe von Investmentanteilen wie ein Verkauf behandelt, d. h., der Anleger realisiert einen Veräußerungsgewinn oder -verlust. Der Veräußerungsgewinn als Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug wird für den Anleger grundsätzlich von der verwahrenden Stelle ermittelt, wenn diese im Inland belegen ist.

Gewinn oder Verlust ist hierbei der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis nach Minderung zugehöriger Kosten einerseits und den Anschaffungskosten andererseits. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung kommt. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, um auch insoweit eine Doppelbesteuerung zu vermeiden.

Zwischengewinn

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis als enthalten geltenden Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die von dem Investmentvermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig waren (vergleichbar den Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren bei der Direktanlage). Die von dem Investmentverm ögen erzielten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Investmentanteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Die Kapitalertragsteuer in Form des Steuerabzugs auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Investmentanteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme aus Kapitalvermögen abgesetzt werden, vorausgesetzt, das Investmentvermögen rechnet einen Ertragsausgleich. Er wird bereits beim Steuerabzug auf Depotebene steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt

[1] 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinnes gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

darüber hinaus bei Vorlage einer NV-Bescheinigung oder eines Freistellungsauftrages. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte unberücksichtigt.

Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Die Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Investmentanteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Investmentanteile. Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobiliengewinn sind sowohl für Anleger, die ihre Investmentanteile im Privatvermögen halten, als auch für Anleger, die ihre Investmentanteile in einem Betriebsvermögen halten, anzuwenden. Die Regelungen zum Aktiengewinn sind nur für Anleger, die ihre Investmentanteile in einem Betriebsvermögen halten, anzuwenden.

Der Immobiliengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien des Investmentvermögens, sofern Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen auf die Besteuerung verzichtet hat. Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Aktiengewinn für betriebliche Anleger, die nach dem EStG besteuert werden (Aktiengewinn I), beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus bestimmten Beteiligungen des Investmentvermögens, insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Der Aktiengewinn für Anleger, die nach dem KStG besteuert werden (Aktiengewinn II), beinhaltet nur solche dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge, die das Investmentvermögen vor dem 01. März 2013 vereinnahmt hat, sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus bestimmten Beteiligungen des Investmentvermögens, insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn I und Aktiengewinn II bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Investmentanteile sowie zum Bilanzstichtag hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobiliengewinn bzw. Anleger-Aktiengewinn zu ermitteln. Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobiliengewinn bzw. Anleger-Aktiengewinn dar.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Erträge aus Investmentvermögen sind den Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Seit Einführung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG) besteht in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Investmentvermögens erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat:

- Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 01. Januar 2016 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 steuerpflichtige Einkünfte in Österreich, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Wird diese Grenze überschritten oder ergeht eine Aufforderung durch das österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

- Für Körperschaften beläuft sich der Steuersatz in Österreich auf 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag.

- Die auf einen Investmentanteil am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) betragen für das Geschäftsjahr 2016 EUR 0,0023. Durch Multiplikation dieses Betrags mit der vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anzahl von Investmentanteilen ergibt sich der Betrag der grundsätzlich in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte.

- Die österreichischen Einkünfte sind für Privatanleger und Anleger, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln, im Jahr des Zuflusses (hier: 2017) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten nach Ablauf von vier Monaten nach Fondsgeschäftsjahresende als zugeflossen.

- Anleger, die den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, haben die steuerpflichtigen Einkünfte

(ausschüttungsgleiche Erträge) mit Entstehung des Anspruchs (= Fondsgeschäftsjahresende; hier: 2016) zu erfassen.

- Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenzuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, sogenanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 %, sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (z. B. Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich seit 01. Januar 2016 27,5 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Abs. 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Sicherungssteuer einbehalten.

- Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

- Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

- Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) seit 01.Januar 2016 dem besonderen Steuersatz von 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

- Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

- Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind nach wie vor steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 25 %.

- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Geschäftsjahr 2016 EUR 0,0096. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger

gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich hieraus ergebenden Steuerbetrag sind keine ausländischen Steuern anrechenbar.

- Die österreichischen Einkünfte sind für Privatanleger und Anleger, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln, im Jahr des Zuflusses (hier: 2017) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten nach Ablauf von vier Monaten nach Fondsgeschäftsjahresende als zugeflossen.

- Anleger, die den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, haben die steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) mit Entstehung des Anspruchs (= Fondsgeschäftsjahresende; hier: 2016) zu erfassen.

- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR 2,6828 je Anteil.

Hinweis

Bei den oben angeführten steuerlichen Ausführungen gehen wir von der derzeitigen Rechtslage und der dazu bisher bekannten Verwaltungspraxis aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Im Übrigen empfehlen wir den Anlegern, zu steuerlichen Aspekten ihren persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

Frankreich: Sachstand und Meldepflichten zur 3 %-Steuer

Seit dem 01. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Diese 3 %-Steuer soll im Ergebnis französische Staatsbürger und Institutionen treffen, die über Fonds mittelbar französische Immobilien halten. Trotz der geringen Relevanz bei Anlegern deutscher Publikumsfonds muss auch der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund den Meldevorschriften Genüge tun.

Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

- Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01. Januar 2017 mindestens 64.651 Anteile (entspricht ca. EUR 3,3 Mio.) am Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund hielten.

- Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

- Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 2017 5 % oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

- Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

- Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund zum 01. Januar 2017 eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Anschrift siehe Umschlag-Rückseite), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Stückzahl sowie Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) Endausschüttung

Endausschüttung	Privatvermögen [1] Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen [2] einkommensteuer-pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen [3] körperschaftsteuer-pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
Ex-Tag: 03.04.2017			
Zahltag: 05.04.2017			
Beschlusstag: 20.03.2017			
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung [4]	2,7751706	2,7751706	2,7751706
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	3,0000000	3,0000000	3,0000000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	2,1423205	2,1423205	2,1423205
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,6328501	0,6328501	0,6328501
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,0000000	0,0000000	0,0000000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene			
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG [5]	–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG [5]	–	0,0000000	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG [6]	–	0,5487482	0,5487482
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde [7]	0,3309955	0,3309955	0,3309955
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist [7]	–	0,0000000	0,0000000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen [7]	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist [7]	–	0,0000000	0,0000000

Endausschüttung	Privatvermögen [1] Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen [2] einkommensteuer-pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR	Betriebsvermögen [3] körperschaftsteuer-pflichtiger Anleger Betrag pro Anteil in EUR
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,6328501	0,6328501	0,6328501
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0000000	0,0000000
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde [8]	0,0296900	0,0296900	0,0296900
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist [8]	–	0,0000000	0,0000000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde [8]	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist [8]	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist [8] [9]	0,0000000	0,0000000	0,0000000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist [8]	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	1,0414940	1,0414940	1,0414940
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	– 0,2248294	– 0,2248294	– 0,2248294

[1] Investmentanteile, die von Anteilinhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden
[2] Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden
[3] Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden
[4] Ausschüttung gemäß Randziffer 12 des BMF-Schreibens vom 18. August 2009
[5] Die Erträge und Gewinne sind zu 100 % ausgewiesen.
[6] Die Erträge sind netto ausgewiesen.
[7] Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.
[8] Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.
[9] nicht in Buchstabe f) aa) enthalten

Bescheinigung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerrechtlichen Angaben

An die Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH (nachfolgend: die Gesellschaft)

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, für den Investmentfonds

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

die vorgenannten steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerrechtlichen Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe war es, ausgehend von den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den Investmentfonds die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Die angefallenen Erträge und Aufwendungen des Investmentfonds wurden zu diesem Zweck im Rahmen einer steuerrechtlichen Überleitungsrechnung unter Beachtung der deutschen steuerrechtlichen Vorschriften qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentfonds zur Verfügung gestellten steuerrechtlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerrechtlichen Angaben sowie die Qualifizierung dieser Ziel-Investmentfonds als Investmentfonds i.S.d. § 1 Abs. 1b InvStG wurden von uns nicht geprüft. Darüber hinaus haben wir in der Bescheinigung anzugeben, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordung vorliegen, der sich (1) auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder (2) auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen. Hierbei haben wir keine abschließende rechtliche Wertung oder besondere Prüfung der Gestaltungen des Investmentfonds vorzunehmen, sondern lediglich Sachverhalte zu beschreiben, aus denen sich ein solcher Gestaltungsmissbrauch ergeben kann. In die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrages war es, die uns vorgelegten Unterlagen und Angaben analog einer handelsrechtlichen Abschlussprüfung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Insoweit haben wir uns auf den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gestützt. Im Hinblick auf die Einhaltung der im § 1 Abs. 1b InvStG modifizierten Anlagebestimmungen erfolgten von uns keine gesonderten Prüfungshandlungen. Auch darüber hinaus sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, obliegt die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft, die nicht zu beanstanden ist, wenn die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Darüber hinaus haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, auswirken können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Wir erstatten diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 zugrunde liegen. Unsere Verantwortung für die Auftragsdurchführung ergibt sich ausschließlich aus unserem Auftragsverhältnis mit der Gesellschaft und besteht danach allein dieser gegenüber.

Frankfurt am Main, 31. März 2017

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Markus Hammer
Steuerberater

Martina Westenberger
Rechtsanwältin/Steuerberaterin

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: 31. Dezember 2016)
Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 29859
Gründungsdatum: 30. September 1988

Geschäftsführung

Siegfried A. Cofalka (bis 31. Dezember 2016)
Carolina v. Groddeck (seit 01. September 2016)
Axel Kraus (bis 31. Dezember 2016)
Hermann Löschinger (seit 01. September 2016)

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 GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Gesellschafter

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

Verwahrstelle (Depotbank)

CACEIS Bank S. A.,
Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München
(ab 01. Januar 2017)

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34 – 36
80939 München
(vom 01. Februar 2016 bis 31. Dezember 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

savills | investment management

savillsim.com