SEB Global Property Fund

Auflösungsbericht zum 05. Dezember 2016

savills investment management

savillsim.com

Inhalt

Editorial 4

Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB Global Property Fund 5

Risikomanagement 6

Immobilienmärkte im Überblick 8

Ergebnisse des Fonds im Detail 10

Struktur des Fondsvermögens 10

Liquidität 10

Ausschüttung / Thesaurierung 10

Anlageerfolg 11

Ergebniskomponenten 12

Portfoliostruktur 13

Veränderungen im Portfolio 16

Ausblick 17

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung 18

Entwicklung des Fondsvermögens 20

Zusammengefasste Vermögensaufstellung 22

Regionale Streuung der Fondsobjekte 27

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis 28

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität 32

Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 32

Ertrags- und Aufwandsrechnung 35

Verwendungsrechnung 38

Vermerk des Abschlussprüfers 39

Gremien 40

Abbildungen

Geografische Verteilung der Fondsobjekte 13

Nutzungsarten der Fondsobjekte 13

Größenklassen der Fondsobjekte 14

Restlaufzeiten der Mietverträge 14

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte 14

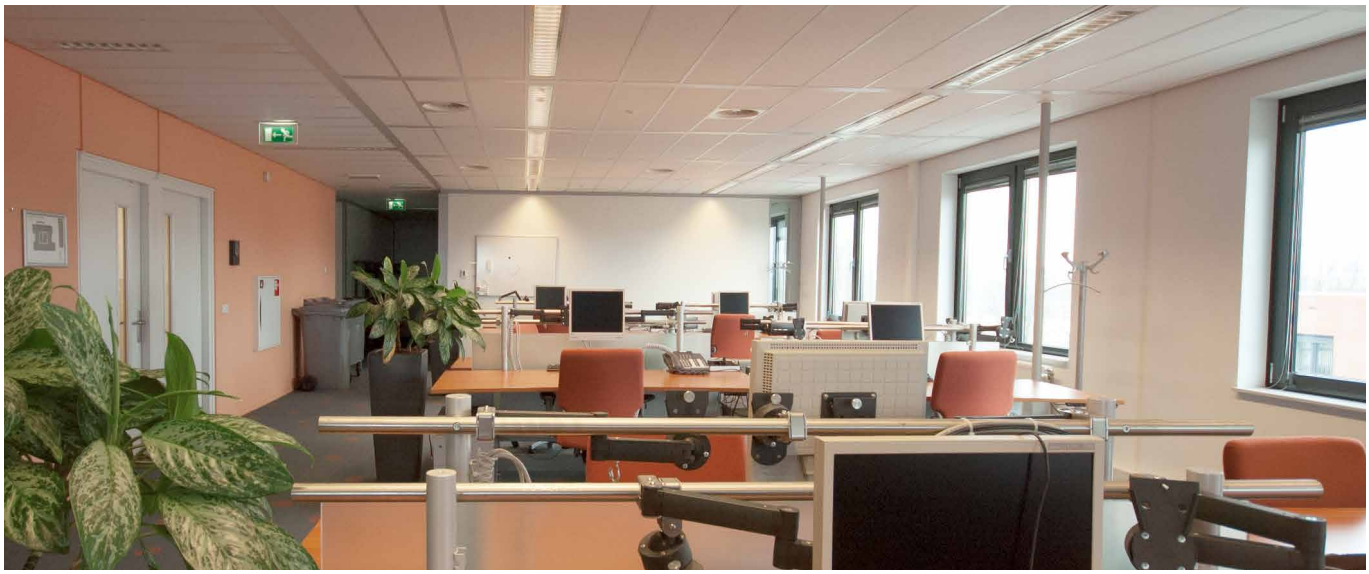
Branchenstruktur der Mieter 15

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB Global Property Fund wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Auflösungsbericht 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 Auflösungsbericht die Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

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

SEB Global Property Fund auf einen Blick zum 05.12.2016



Niederlande – Arnheim, Kroonpark 6

Fondsvermögen	EUR	134,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	84,6 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	0,0 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	84,6 Mio.
Fondsobjekte gesamt		4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		4
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Verkäufe / Abgänge		1
Vermietungsquote (Bruttomietsoll) [1]		58,8 %
Vermietungsquote (Nettomietsoll)		60,2 %
Immobiliengesamtrendite [2] **für den Zeitraum 01.01.2016 – 05.12.2016***		– 5,7 %
Liquiditätsrendite [3] **für den Zeitraum 01.01.2016 – 05.12.2016***		0,0 %
Anlageerfolg [4] **für den Zeitraum 01.01.2016 – 05.12.2016***		– 4,5 %
Anlageerfolg [4] **seit Auflegung***		– 13,9 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	474,12
Ausgabepreis	EUR	488,34
Gesamtkostenquote [5]		0,74 %

[1] Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inkl. Nebenkosten.
[2] bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds
[3] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
[4] berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates
[5] Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraumes in Prozent. Ermittelt zum 05.12.2016.

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

WKN: SEB1A9 ISIN: DE000SEB1A96 Auflage des Fonds: 19.10.2006

Editorial

Carolina v. Groddeck
und
Hermann Löschinger

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

mit dem Ablauf der Auflösungsperiode am 05. Dezember 2016 ist der SEB Global Property Fund kraft Gesetzes auf die Depotbank übergegangen. Seit dem 06. Dezember ist CACEIS Bank Deutschland GmbH für die Veräußerung der verbliebenen Vermögensgegenstände und die Ausschüttung der Erlöse an die Investoren verantwortlich. Die Verwahrstelle, die aufgrund einer Veränderung in der Konzernstruktur der französischen CACEIS-Gruppe seit dem 01. Januar 2017 unter CACEIS Bank S.A., Germany Branch, (CACEIS), firmiert, hat zu diesem Stichtag die umfassende Verwaltung des Fonds übernommen.

Kurz vor der Übertragung auf die Depotbank ist es gelungen, das Objekt Falkenried 88 in Hamburg zu verkaufen. Die rund 16.300 m² umfassende Immobilie mit einem Verkehrswert von ca. EUR 40 Mio. wechselte im Rahmen einer fondsübergreifenden Portfoliotransaktion von 17 deutschen Büroimmobilien mit einem Gesamtwert von EUR 630 Mio. den Besitzer.

Innerhalb der dreijährigen Abwicklungsperiode hat sich der Immobilienbestand des SEB Global Property Fund von 21 auf vier Liegenschaften reduziert. Über drei Ausschüttungen haben die Anleger in diesem Zeitraum EUR 267,00 pro Anteil bzw. 48 % des Fondsvermögens erhalten. Die Fremdfinanzierungen, die sich per 30. November 2013 auf 50,2 % summierten, waren zum 05. Dezember 2016 vollständig zurückgeführt. Der Fonds hat zu diesem Termin seit Auflegung eine Rendite von –1,5 % p. a. erwirtschaftet.

Das Restportfolio, das von der Depotbank zu veräußern ist, beinhaltet je zwei Objekte in Polen und den Niederlanden mit einem Verkehrswert von insgesamt rund EUR 85 Mio. Die Liegenschaften in Warschau, Danzig, Arnheim und Diemen waren per 05. Dezember 2016 zu etwa 60 % vermietet und werden aktuell für den Verkauf vorbereitet.

Da sich die Strategie der Portfoliotransaktionen bislang bewährt hat, sollen auch diese Immobilien mittels fondsübergreifender Bündelung nach geografischen Schwerpunkten auf dem Markt angeboten werden.

Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB Global Property Fund

Nachdem die Kapitalanlagegesellschaft Savills Fund Management GmbH das Verwaltungsrecht gekündigt hat, befindet sich das Sondervermögen SEB Global Property Fund seit dem 05. Dezember 2013 in Liquidation. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 05. Dezember 2016 geht das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens per Gesetz auf CACEIS über.

Die Verwahrstelle CACEIS hat nach dem 05. Dezember 2016, 24 Uhr, die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger und nach den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) innerhalb von drei Jahren zu veräußern. Die Verwahrstelle hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren. Die Verwahrstelle ist nach den Vorgaben der BaFin dabei verpflichtet, die übergegangenen Vermögensgegenstände „zum bestmöglichen am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“ (BaFin-Schreiben GZ WA 42-Wp-2136-2012/0039 vom 27. November 2012, abrufbar unter http://www.bafin.de), sie unterliegt aber sonst keinen Vorgaben bezüglich der Höhe der zu erzielenden Erlöse. Insbesondere ist sie nicht an den letzten festgestellten Gutachterwert gebunden.

Um diese Aufgabe effizient lösen zu können, hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung von Teilaufgaben beauftragt. Dieses Mandat umfasst sowohl die Verwaltung der Immobilien als auch die Unterstützung beim Verkauf der Immobilien, wodurch die Kontinuität in der Betreuung des Fonds sichergestellt ist. In dieser Eigenschaft hat die Savills Fund Management GmbH den Auftrag, die bisherigen administrativen Aufgaben im Hinblick auf den Fonds, beispielsweise die Verwaltung der Objekte und die Fondsbuchhaltung, weiterhin vorzunehmen und die Verkaufsanstrengungen bezüglich der verbliebenen Objekte unter den oben genannten, geänderten rechtlichen Bedingungen fortzusetzen sowie im Sinne der Anleger den Abschluss vorzuschlagen und so vorzubereiten, dass CACEIS die Verkaufsunterlagen prüfen und die finale Verkaufsentscheidung fällen kann.

Übergang des Sondervermögens kraft Gesetzes

Mit der Beendigung des Verwaltungsrechtes der Savills Fund Management GmbH geht das Immobilien-Sondervermögen SEB Global Property Fund kraft Gesetzes auf die Depotbank/Verwahrstelle über. Von den ehemals 21 Objekten, die sich zum 05. Dezember 2013 im Fondsvermögen befunden haben, sind bis zum 05. Dezember 2016 bereits 17 verkauft. Die verbleibenden vier Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände, die weiterhin zum Sondervermögen gehören, sind nunmehr von CACEIS zu verwalten. Neben den Immobilien und sonstigen Vermögenswerten bestehen allerdings auch bestimmte Verpflichtungen fort, die wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind.

Mit dem Übergang des Sondervermögens auf CACEIS ist der Investmentvertrag zwischen der Savills Fund Management GmbH und den Anlegern beendet. Die Anleger haben keinen Anspruch mehr gegenüber der Savills Fund Management GmbH in Bezug auf Auszahlung des durch den Anteilschein verbrieften Anteilwerts aus dem Sondervermögen, sondern einen schuldrechtlichen Anspruch gegen CACEIS auf Auszahlung der erzielten Liquidationserlöse.

Vergütung von CACEIS

Für ihre Abwicklungstätigkeiten hat CACEIS Anspruch auf Ersatz angemessener Auslagen und auf Vergütung ihrer Tätigkeit. Bei der Erhebung dieser Vergütung orientiert sie sich an der bisherigen Tätigkeit der Kapitalanlagegesellschaft. Seit dem 06. Dezember 2016 erhält CACEIS bis auf Weiteres eine Vergütung in Höhe von 0,65 % p. a. des zum Schluss des jeweiligen Quartals vorhandenen Werts des Sondervermögens. Aus dieser Vergütung trägt CACEIS auch die Kosten für die von der Savills Fund Management GmbH zu erbringenden Dienstleistungen. Die bisher von CACEIS vereinnahmte Depotbankgebühr entfällt.

Ausschüttungen

CACEIS übernimmt die Verteilung der Liquidationserlöse an die Anleger nach den gesetzlichen Vorgaben. Hierbei ist zu beachten, dass sie Ausschüttungen nur dann und nur insoweit vornehmen wird, als ausgeschlossen werden kann, dass die zum Sondervermögen gehörenden Mittel noch für Aufwendungen benötigt werden, die für das Sondervermögen getätigt wurden und werden.

Bewertung

CACEIS wird weiterhin jährlich Wertermittlungsgutachten zu den im Sondervermögen verbliebenen Objekten von den bisher mit der Wertermittlung betrauten Sachverständigen einholen, sodass unverändert täglich ein Anteilspreis veröffentlicht werden wird.

Reporting

In Zusammenarbeit mit der Savills Fund Management GmbH wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bezüglich der Abwicklung des SEB Global Property Fund über die Website http://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/startseite-fondsfinder/seb-global-property-fund/ einstellen. Zusätzlich wird CACEIS jährlich sowie an dem Tag, an dem die Abwicklung des Sondervermögens beendet ist, einen von ihrem Abschlussprüfer testierten Abwicklungsbericht erstellen und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichen.

Ansprechpartner für Anlegerfragen

Für Fragen und Anmerkungen stehen den Investoren als Ansprechpartner weiterhin die Savills Fund Management GmbH unter den bekannten Kontaktdaten info@savillsim.de und der telefonischen Infoline +49 69 15 34 01 86 sowie die Vertriebspartner und Vermittler zur Verfügung.

Risikomanagement

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

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Währungsrisiken

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

Immobilienrisiken

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

- Politische, (steuer-)rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarkts sind bei den Investitionsentscheidungen zu beachten.

- Bei Investitionen außerhalb des Euroraums ist zudem die Volatilität der Landeswährung in die Investitionsentscheidung einzubeziehen. Die Kursschwankungen und die Kosten der Währungsabsicherung beeinflussen die Immobilienrendite.

- Eine Veränderung der Standortqualität kann direkte Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und die aktuelle Vermietungssituation haben. Steigt die Attraktivität des Standorts, können Mietverträge auf höherem Mietniveau abgeschlossen werden, sinkt sie jedoch, kann es im schlimmsten Fall sogar zu dauerhaften Leerständen kommen.

- Gebäudequalität und -zustand haben ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft der Immobilie. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, welche die geplanten Instandhaltungskosten überschreiten. Zusätzlich erforderliche Investitionskosten können

Polen – Danzig, Ulica Arkonska 6

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, Afrika und Asien. Die Geldpolitik zwischen Europa und den USA dürfte 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 Gegenwindes 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 im Vergleich zu früheren Jahren wohl abnehmen wird, sollte es erneut ein überdurchschnittliches Niveau erreichen. Lediglich der Sektor Hotel dürfte am Investmentmarkt 2016 einen Anstieg verbuchen. 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.

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.

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.

Polen – Danzig, Ulica Arkonska 6

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB Global Property Fund

	Stichtag 31.12.2013 TEUR	Stichtag 31.12.2014 TEUR	Stichtag 31.12.2015 TEUR	Stichtag 05.12.2016 TEUR
Immobilien	184.500	122.900	64.800	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	119.426	51.323	46.619	67.168
Liquiditätsanlagen	26.781	50.460	26.143	48.481
Sonstige Vermögensgegenstände	19.574	35.565	19.179	31.095
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 90.030	– 58.475	– 15.818	– 12.210
Fondsvermögen	**260.251**	**201.773**	**140.923**	**134.534**
Anteilumlauf (Stück)	283.755	283.755	283.755	283.755
Anteilwert (EUR)	917,16	711,08	496,63	474,12
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	**–**	**82,00**	**–**	**–**
Tag der Zwischenausschüttung	–	01.10.2014	–	–
Endausschüttung je Anteil (EUR) [1]	**15,00**	**170,00**	**–**	**–**
Tag der Endausschüttung	01.04.2014	15.04.2015	–	–

[1] zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB Global Property Fund reduzierte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 05. Dezember 2016 um EUR 6,4 Mio. und beträgt zum Stichtag EUR 134,5 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 283.755 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des SEB Global Property Fund von EUR 48,5 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei 36,0 %. Diese wurde als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. In den vergangenen reichlich elf Monaten betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 29,1 % des Fondsvermögens.

Ausschüttung / Thesaurierung

Dieser Auflösungsbericht wird gemäß § 44 Abs. 4 InvG erstellt. Der Bericht entspricht inhaltlich einem Jahresbericht, stellt aber einen Zwischenabschluss dar, der kein Rumpfgeschäftsjahr ist. Aus diesem Grunde erfolgt keine Ausschüttung oder Thesaurierung. Über eine mögliche Ausschüttung oder Thesaurierung wird im folgenden Jahresbericht zum 31. Dezember 2016 berichtet werden.

Im „Vermerk des Abschlussprüfers“ wird der Begriff Rumpfgeschäftsjahr verwendet. Er bezieht sich in diesem Fall nicht auf ein verkürztes Geschäftsjahr, sondern steht für das Ende der Auflösungsperiode und den Übergang der Verwaltung des Fonds auf CACEIS.

Anlageerfolg*

Der Fonds hat im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von – 4,5 % bzw. EUR – 22,51 pro Anteil erzielt. Seit seiner Auflegung am 19. Oktober 2006 erwirtschaftete er eine kumulierte Wertentwicklung von – 13,9 %.

Anteilwert am 05.12.2016	EUR	474,12
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2016	EUR	– 496,63
Anlageerfolg	**EUR**	**– 22,51**

Wertentwicklung nach BVI-Methode*

	Rendite in %	Rendite in % p.a.
lfd. Jahr	– 4,5	
1 Jahr	– 3,8	– 3,8
3 Jahre	– 19,1	– 6,8
5 Jahre	– 26,9	– 6,1
seit Auflage	– 13,9	– 1,5

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

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

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 05.12.2016

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag			in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	– 22.405.986		EUR	– 5.048.554	97,8	97,8 [1]
USD (USA)	USD	38.388		EUR	34.451	100,0	100,0 [1]
Summe				**EUR**	**– 5.014.103**	**97,8**	**97,8** [2]

[1] stichtagsbezogene Untersicherung
[2] Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 05.12.2016 2,2 % des Fondsvermögens.

Niederlande – Diemen, Wisselwerking 58

Ergebniskomponenten*

Das Fondsergebnis setzt sich aus der Rendite der Immobilien und der Liquiditätsanlagen zusammen. Die Renditekennzahlen stellen sich für den Berichtszeitraum von reichlich elf Monaten wie folgt dar:

Die Immobilien des Portfolios erwirtschafteten eine Bruttorendite von 5,6 %. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4,0 % ergibt sich ein Nettoertrag von 1,6 %.

Die Wertänderungsrendite fiel mit – 5,6 % auf das durchschnittliche Immobilienvermögen negativ aus. Dies resultiert aus den gutachterlichen Abwertungen der Immobilien in den Niederlanden und in Polen. Mindernd wirkte sich das positive Veräußerungsergebnis der Immobilie in Hamburg aus.

Insgesamt senkten daher die negativen Wertänderungen das Ergebnis vor Darlehensaufwand auf – 3,9 %. Da die Zinskosten über diesem Prozentsatz liegen, ist das Ergebnis nach Darlehensaufwand mit – 5,7 % auszuweisen.

Somit ergibt sich ein Gesamtergebnis aus Immobilien in Fondswährung von – 5,7 %. Die Liquiditätsanlagen haben marktbedingt keine Rendite erzielt, sodass das Fondsergebnis vor Fondskosten – 4,1 % beträgt.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in % vom 01.01.2016 bis 05.12.2016*

		Direktinvestments gesamt (D, PL) [1]	Beteiligungen (HU, NL, PL, USA) [1]	Gesamt
I.	**Immobilien**			
	Bruttoertrag [2]	6,1	5,3	5,6
	Bewirtschaftungsaufwand [2]	– 6,6	– 2,0	– 4,0
	Nettoertrag [2]	– 0,5	3,3	1,6
	Wertänderungen [2]	1,7	– 11,5	– 5,6
	Ausländische Ertragsteuern [2]	0,2	0,0	0,1
	Ausländische latente Steuern [2]	0,0	0,0	0,0
	Ergebnis vor Darlehensaufwand [2]	1,4	– 8,2	– 3,9
	Ergebnis nach Darlehensaufwand [3]	1,4	– 16,2	– 5,7
	Währungsänderungen [3] [4]	– 0,1	0,0	0,0
	Gesamtergebnis in Fondswährung [3] [5]	**1,3**	**– 16,2**	**– 5,7**
II.	**Liquidität [6] [7]**			**0,0**
III.	**Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [8]**			**– 4,1**
	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			**– 4,5**

[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 70,95 % erwirtschaftet.
[6] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[7] Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 29,05 % 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

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 05. Dezember 2016 wurde ein Verkauf getätigt. Zum 05. Dezember 2016 umfasste das Portfolio vier Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Der Bestand verteilt sich auf zwei Länder.

Auf Basis der Verkehrswerte waren zum Berichtsstichtag 100,0 % des Immobilienvermögens im Ausland investiert. Mit einem Anteil von 60,8 % lag der größte Teil in Polen.

Das Immobilienvermögen war zu 60,8 % in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren angelegt. Bei den Nutzungsarten dominierten, bezogen auf den Jahresnettosollmietertrag, Büros mit 87,3 %.

Vermietung

Vom 01. Januar bis zum 05. Dezember 2016 hat das Fondsmanagement 38 neue Mietverträge über insgesamt 14.300 m² abgeschlossen. Zusätzlich wurden sieben bestehende Mietverhältnisse über 3.145 m² verlängert, was insgesamt 46,3 % der Jahresnettosollmiete des Fonds ausmacht.

Im Hamburger Objekt Falkenried 88, das per 01. Dezember 2016 aus dem Fonds abging, hat der Bestandsmieter BG Klinikum AOP seinen Vertrag über 666 m² für weitere fünf Jahre prolongiert.

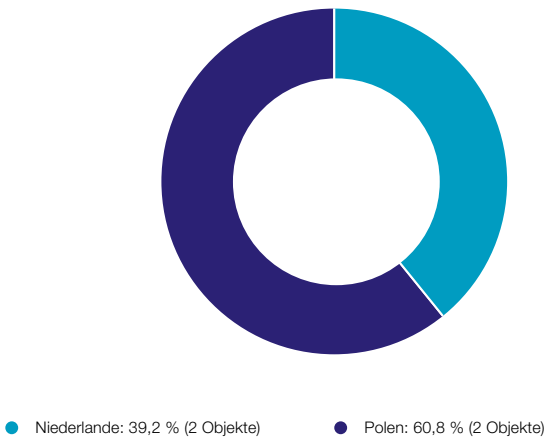
Top-Mieter
Tele2 Nederland B.V., Diemen, Wisselwerking 58
PKO BP Finat Sp. z o.o., Warschau, Grójecka 5
ICON plc (S.A.) Oddzial w Polsce, Warschau, Grójecka 5
ING Bank N.V., Arnheim, Kroonpark 6
Deutsche Bank Polska S.A., Warschau, Grójecka 5

Basis: Jahresnettosollmietertrag

Top-Objekte
Warschau, Grójecka 5
Diemen, Wisselwerking 58
Danzig, Ulica Arkonska 6
Arnheim, Kroonpark 6

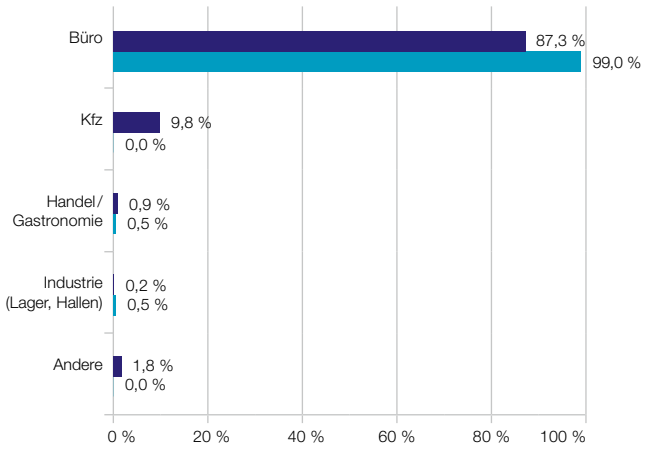
Basis: Verkehrswerte

Geografische Verteilung der Fondsobjekte



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten der Fondsobjekte



Basis: nach Jahresnettosollmietertrag
nach Mietfläche

In der Liegenschaft Grójecka 5 in Warschau erweiterte ein Unternehmen seine Mietflächen ab 01. Juli 2016 um ca. 260 m² auf nunmehr insgesamt rund 2.230 m². Ein weiterer Bestandsmieter belegt nach einer Aufstockung um 321 m² jetzt summa summarum etwa 2.500 m². Ein neuer Nutzer unterzeichnete einen fünfjährigen Mietvertrag über 260 m² Büroflächen, die er am 01. Dezember 2016 bezogen hat.

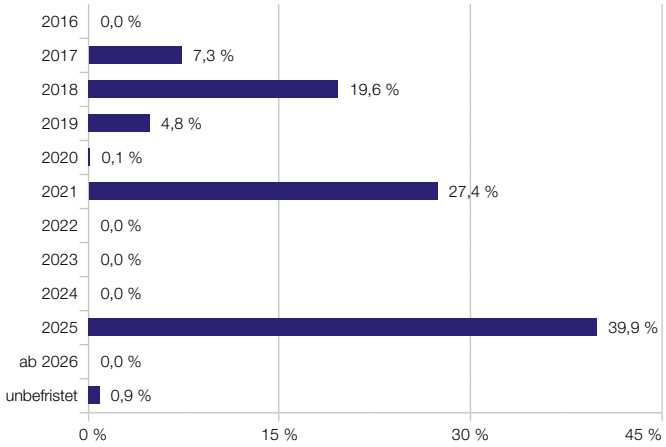
Das Vermietungsteam hat in Danzig in der Ulica Arkonska 6 einen Abschluss über 510 m² Büroflächen mit Wirkung zum 30. Dezember 2016 erzielt. Die Vereinbarung läuft bis 29. Dezember 2021.

Die Vermietungsquote des SEB Global Property Fund lag zum Berichtsstichtag bei 60,2 % (–17,0 Prozentpunkte gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2015) des Netto- bzw. bei 58,8 % (–16,8 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls. Während des Berichtszeitraumes betrug die durchschnittliche Vermietungsquote 70,9 % (–10,3 Prozentpunkte) des Netto- bzw. 69,4 % (–10,8 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

Derzeit haben 40,8 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Jahresnettosollmietertrag

Größenklassen der Fondsobjekte

- bis EUR 10 Mio.: 6,9 % (1 Objekt)
- EUR 25 < 50 Mio.: 67,1 % (2 Objekte)
- EUR 10 < 25 Mio.: 26,0 % (1 Objekt)

Basis: Verkehrswerte

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte

- 5 bis 10 Jahre: 60,8 % (2 Objekte)
- 10 bis 15 Jahre: 39,2 % (2 Objekte)

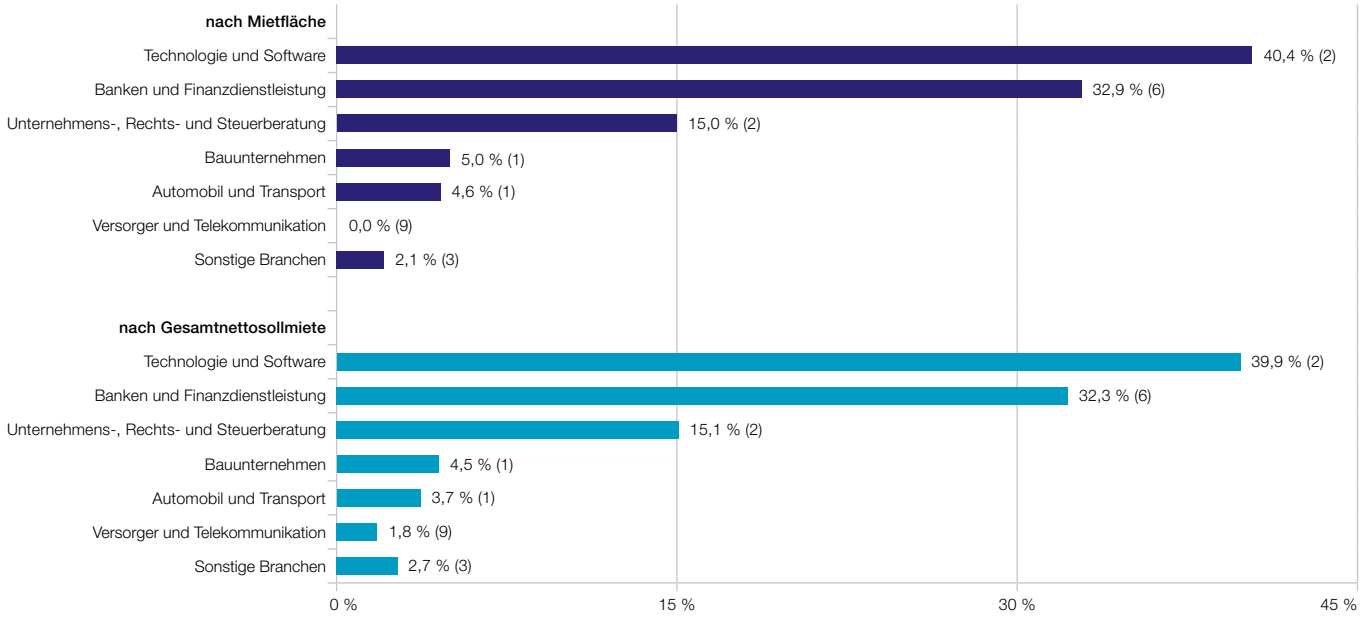
Basis: Verkehrswerte

Vermietungssituation einzelner Objekte

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 05. Dezember 2016.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
Danzig, Arkonska Business Park, Ulica Arkonska 6 Ein Mietinteressent hat einen Fünfjahresvertrag über rund 510 m² Büroflächen ab 30. Dezember 2016 unterzeichnet.	**72,5**	**20,5**
Arnheim, Kroonpark 6 Aufgrund des Marktumfelds ist eine Vermietung äußerst schwierig.	**49,8**	**4,4**
Warschau, Grójecka 5 Ein Unternehmen erweiterte seine Mietflächen ab 01. Juli 2016 um rund 260 m² auf nunmehr ca. 2.230 m². Ein anderer Bestandsmieter belegt nach einer Flächenexpansion um 321 m² jetzt etwa 2.500 m². Am 01. Dezember 2016 bezog zudem ein neuer Mieter 260 m² Büroflächen im Gebäude.	**37,7**	**13,2**

Branchenstruktur der Mieter



Anzahl der Mieter in Klammern

Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 05. Dezember 2016 erfolgte die Veräußerung der letzten Liegenschaft in Deutschland. Im Rahmen einer fondsübergreifenden Portfoliotransaktion mit 17 deutschen Büroimmobilien, deren Verkaufspreis in Summe rund EUR 630 Mio. betrug, konnte ein Vertrag für das Objekt Falkenried 88 in Hamburg unterzeichnet werden. Darüber hinaus wurden zwei polnische Liegenschaften von einer deutschen Beteiligung des Fonds gekauft.

Verkäufe und Abgänge

Deutschland – Hamburg, Falkenried 88
Das Objekt in Hamburg-Eppendorf befindet sich nördlich des Stadtzentrums in einem dicht besiedelten Wohngebiet. Die rund 16.300 m² sind zu 84 % an 19 Nutzer vermietet. Der zuletzt ermittelte Verkehrswert des achtstöckigen Gebäudes beläuft sich auf rund EUR 40 Mio. Die Immobilie ist am 01. Dezember 2016 aus dem Fonds abgegangen.

Restrukturierung

Polen – Danzig, Ulica Arkonska 6 und Warschau, Grójecka 5
Zum 01. Dezember 2016 wurden das Objekt Ulica Arkonska 6 in Danzig und die Immobilien-Gesellschaft Teviot Sp. z o. o. in Warschau, die die Liegenschaft Grójecka 5 beinhaltet, von der Immobilien-Gesellschaft Kroonveste IV GmbH erworben.

Deutschland – Hamburg, Falkenried 88

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	20251	Hamburg	Falkenried 88	01.12.2016	EUR 44,6	EUR 40,6

Verkäufe zur Restrukturierung

Verkauf der in Polen direkt gehaltenen Immobilie an die Immobilien-Gesellschaft Kroonveste IV GmbH in Deutschland

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Polen	80-125	Danzig	Ulica Arkonska 6	01.12.2016	EUR 22,0	EUR 22,0

Verkauf der in Polen gehaltenen Immobilien-Gesellschaft an die Immobilien-Gesellschaft Kroonveste IV GmbH in Deutschland

Land	Sitz	Gesellschaft	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Polen	Warschau	Teviot Sp. z o. o.	100,00 %	01.12.2016	EUR 16,7	EUR 29,4

Ausblick

CACEIS hat die Aufgabe, die verbliebenen Vermögensgegenstände des SEB Global Property Fund unter Wahrung der Anlegerinteressen zu verkaufen und die Erlöse an die Investoren zu verteilen. Die Liegenschaften sollen zum bestmöglichen am Markt realisierbaren Verkaufspreis veräußert werden, wobei keine Bindung an den zuletzt von den Gutachtern ermittelten Verkehrswert besteht. Dennoch werden die Immobilien wie bis dato jährlich von unabhängigen Sachverständigen bewertet und es wird unverändert börsentäglich der Anteilwert berechnet.

Für die weitere Auflösung des SEB Global Property Fund darf sich die Depotbank externer Dienstleister bedienen. CACEIS hat Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung der Auflösung beauftragt, um das über das mehr als zehnjährige Bestehen des Fonds angesammelte Know-how auszuschöpfen und die Abwicklung so effizient und zügig wie möglich voranzutreiben. Konkret übernimmt Savills Fund Management GmbH die Verwaltung des Fonds, bereitet die Verkäufe der Immobilien vor, betreut den Verkaufsprozess und legt dann dem Auftraggeber die Ergebnisse zur Entscheidung vor. CACEIS fällt das finale Urteil, ob der Verkauf wie vorgeschlagen erfolgen soll.

Über den gesamten Zeitraum hinweg muss die Depotbank ausreichend Liquidität vorhalten, um sämtlichen Verpflichtungen nachkommen zu können. Mit der Veräußerung des letzten Objekts werden die Mieteinnahmen entfallen. Trotzdem können im Anschluss noch Verwaltungs- und Betriebskosten entstehen, denn auch nach diesem Zeitpunkt ist es möglich, dass Steuernachforderungen oder Zahlungen aus Gewährleistungen oder Garantien anfallen. Zu diesem Zweck sind entsprechende Rücklagen erforderlich. Deshalb wird die letzte Ausschüttung nicht unbedingt mit dem Verkauf des letzten Objekts zusammenfallen, sondern erst nach Bereinigung und Verjährung sämtlicher Verpflichtungen erfolgen. Da die Dauer der steuergesetzlichen Nachprüfung der verkauften Immobilien nicht vorhersehbar ist und auch Gewährleistungen und Garantieansprüche länger wirksam sein können, hat die BaFin keine gesetzliche Frist für die endgültige Auflösung des Fonds vorgegeben. Die freie Liquidität wird sukzessive auf demselben Weg wie bisher an die Anleger ausgeschüttet.

CACEIS und Savills Fund Management GmbH werden im Zuge der weiteren Auflösung des SEB Global Property Fund gemäß der bewährten Kommunikationsstrategie regelmäßig über die laufende Entwicklung des Fonds berichten und einmal pro Jahr einen Abwicklungsbericht erstellen.

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.

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen.

Savills Fund Management GmbH

Carolina v. Groddeck Hermann Löschinger

Frankfurt am Main, im Februar 2017

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

	Direkt-investments gesamt (D, PL)[1]	Beteiligungen (HU, NL, PL, USA)[1]	Gesamt
Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens)[2]*			
I. Immobilien			
Bruttoertrag[3]	6,1	5,3	5,6
Bewirtschaftungsaufwand[3]	– 6,6	– 2,0	– 4,0
Nettoertrag[3]	– 0,5	3,3	1,6
Wertänderungen[3]	1,7	– 11,5	– 5,6
Ausländische Ertragsteuern[3]	0,2	0,0	0,1
Ausländische latente Steuern[3]	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand[3]	1,4	– 8,2	– 3,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand[4]	1,4	– 16,2	– 5,7
Währungsänderungen[4][5]	– 0,1	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung[4][6]	**1,3**	**– 16,2**	**– 5,7**
II. Liquidität[7][8]			**0,0**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[9]			**– 4,1**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			**– 4,5**
Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)[2]*			
Direkt gehaltene Immobilien	57.957	0	57.957
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	72.909	72.909
Immobilien insgesamt	57.957	72.909	130.866
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	57.924	39.133	97.057
Kreditvolumen	33	33.776	33.809
Liquidität	20.629	19.108	39.737
Fondsvolumen	78.553	58.241	136.794
Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in TEUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0	84.607	84.607
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio[10]*	0	6.235	6.235
Positive Wertänderungen lt. Gutachten[11]	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen[12]	0	269	269
Negative Wertänderungen lt. Gutachten[11]	0	– 3.833	– 3.833
Sonstige negative Wertänderungen[12]	0	– 1.741	– 1.741
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt[11]	0	– 3.833	– 3.833
Sonstige Wertänderungen insgesamt[12]	0	– 1.472	– 1.472
Zuführung Capital Gains Tax	0	0	0
Wertänderungen insgesamt	**0**	**– 5.305**	**– 5.305**

[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 Berichtszeitraum werden anhand von zwölf Monatsendwerten und dem Berichtsstichtag (31.12.2015 – 05.12.2016) 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 70,95 % erwirtschaftet.
[7] bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum
[8] Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug hierbei 29,05 % des Fondsvermögens.
[9] in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum
[10] Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständige festgelegten Roherträge aus Vermietung verstanden. Der Rohertrag entspricht hier der durch die Gutachter als nachhaltig eingeschätzten Nettokaltmiete.
[11] Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte
[12] Sonstige Wertänderungen umfassen Buchwertänderungen wie beispielsweise nachaktivierte Anschaffungskosten, Kaufpreisabrechnungen und Verkaufsnebenkosten.

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 05.12.2016 im Sondervermögen befanden.

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

	Beteiligungen (NL, PL)	Gesamt
Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)[1]*		
Büro	87,3	87,3
Handel / Gastronomie	0,9	0,9
Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,2
Kfz	9,8	9,8
Andere	1,8	1,8
Anteil Jahresmietertrag gesamt	**100,0**	**100,0**
Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)[1]*		
Büro	36,8	36,8
Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1
Kfz	2,8	2,8
Andere	0,1	0,1
Anteil Leerstand gesamt	**39,8**	**39,8**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes[1]	**60,2**	**60,2**
Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes[2]	**58,8**	**58,8**
Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)[1]*		
unbefristet	0,9	0,9
2016	0,0	0,0
2017	7,3	7,3
2018	19,6	19,6
2019	4,8	4,8
2020	0,1	0,1
2021	27,4	27,4
2022	0,0	0,0
2023	0,0	0,0
2024	0,0	0,0
2025	39,9	39,9
2026 +	0,0	0,0
Anteil Jahresnettosollmiete	**100,0**	**100,0**

[1] bezogen auf die Jahresnettosollmiete 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.

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

Entwicklung des Fondsvermögens vom 01.01.2016 bis 05.12.2016

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.01.2016			140.923.511,00
1. Ordentlicher Nettoertrag			– 787.014,20
2. Realisierte Gewinne			
bei Immobilien		52.520,39	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		18.393,05	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		1.643.386,92	
davon in Fremdwährung	0,00		1.714.300,36
3. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		– 16.474.842,17	
davon in Fremdwährung	– 4.588,80		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 3.595.246,05	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		– 98.872,20	
davon in Fremdwährung	0,00		
Sonstiges		– 1.678.012,71	
davon in Fremdwährung	0,00		– 21.846.973,13
4. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Immobilien		17.422.053,86	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		– 3.032.250,95	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		57.302,09	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		83.537,72	14.530.642,72
II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 05.12.2016			**134.534.466,75**

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.

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

Die **realisierten Gewinne und Verluste** 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 Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von jährlich wiederkehrenden Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss 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 Währungskursschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 05.12.2016

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 28 ff.)					
1. Mehrheitsbeteiligungen			67.167.472,26		
davon in Fremdwährung		0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				**67.167.472,26**	**49,93**
insgesamt in Fremdwährung		0,00			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 32)					
1. Bankguthaben			48.481.386,67		
davon in Fremdwährung		469.643,62			
Summe der Liquiditätsanlagen				**48.481.386,67**	**36,04**
insgesamt in Fremdwährung		469.643,62			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 32 ff.)					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			2.211.323,26		
davon in Fremdwährung		140.708,49			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			28.093.500,00		
davon in Fremdwährung		0,00			
3. Zinsansprüche			89.584,80		
davon in Fremdwährung		0,00			
4. Andere			700.849,31		
davon in Fremdwährung		120.080,25			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				**31.095.257,37**	**23,11**
insgesamt in Fremdwährung		260.788,74			
Summe				**146.744.116,30**	**109,08**
insgesamt in Fremdwährung		730.432,36			

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
0,00	67.167.472,26	0,00
0,00	**67.167.472,26**	**0,00**
47.497.258,70	984.268,17	– 140,20
47.497.258,70	**984.268,17**	**– 140,20**
2.063.699,06	147.624,20	0,00
0,00	28.093.500,00	0,00
0,00	89.584,80	0,00
358.352,59	342.496,72	0,00
2.422.051,65	**28.673.205,72**	**0,00**
49.919.310,35	**96.824.946,15**	**– 140,20**

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 33 f.)					
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			1.388.166,89		
davon in Fremdwährung		0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung			1.678.835,12		
davon in Fremdwährung		245.724,57			
3. anderen Gründen			6.581.317,02		
davon in Fremdwährung		5.069.862,52			
Summe der Verbindlichkeiten				**9.648.319,03**	**7,17**
insgesamt in Fremdwährung		5.315.587,09			
V. Rückstellungen				**2.561.330,52**	**1,90**
davon in Fremdwährung		469.070,88			
Summe				**12.209.649,55**	**9,08**
insgesamt in Fremdwährung		5.784.657,97			
Fondsvermögen gesamt				**134.534.466,75**	**100,00**
davon in Fremdwährung		– 5.054.225,61			
Anteilwert (EUR)				**474,12**	
Umlaufende Anteile (Stück)				**283.755**	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Das Fondsvermögen verminderte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 05. Dezember 2016 um EUR 6,4 Mio. auf EUR 134,5 Mio.

Im Berichtszeitraum 2016 ist die letzte deutsche Immobilie abgegangen. Die einzige noch verbliebene polnische Immobilie wurde im Zusammenhang mit dem Übergang des Fonds auf die Depotbank (Verwahrstelle) und der daraus resultierenden notwendigen steuerlichen Umstrukturierung an die Grundstücksgesellschaft Kroonveste IV GmbH verkauft.

I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen** umfassen zwei deutsche Gesellschaften, wovon die eine Gesellschaft eine niederländische Liegenschaft besitzt und die andere Gesellschaft eine Liegenschaft in den Niederlanden, eine Liegenschaft in Polen und die Anteile an der polnischen Gesellschaft Teviot Sp. z o. o. Der Verkehrswert beträgt insgesamt EUR 84,6 Mio. Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 10,7 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 28,1 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 67,2 Mio.

II. 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 6,7 Mio. zweckgebunden.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
47.242,81	1.340.924,08	0,00
1.401.954,77	276.880,35	0,00
– 7.253.163,28	13.834.480,30	0,00
– 5.803.965,70	**15.452.284,73**	**0,00**
1.633.226,49	**928.104,03**	**0,00**
– 4.170.739,21	**16.380.388,76**	**0,00**
54.090.049,56	**80.444.557,39**	**– 140,20**

III. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 1,7 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 1,5 Mio., die in der Position **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind Gesellschafterdarlehen über EUR 28,1 Mio. ausgewiesen.

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

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 0,7 Mio. beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Kunden und Lieferanten in Höhe von EUR 0,4 Mio., Forderungen an die Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 0,1 Mio. und Vorauszahlungen an Verwalter in Höhe von EUR 0,1 Mio.

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 14 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 24,8 Mio. sowie zehn Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 23,8 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

IV. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von EUR 1,4 Mio. resultieren im Wesentlichen aus Zahlungsverpflichtungen für Grunderwerbsteuer infolge des Übergangs der Immobilien auf die Depotbank.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** resultieren aus Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. sowie Barkautionen in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von EUR 6,6 Mio. beinhalten im Wesentlichen die 2017 fällige Umsatzsteuerverbindlichkeit in Polen aus dem Verkauf der letzten direkt gehaltenen Immobilie an eine Beteiligungsgesellschaft in Höhe von EUR 5,1 Mio., Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 0,8 Mio. sowie noch zu zahlende Lieferantenrechnungen und Devisentermingeschäfte in Höhe von EUR 0,5 Mio.

V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen Instandhaltungsmaßnahmen und Bauleistungen mit EUR 1,3 Mio. und sonstige Kosten mit EUR 1,3 Mio.

Capital Gains Tax

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

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

Der Unterschiedsbetrag zum Stichtag des Auflösungsberichtes per 05. Dezember 2016 erfordert aktuell keine Bildung einer Rückstellung.

Regionale Streuung der Fondsobjekte

Europa: 4 Immobilien

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 05.12.2016

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
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien																			
Diemen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 24.374.617,35																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 8.593.500																			
Beteiligungsquote: 51,00000 %																			
1. 1112 XS Diemen (Niederlande)																			
Wisselwerking 58	G	–	83	0	0	0	0	0	17	0	11/2006	2002	10.440	10.100		275	K, P, W, Z	3	C
Kroonveste IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 52.036.000,00																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 4.500.000,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 6831 EX Arnheim (Niederlande)																			
Kroonpark 6	G	–	91	0	0	0	0	0	7	2	11/2006	2005	2.715	5.077		88	K, P, W, Z	3	C
2. 80-125 Danzig (Polen)																			
Ulica Arkonska 6	G/E	–	91	0	0	0	0	0	5	4	10/2008	2008	5.313	11.330		155	F, K, P, W	2	C
3. Teviot Sp. z o.o., Polen, 00-078 Warschau, Plac Pilsudskiego 1											01/2014								
Gesellschaftskapital: EUR 24.562.318,74																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 15.000.000,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
02-019 Warschau (Polen)																			
Grójecka 5	G/E	–	89	3	0	0	0	0	7	1	04/2008	2006	2.508	10.620		100	F, K, P, S, W	2	B
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																			

Art des Grundstücks:
G = Geschäftsgrundstück
E = Erbbaurecht

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

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

Vermietung				Objektergebnis									Ergebnisse der 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) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Berichtszeitraum abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				20.336.202										
3	–	–	11,0	27.387.000	–	–	–	–	–	–	–	–	1.712.647	57
				46.831.270										
1	–	–	49,8	5.820.000	–	–	–	–	–	–	–	–	595.010	60
7	–	–	72,5	22.000.000	–	–	–	–	–	–	–	–	1.784.952	62
14	3,6	0,0	37,7	29.400.000	256.000	–	256.000	1,3	12.754	189.284	7,4	–	2.142.485	62
				67.167.472					**12.754**	**189.284**				

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

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

Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

Nutzungsart	Gebäudeteil	Skelett-, Fachwerk/ Rahmenbau	Massivbau	Fenster	Dächer	Sanitär
Büro	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, 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

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

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

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

Der nachhaltige **Rohertrag** entspricht den durch den externen Gutachter festgestellten Bewertungsmieten, die zur Berechnung des Ertragswertes zugrunde gelegt werden. Diese 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.

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
IV. Bankguthaben		
Deutschland	47.497.258,70	
USA	– 140,20	
Spanien	173.250,03	
Polen	687.807,49	
Österreich	123.210,65	
Summe der Liquiditätsanlagen	**48.481.386,67**	**36,04**

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					2.211.323,26		
davon in Fremdwährung				140.708,49			
davon Mietforderung			504.355,47				
davon Betriebskostenvorlagen			1.706.967,79				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften					28.093.500,00		
davon in Fremdwährung				0,00			
3. Zinsansprüche					89.584,80		
davon in Fremdwährung				0,00			
4. Andere					700.849,31		
davon in Fremdwährung				120.080,25			
davon aus Sicherungsgeschäften			15.077,79				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
PLN	126.122,95	– 111.045,16	15.077,79				
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände						**31.095.257,37**	**23,11**
insgesamt in Fremdwährung				260.788,74			

			EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus							
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben					1.388.166,89		
davon in Fremdwährung				0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung					1.678.835,12		
davon in Fremdwährung				245.724,57			
3. anderen Gründen					6.581.317,02		
davon in Fremdwährung				5.069.862,52			
davon aus Sicherungsgeschäften			163.660,42				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR				
USD	– 163.660,40	– 0,02	163.660,42				
Summe der Verbindlichkeiten						**9.648.319,03**	**7,17**
insgesamt in Fremdwährung				5.315.587,09			
III. Rückstellungen						**2.561.330,52**	**1,90**
davon in Fremdwährung				469.070,88			
Fondsvermögen gesamt						**134.534.466,75**	**100,00**
davon in Fremdwährung				– 5.054.225,61			
Anteile (EUR)						**474,12**	
Umlaufende Anteile (Stück)						**283.755**	
Devisenkurse[1] per 05.12.2016							
US-Dollar (USD)		1,0699 = 1 EUR					
Polnische Zloty (PLN)		4,5001 = 1 EUR					

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

		Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2016 bis 05.12.2016	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2016 bis 05.12.2016
Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden; es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen geschlossen.			
	PLN	3.265.223,11	2.310.207,22
	USD	13.407.713,01	8.343.457,01
	Summe	**16.672.936,11**	**10.653.664,23**

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 05. 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 05.12.2016	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		3.957.027,12	
davon in Fremdwährung	174.704,96		
2. Sonstige Erträge		1.984.878,43	
davon in Fremdwährung	141.724,44		
Summe der Erträge			**5.941.905,55**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		2.970.079,14	
davon in Fremdwährung	667.550,90		
1.2 Instandhaltungskosten		1.586.821,03	
davon in Fremdwährung	75.796,47		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		171.487,52	
davon in Fremdwährung	63.605,79		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		2.905,47	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		822.855,81	
4. Depotbankvergütung		25.414,09	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		122.985,49	
6. Sonstige Aufwendungen		1.026.371,20	
davon Sachverständigenkosten	16.395,88		
Summe der Aufwendungen			**6.728.919,75**
III. Ordentlicher Nettoertrag			**– 787.014,20**

Für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 05.12.2016	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 aus Immobilien im Berichtszeitraum	3.825.142,56		
Wertänderungen Vorjahre	– 3.772.622,17	52.520,39	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.2 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	28.880,52		
Wertänderungen Vorjahre	– 10.487,47	18.393,05	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.3 Sonstige		1.643.386,92	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 aus Immobilien im Berichtszeitraum	– 2.825.410,48		
Wertänderungen Vorjahre	– 13.649.431,69	– 16.474.842,17	
davon in Fremdwährung	– 4.588,80		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	– 2.966.071,49		
Wertänderungen Vorjahre	– 629.174,56	– 3.595.246,05	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.2 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	96.525,02		
Wertänderungen Vorjahre	– 195.397,22	– 98.872,20	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.3 Sonstige		– 1.678.012,71	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			**– 20.132.672,77**
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			**– 20.919.686,97**

Gesamtkostenquote	**0,74 %**
Transaktionsabhängige Vergütung	**0,33 %**
Transaktionskosten	**817.125,04**

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 3,8 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum und EUR 0,2 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von EUR 2,0 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 1,0 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und EUR 0,6 Mio. Erträge aus Steuererstattungen, davon EUR 0,4 Mio. aus Polen. Des Weiteren beinhalten die Sonstigen Erträge Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0,2 Mio. sowie Erträge aus der Abrechnung von Beteiligungsverkäufen in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von EUR 4,7 Mio. enthalten im Wesentlichen Betriebskosten in Höhe von EUR 3,0 Mio. und Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 1,6 Mio.

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

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

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 0,8 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens.

Die Depotbank erhält gemäß § 11 Abs. 3 BVB eine **Depotbankvergütung** in Höhe von 0,005 % des Fondsvermögens zum Ende eines jeden Quartals.

Für **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** der Jahres- und Halbjahresberichte wurden EUR 0,1 Mio. aufgewendet bzw. der Rückstellung zugeführt.

In den **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 4 BVB sind überwiegend Beratungskosten, externe Buchhaltungskosten, Bankgebühren und -spesen sowie die Sachverständigenkosten enthalten.

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

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR – 0,8 Mio.

Die **realisierten Gewinne aus Immobilien** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Anschaffungskosten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre 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 Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Wertänderungen 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 Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Devisentermingeschäfte bis zum Ende des Vorjahrs.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt zum Stichtag EUR – 20,9 Mio. und summiert sich aus dem ordentlichen Nettoertrag und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften.

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 Abs. 4 der BVB mit Ausnahme der Transaktionskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraumes 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 Global Property Fund beträgt 0,74 %.

Im Berichtszeitraum wurde eine **transaktionsabhängige Vergütung** in Höhe von EUR 0,4 Mio. für den Verkauf des deutschen Objekts „Falkenried 88“ in Hamburg bezahlt. Dies entspricht 0,33 % des durchschnittlichen Fondsvermögens.

Die weiteren **Transaktionskosten** in Höhe von EUR 0,4 Mio. beinhalten die angefallenen Kauf- und Verkaufsnebenkosten bei Zu- und Abgängen von Immobilien zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr. Diese Transaktionskosten teilen sich im Berichtszeitraum in Kosten für Makler und wirtschaftliche Berater (EUR 0,2 Mio.), Kosten für Rechtsberatung und Due Diligence (EUR 0,1 Mio.) sowie in Steuern, Gebühren und Notarkosten auf.

Verwendungsrechnung zum 05.12.2016

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	– 15.302.675,63	– 53,93
2. Ergebnis des Berichtszeitraumes	– 20.919.686,97	– 73,72

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Dieser Auflösungsbericht zum Stichtag 05. Dezember 2016 hat gemäß § 44 Abs. 4 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung einem Jahresbericht zu entsprechen. Jedoch bezieht sich dieser Bericht nicht auf ein Geschäftsjahresende, sodass eine Ausschüttung im Sinne des § 12 der Besonderen Vertragsbedingungen nicht zum Tragen kommt.

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR – 15,3 Mio. (vergleiche hierzu Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. Dezember 2015).

Ergebnis des Berichtszeitraumes

Das Ergebnis des Berichtszeitraumes vom 01. Januar 2016 bis 05. Dezember 2016 in Höhe von EUR – 20,9 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 35 f.) ersichtlich.

Auszahlungen nach der Kündigung des Verwaltungsmandates am 05. Dezember 2013

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanzausschüttung EUR
2014	01.04.2014	15,00	–
	01.10.2014	82,00	82,00
2015	15.04.2015	170,00	170,00

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main,

Die Savills Fund Management GmbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Auflösungsbericht des Sondervermögens SEB Global Property Fund für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 5. Dezember 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Auflösungsberichtes 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 Auflösungsbericht 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 Auflösungsbericht 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 Auflösungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Auflösungsbericht 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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Auflösungsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 5. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzender Hinweis

Ohne unsere Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. Dezember 2016 gemäß § 38 Abs. 1 InvG i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gekündigt hat. Mit Wirksamwerden der Kündigung ist das Verfügungsrecht auf die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals CACEIS Bank Deutschland GmbH, München), übergegangen, die das Sondervermögen abwickelt und das Ergebnis an die Anteilinhaber verteilt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft im Abschnitt „Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB Global PropertyFund“ des Auflösungsberichts.

Frankfurt am Main, 15. Februar 2017

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eva Handrick	ppa. Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

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: 05. 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 Aktiengesellschaft
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
(seit 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