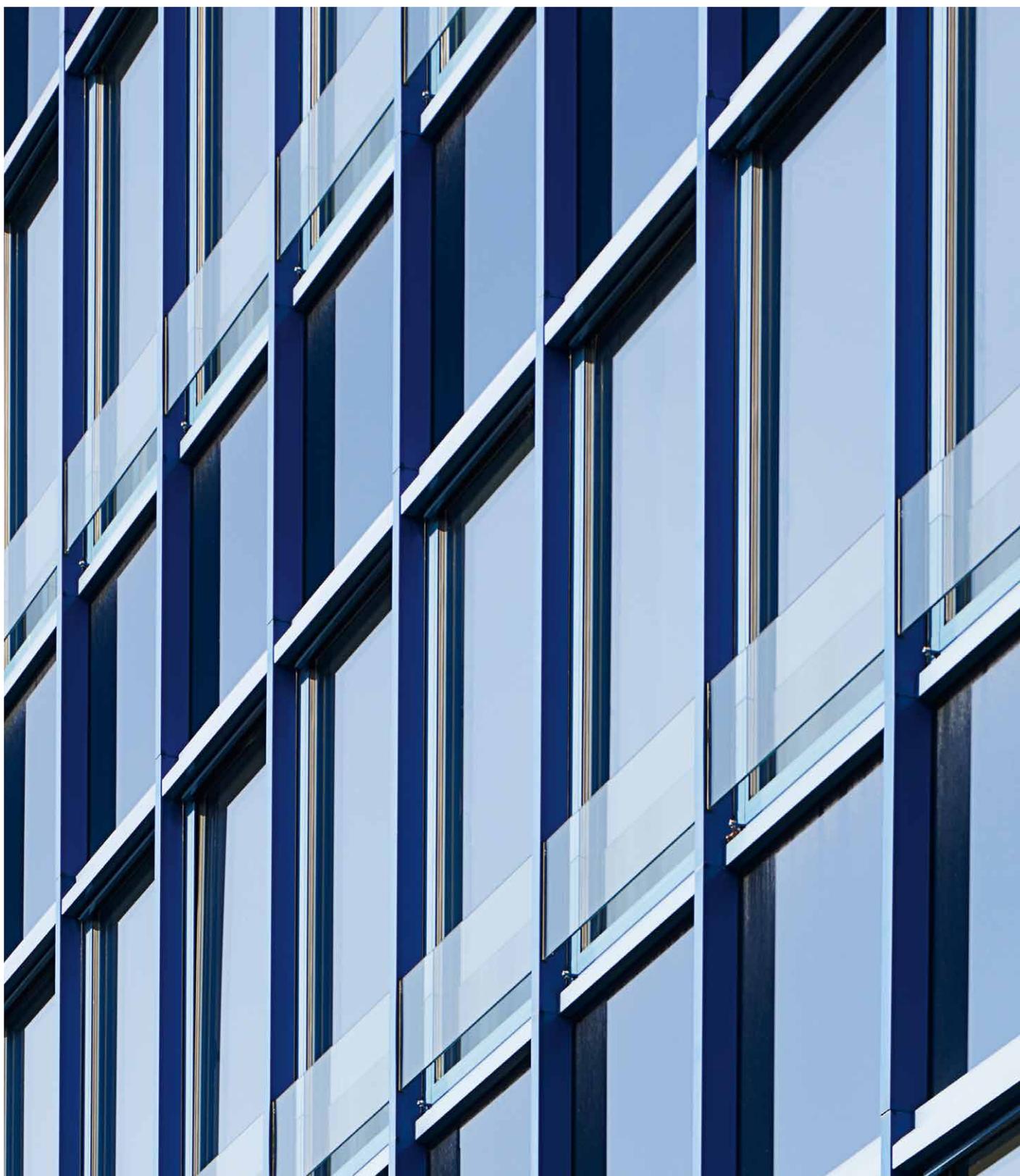


# SEB ImmoInvest

Abwicklungsbericht zum 31. März 2019

---



## Inhalt

---

<b>Editorial</b>	<b>5</b>	<b>Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis</b>	<b>32</b>
<b>Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoInvest</b>	<b>6</b>	<b>Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität</b>	<b>40</b>
<b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>7</b>	<b>Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen</b>	<b>42</b>
Risikomanagement	7		
Immobilienmärkte im Überblick	9		
Ergebnisse des Fonds im Detail	12	<b>Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind</b>	<b>45</b>
Struktur des Fondsvermögens	12		
Liquidität	12		
Vergleichende Dreijahresübersicht	12	<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	<b>46</b>
Ausschüttung	13	<b>Verwendungsrechnung</b>	<b>51</b>
Anlageerfolg	13	<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>52</b>
Ergebniskomponenten	14	<b>Steuerliche Hinweise für Anleger</b>	<b>54</b>
Übersicht: Renditen und Bewertung	15	<b>Gremien</b>	<b>58</b>
Veränderungen im Portfolio	16		
Portfoliostruktur	18		
Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge	22	<b>Abbildungen</b>	
<b>Ausblick</b>	<b>23</b>	Nutzungsarten der Fondsobjekte	18
<b>Entwicklungsrechnung</b>	<b>24</b>	Geografische Verteilung der Fondsobjekte	18
<b>Zusammengefasste Darstellung</b>	<b>26</b>	Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte	19
<b>Regionale Streuung der Fondsobjekte</b>	<b>31</b>	Größenklassen der Fondsobjekte	19
		Restlaufzeiten der Mietverträge	20
		Branchenstruktur der Mieter	21

## SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2019

	Fonds gesamt	
<b>Fondsvermögen</b>	EUR	780,7 Mio.
<b>Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)</b>	EUR	299,9 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	75,6 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	224,3 Mio.
<b>Fondsobjekte gesamt</b>		15 <sup>1)</sup>
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		12 <sup>1)</sup>
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum 01.04.2018 – 31.03.2019</b>		
Verkäufe		3
Abgänge		3
<b>Vermietungsquote (Bruttomietsoll) <sup>2)</sup></b>		71,3 %
<b>Vermietungsquote (Nettomietsoll)</b>		77,8 %
<b>Endausschüttung am 15.07.2019</b>	EUR	96,7 Mio.
<b>Endausschüttung je Anteil</b>	EUR	0,83
<b>Immobilienrendite <sup>3)</sup> für den Zeitraum 01.04.2018 – 31.03.2019</b>		- 13,4 %
<b>Liquiditätsrendite <sup>4)</sup> für den Zeitraum 01.04.2018 – 31.03.2019</b>		- 0,4 %
<b>Anlageerfolg <sup>5)</sup> für den Zeitraum 01.04.2018 – 31.03.2019</b>		- 8,5 %
<b>Anlageerfolg <sup>5)</sup> seit Auflegung</b>		177,4 %
<b>Anteilwert/Rücknahmepreis</b>	EUR	6,69
<b>Ausgabepreis</b>	EUR	7,04
<b>Gesamtkostenquote Anteilklasse P <sup>6)</sup></b>		1,30 %
<b>Gesamtkostenquote Anteilklasse I <sup>6)</sup></b>		1,30 %

<sup>1)</sup> Vier Gesellschaften halten keine Liegenschaften.

<sup>2)</sup> Das Bruttomietsoll entspricht dem Nettomietsoll inklusive Nebenkosten.

<sup>3)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds

<sup>4)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

<sup>5)</sup> Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013.

<sup>6)</sup> Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2019

## Überblick zu den Anteilsklassen

	Anteilklasse P	Anteilklasse I
Mindestanlagesumme	keine	EUR 5.000.000
Ausgabeaufschlag	zurzeit 5,25 %	zurzeit 5,25 % Kein Ausgabeaufschlag bei Einhaltung der zwölfmonatigen Ankündigung der Rücknahme
Rücknahmeabschlag	keinen	keinen
Verwaltungsvergütung	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen
Depotbankvergütung bis zum 30.04.2017	0,005 % vierteljährlich	0,005 % vierteljährlich
Vergütung für Kauf, Verkauf, Entwicklung oder Revitalisierung von Immobilien	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten
WKN	980230	SEB1AV
ISIN	DE0009802306	DE000SEB1AV5
Auflage	02.05.1989	01.12.2009

### Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoInvest wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Abwicklungsbericht 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 Abwicklungsbericht 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

## Editorial

---

### Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

mit dem zweiten Abwicklungsbericht informiert die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, (im Folgenden: CACEIS) über das Geschäftsjahr vom 01. April 2018 bis 31. März 2019 des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest.

Nachdem die Kündigung des Verwaltungsmandates für den SEB ImmoInvest per Gesetz am 01. Mai 2017 wirksam wurde, ging die Verwaltung des Sondervermögens von der Savills Fund Management GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) auf CACEIS als Depotbank über. Seit diesem Stichtag ist es die Aufgabe von CACEIS, die verbliebenen Vermögensgegenstände zu veräußern und die Erlöse unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten an die Anleger auszuschütten.

Um das vorhandene Know-how rund um den Fonds zu sichern, hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH als externen Dienstleister mit der operativen Abwicklung der weiteren Auflösung beauftragt. Auf diese Weise wird der gesamte Prozess nahtlos und effizient vorangetrieben. Das Mandat erstreckt sich von der Fondsverwaltung mit all ihren administrativen Aufgaben bis hin zur Unterstützung bei den weiteren Verkäufen.

Zu Beginn des Berichtszeitraumes befanden sich 14 Objekte in Deutschland, Italien und den USA im Portfolio des SEB ImmoInvest. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden die Liegenschaften durch aktives Asset Management weiter stabilisiert. Zudem konnten drei Immobilien veräußert und damit der Marktaustritt aus Italien vollzogen werden.

Ende Dezember 2018 ging das Büroensemble Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61 in Rom auf den neuen Eigentümer über. Im Januar 2019 wechselte das Einkaufszentrum in Tavagnacco/Udine den Besitzer und im März 2019 ging das Bürohaus in Kelsterbach aus dem Bestand ab. Bei allen drei Transaktionen lagen die Verkaufspreise unter den zuletzt ermittelten Verkehrswerten. In Italien drückten das schwache Marktumfeld in Verbindung mit der anhaltenden Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige wirtschaftliche und politische Entwicklung im Land auf die erzielbaren Verkaufspreise. Aber auch objektspezifische Gegebenheiten wie der anhaltende Leerstand in Kelsterbach wirkten sich auf die Verkaufserlöse aus.

Die Verkäufe unter Verkehrswert, die niedrigeren Folgebewertungen des amerikanischen Büroportfolios Chesterbrook/Glenhardie und des Einkaufszentrums in Hagen sowie die negativen Zinsen auf die Liquiditätsanlagen mündeten in einer negativen Performance. Per 31. März 2019 lag die Rendite für das vergangene Geschäftsjahr des SEB ImmoInvest bei –8,5 %. Im langfristigen Vergleich erzielte der Fonds ein Ergebnis von kumuliert 177,4 % respektive jährlich 3,5 % seit Auflage.

Im Berichtszeitraum erfolgte eine Ausschüttung. Am 02. Juli 2018 wurden EUR 1,10 pro Anteil respektive EUR 128,2 Mio. an die Anleger ausgekehrt. Seit Kündigung des Verwaltungsmandates am 07. Mai 2012 haben die Anleger in 14 Auszahlungen insgesamt EUR 37,75 pro Anteil oder EUR 4,4 Mrd. erhalten. Das entspricht 74 % des damaligen Fondsvermögens.

## Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoInvest

Nachdem die Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH das Verwaltungsrecht gekündigt hat, befindet sich das Sondervermögen SEB ImmoInvest seit dem 07. Mai 2012 in Liquidation. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 ist das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens per Gesetz auf CACEIS Bank S.A., Germany Branch (im Folgenden: CACEIS), übergegangen.

Die Verwahrstelle CACEIS hat nach dem 30. April 2017, 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 übergebenen 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 ging das Immobilien-Sondervermögen SEB ImmoInvest kraft Gesetzes auf die Depotbank/Verwahrstelle über. Von den ehemals 135 Objekten, die sich zum 07. Mai 2012 im Fondsvermögen befunden hatten, waren am 30. April 2017 15 noch nicht verkauft. Am 30. April 2017 sind 29 Immobilien, sechs Immobilien-Gesellschaften und sonstige Vermögensgegenstände, die weiterhin zum Sondervermögen gehören, auf CACEIS übergegangen. Für 14 der übergebenen Immobilien bestanden bereits Kaufverträge. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte im Zeitraum Juli bis Dezember 2017. Neben den Immobilien und sonstigen Vermögenswerten bestehen auch bestimmte Verpflichtungen fort. Diese Verpflichtungen sind wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen.

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 gegen die 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 30. April 2017 erhält CACEIS bis auf Weiteres eine Vergütung in Höhe von 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens. 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. Dabei 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 anfallende und potenzielle 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. Unverändert wird täglich ein Anteilspreis veröffentlicht werden.

### Reporting

In Zusammenarbeit mit der Savills Fund Management GmbH wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bezüglich der Abwicklung des SEB ImmoInvest über die Website <https://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/fonds/seb-immoinvest/> 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](mailto:info@savillsim.de) und der telefonischen Infoline +49 69 15 34 01 86 sowie die Vertriebspartner und Vermittler zur Verfügung.

## Tätigkeitsbericht

### Risikomanagement

Das Risikomanagement wird als ein kontinuierlicher, alle Unternehmensbereiche integrierender Prozess verstanden, durch den alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken zusammengefasst werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, zu begrenzen und zu managen. 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 dazu 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 einer besonderen Entwicklung des jeweiligen Ausstellers, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirkt. Dem Ausfall von Mietern begegnet man durch aktives Management 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 bezeichnet das Risiko, dass eine Partei eines gegenseitigen Vertrags teilweise oder vollständig ausfällt. 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 kann sich das auf die Kursentwicklung bzw. Verzinsung der Anlage auswirken und zu Schwankungen führen. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach

Laufzeit der Anlage unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben gewöhnlich 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 Bankguthaben und Wertpapieren gehalten.

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 eine weitgehende Absicherung der Währungspositionen versucht, eine risikoarme Währungsstrategie zu verfolgen. So erfolgt – neben einer Fremdkapitalaufnahme in der entsprechenden Fremdwährung – die Absicherung der Währungsposition üblicherweise durch den Abschluss von Devisentermingeschäften.

#### Immobilienrisiken

Die Immobilien stellen 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 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. Entscheidend sind dabei eine regelmäßige Beobachtung der Märkte, in denen 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 eine entsprechende Abteilung. Für relevante Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

### Steuer- und Gewährleistungsrisiken

Bei der Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet. Durch den Aufbau von Liquiditätsrücklagen trifft das Management Vorsorge für eventuelle Gewährleistungs- und Garantieverpflichtungen, Nachforderungen der Steuerbehörden sowie Verwaltungs- und Betriebskosten des Fonds, nachdem durch den Verkauf der Objekte die Mieteinnahmen entfallen. Zeitlich nicht vorhersehbar ist jedoch die Dauer der steuerlichen Nachprüfungen jeder verkauften Immobilie. Auch Gewährleistungs- und Garantievereinbarungen aus Verkäufen können längere Verpflichtungen als die genannten drei Jahre vorsehen. Erst nach Bereinigung oder Verjährung aller denkbaren Verpflichtungen, zu welchen insbesondere Gewährleistungen sowie Ansprüche aus steuerlichen Nachprüfungen gehören, kann die dann verbleibende Liquidität an die Anleger ausgekehrt werden.

### 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 zudem operationale 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

Ab Mitte des Jahres 2018 trübte sich die Weltwirtschaft signifikant ein, zurückzuführen vor allem auf die weiter schwelenden Handelskonflikte zwischen den USA und China sowie den USA und der Europäischen Union. Auch das nach wie vor unklare Ob und Wann des Brexits lähmt unternehmerische Entscheidungen und bindet politische Ressourcen, die an anderen Stellen fehlen. Fortschritte bei einer stärkeren europäischen Integration blieben aus. Das Wirtschaftswachstum in den USA lag 2018 deutlich über dem Durchschnitt Europas und sorgte für weiterhin sinkende Arbeitslosenzahlen und steigende Unternehmensgewinne. In den meisten Mitgliedsstaaten der EU entwickelten sich die Arbeitsmärkte trotz der abgeschwächten Konjunktur robust. Im Zuge sinkender Arbeitslosenquoten konnte vielfach ein Plus bei den Löhnen verzeichnet werden, das aufgrund der unverändert geringen Inflationsraten auch real spürbar war.

Zum Jahresende 2018 stoppte die EZB ihr Anleihenkaufprogramm. Ein Leitzinsanstieg wird aber aufgrund der rückläufigen Wachstumsraten und der anhaltend niedrigen Inflation in den Ländern der Eurozone nicht vor 2020 erwartet. Aktuell erscheint sogar eine Wiederaufnahme des Anleihenkaufprogramms möglich, sollte der Abschwung in eine Rezession umschlagen. Die US-Notenbank (Fed) hat Anfang 2019 mit einem Schwenk zu einer moderateren Sichtweise die Finanzmärkte überrascht. Durch den gemäßigten Ton ist derzeit nicht mit weiteren Leitzinsanhebungen zu rechnen.

### Wirtschaftliche Perspektiven

Auch 2019 sollte die Wachstumsrate in den USA deutlich über 2 % liegen. Zusätzliche positive Impulse könnten sich aus einer Einigung im Handelsstreit mit China und der EU ergeben. Die starke Binnennachfrage in den Ländern der EU wird 2019 als Stütze des Wirtschaftswachstums bezeichnet, welches aktuellen Prognosen zufolge 1,3 % betragen dürfte. Die Ölpreise haben zuletzt wieder stark zugelegt. Grund hierfür sind die Förderkürzungen der OPEC-Staaten und die US-Sanktionen gegen den Iran. Von diesen Faktoren dürfte auch die weitere Ölpreisentwicklung 2019 abhängen. Der wirtschaftliche Wandel schreitet mit unverminderter Geschwindigkeit voran und stellt Wirtschaft und Politik vor große Herausforderungen. Von neuen Technologien wie der Einführung des Mobilfunkstandards 5G können starke Impulse für den digitalen Wandel der Wirtschaft ausgehen. Dem stehen die Befürchtungen von Arbeitsplatzverlusten im Rahmen der Automatisierung gegenüber. Unter anderem drückt sich dies in einem Erstarren nationalistischer Tendenzen in vielen Ländern der EU aus, welche in der Folge in geringeren Wachstumsraten münden könnten. Die Wahlen zum neuen EU-Parlament im Mai erfahren daher eine besondere Beachtung, vor allem weil eine Teilnahme Großbritanniens derzeit trotz eines flexiblen Austrittsdatums wahrscheinlich ist.



USA – Wayne, 735 Chesterbrook Blvd.

## Immobilienmärkte

Sowohl in Europa als auch in den USA änderte sich zu Anfang 2019 wenig an den Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte. Obwohl das Flächenangebot weiterhin gering war, starteten die Büromärkte stark ins neue Jahr. In Europa legte der Flächenumsatz zu, während das Flächenangebot auf den niedrigsten Stand seit 2002 sank. Demzufolge ging es bei den Mieten weiter bergauf. Ähnlich ist die Entwicklung in den USA, wo die Leerstände zu Anfang des Jahres ebenfalls rückläufig waren und erst im weiteren Verlauf des Jahres mit einem ansteigenden Flächenangebot zu rechnen ist. Auch bei den Mieten ist der Trend aufwärtsgerichtet.

Generell profitiert der Einzelhandel von den robusten Arbeitsmärkten. Der stationäre Einzelhandel leidet aber weiter unter der wachsenden Konkurrenz durch den E-Commerce. Da die Einzelhandelsfläche pro Einwohner in den USA deutlich über dem Niveau Europas liegt, befinden sich dort zahlreiche Formate auf dem Prüfstand. Flexiblere Mietvertragslaufzeiten, höhere Incentives und Mietpreisanpassungen stellen Herausforderungen für Immobilieneigentümer sowohl in Europa als auch in den USA dar.

Der gewerbliche Investmentmarkt präsentiert sich in den USA und in Europa nach wie vor lebhaft. Zwar lagen die Transaktionsvolumina unter dem Niveau des Vorjahres, aber deutlich über den mittel- bis langfristigen Durchschnitten. Die Spitzenrenditen blieben daher unter Druck, wobei sich die Renditekompression verlangsamte und nur im Logistikbereich etwas spürbarer ausfiel.

## Perspektiven der Immobilienmärkte

Der lang anhaltende wirtschaftliche Erholungsprozess nach der globalen Finanzkrise einhergehend mit einem starken Beschäftigtenwachstum schlägt sich auf den Büromärkten nieder. In vielen Kernmärkten steht einer hohen Nachfrage nach Büroflächen ein zwar steigendes, aber in vielen Fällen noch nicht ausreichendes Angebot gegenüber. Vor allem die schnelle Expansion von Co-Working- und Flexible-Office-Anbietern treibt dabei die Spitzenmieten an. Eine höhere Preissensitivität sowie das geringere Wirtschaftswachstum könnten hier bis Ende 2019 dämpfend wirken.

Die Polarisierung im Einzelhandel schreitet fort. Der größte Teil der steigenden Einzelhandelsumsätze wird auch 2019 auf den E-Commerce entfallen. Während einige große Marktteilnehmer und Nischenanbieter den Wandel am besten meistern dürften, bleiben Branchen wie Mode und Elektronik in aufgewühltem Fahrwasser. Erlebnisorientierte Formate können dagegen ihre Stärken am ehesten in Wachstum umsetzen. Dies gilt ebenfalls für konsumentennahe Lebensmitteleinzelhändler.

Die Nachfrage nach modernen, großflächigen Logistikimmobilien und Fulfillment-Centern sowie vor allem urbanen Logistiklösungen sollte trotz der sich abkühlenden Wirtschaft ungebrochen bleiben. In Märkten mit starken Entwicklungstätigkeiten könnten die Mietzuwächse aber geringer ausfallen als in den letzten Jahren.

## Deutschland

Sowohl auf dem Büro- als auch auf dem Logistikimmobilienmarkt blieben die Flächenumsätze auf überdurchschnittlich hohem Niveau. Der Nachfrageüberhang ließ die Leerstands-raten trotz steigenden Angebots weiter sinken. Gleichzeitig legten die Spitzen- und Durchschnittsmieten vor allem im Bürobereich und in den Topstandorten gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zu. Während sich die Nachfrage aufgrund der geringeren Wachstumsaussichten der Wirtschaft 2019 gegebenenfalls abschwächen könnte, dürfte das Flächenangebot wegen der hohen Vorvermietungsquoten der 2019 auf den Markt kommenden Objekte nicht spürbar ausgeweitet werden. Obwohl der stationäre Einzelhandel unverändert unter Druck steht, überflügelte der Flächenumsatz in diesem Segment die Vorjahreswerte. Doch hielten sich vor allem Mieter aus der Textilbranche sehr zurück, worin ein Grund für die sinkenden Spitzenmieten zu sehen ist.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erzielte 2018 ein neues Rekordtransaktionsvolumen. Insgesamt wechselten Gewerbeimmobilien für mehr als 60 Milliarden Euro den Eigentümer, ein Plus von etwa 6 % im Vergleich zum Vorjahr. Fast die Hälfte des Transaktionsvolumens floss in Büroimmobilien, etwas mehr als ein Sechstel in Einzelhandelsimmobilien. Der anhaltende Anlagedruck sorgte für weiter sinkende Spitzenrenditen im Büro- und vor allem im Logistiksegment. Die Geschwindigkeit der Renditekompression hat sich im Vergleich zum Vorjahr aber verlangsamt. Einzig Shoppingcenter verzeichneten in diesem Zeitraum einen Renditeanstieg. Insgesamt ging deren Anteil am Transaktionsvolumen aufgrund ausbleibender Portfolioverkäufe nochmals zurück. Im Bereich Shoppingcenter stehen bei Investoren aktuell einerseits solche mit einem Nahversorgungscharakter im Fokus und andererseits große und dominante Einkaufszentren mit ergänzenden Funktionen wie Entertainment und Erlebnis.

---

## USA

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einhergehend mit einem starken Beschäftigtenwachstum in den USA schlugen sich 2018 in sinkenden Leerstandsdaten und nahezu überall hohen Nettoabsorptionsraten auf dem Büromarkt nieder. Trotz stark gestiegenen Fertigstellungszahlen lassen die hohen Vorvermietungsquoten der auf den Markt kommenden Büros erwarten, dass der Aufwärtstrend bei den Mieten anhält. Ähnliches ist auf dem Logistikimmobilienmarkt festzustellen, wo vor allem der anhaltend stark wachsende Onlinehandel die Flächenumsätze, Fertigstellungen und Mieten in allen Bereichen des Logistikmarkts inklusive Produktionsimmobilien antreibt. Die Einzelhandelsumsätze profitierten 2018 von steigenden Beschäftigtenzahlen, geringeren Steuerbelastungen und einem spürbaren Lohnwachstum. Repositionierungen und Wiedervermietungsaktivitäten von Malls und Warenhäusern stellen und stellen große Herausforderungen dar, weshalb viele Einzelhändler ihre Omnichannel-Strategien weiterentwickeln und in stationäre Konzepte investieren.

2018 lag das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienbereich deutlich über dem des Vorjahres. Während auch in den USA die erhöhte Volatilität an den Aktienmärkten, die angespannten Beziehungen zu den größten Handelspartnern sowie die politische Unsicherheit über die Entwicklungen einzelner europäischer Länder als Risiken für den Transaktionsmarkt gesehen werden, dürften die veränderte Geldpolitik der US Federal Reserve und das starke Beschäftigtenwachstum einige dieser Gefahren abmildern. Dies gilt ebenso für den Logistikmarkt, wo 2018 das höchste jemals registrierte Transaktionsvolumen verzeichnet wurde. Auch im Einzelhandelsbereich ging es 2018 spürbar bergauf. Allerdings dürfte die zunehmende Produktknappheit dafür sorgen, dass die Investmentvolumina 2019 nicht das Vorjahresniveau erreichen werden.

## Ergebnisse des Fonds im Detail

### Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2019 EUR 780,7 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

### Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2019 bei EUR 190,0 Mio. Der Liquiditätsanteil reduzierte sich auf 24,3 %. Zum Berichtstichtag 31. März 2019 bestanden die Liquiditätsanlagen vollständig aus täglich fälligen Bankguthaben.

## Entwicklung des SEB ImmoInvest

### Vergleichende Dreijahresübersicht

Fonds gesamt	31.03.2016 Mio. EUR	31.03.2017 Mio. EUR	31.03.2018 Mio. EUR	31.03.2019 Mio. EUR
Immobilien	1.843,7	1.172,0	398,5	75,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	636,6	527,9	201,3	226,3
Liquiditätsanlagen	494,5	466,2	291,2	190,0
Sonstige Vermögensgegenstände	406,6	395,0	216,8	386,3
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 457,1	- 470,0	- 115,8	- 97,5
<b>Fondsvermögen gesamt</b>	<b>2.924,3</b>	<b>2.091,1</b>	<b>992,0</b>	<b>780,7</b>
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	25,08	17,94	8,51	6,69
<b>1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>2,80</b>	<b>4,00</b>	<b>3,10</b>	<b>-</b>
Tag der 1. Zwischenausschüttung	08.05.2015	30.12.2016	20.12.2017	-
<b>2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>3,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tag der 2. Zwischenausschüttung	29.01.2016	-	-	-
<b>Endausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>1,50</b>	<b>5,00</b>	<b>1,10</b>	<b>0,83</b>
Tag der Endausschüttung	01.07.2016	03.07.2017	02.07.2018	15.07.2019

### Anteilklasse P

Fondsvermögen	2.912,5	2.082,6	988,0	777,6
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	25,08	17,94	8,51	6,69
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	Nr. 37	-	-	-
Ertragsschein-Nr. 2. Zwischenausschüttung	Nr. 39	-	-	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	Nr. 40	-	-	-

### Anteilklasse I

Fondsvermögen	11,8	8,5	4,0	3,1
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	25,08	17,94	8,51	6,69

## Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2018/19 kamen insgesamt EUR 128,2 Mio. zur Ausschüttung. Die Ausschüttung für das Vorjahr erfolgte am 02. Juli 2018 in Höhe von EUR 128,2 Mio. mit EUR 1,10 je Anteil.

## Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 02. Juli 2018 in Höhe von EUR 1,10 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen negativen Anlageerfolg von EUR –0,72 pro Anteil bzw. –8,5 % realisiert.

### Fonds gesamt

Anteilwert am 31.03.2019	EUR	6,69
zuzüglich Ausschüttung vom 02.07.2018	EUR	1,10
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2018	EUR	– 8,51
Anlageerfolg	EUR	– 0,72



USA – Wayne, 690 Lee Road

## Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	– 8,5	– 8,5
3 Jahre	– 14,7	– 5,2
5 Jahre	– 18,0	– 3,9
10 Jahre	– 13,0	– 1,4
15 Jahre	9,4	0,6
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	177,4	3,5

Hinweis: Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013. Historische Performance-daten erlauben keine Prognose für die Zukunft.

## Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.03.2019

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
JPY (Japan)	JPY	647.571	EUR 5.206	100,0	100,0
SEK (Schweden)	SEK	0	EUR 0	0,0	0,0
SGD (Singapur)	SGD	955	EUR 627	0,0	0,0
PLN (Polen)	PLN	– 32.722	EUR – 7.604	– 0,5	– 0,5
GBP (Großbritannien)	GBP	– 43.123	EUR – 50.278	– 131,2	– 131,2
USD (USA)	USD	29.674	EUR 26.416	0,0	0,0
<b>Summe</b>			<b>EUR – 25.633</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.03.2019 100 % des Fondsvermögens.

## Ergebniskomponenten

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 12,8 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand den Bruttoertrag um 16,1 % geschmälert.

Die Wertänderungen beinhalten sowohl die gutachterlichen Veränderungen der Bestandsobjekte als auch die Veräußerungsergebnisse der abgegangenen Immobilien.

Die Wertänderungsrendite fiel, bedingt durch die Veräußerungsverluste aus den Abgängen und durch die turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien, negativ aus. Am höchsten wirkten sich die negativen Werte in Deutschland und dem im Sonstigen Ausland enthaltenen Italien aus.

Die Wertänderungsrendite schließt insgesamt mit – 10,2 %.

Während ausländische Steuerzahlungen das Ergebnis um 1,1 % reduzieren, verbessern die ausländischen latenten Steuern die Performance aufgrund von Anpassungen der Rückstellungen im Zusammenhang mit den verkauften Immobilien um 2,7 %.

Das Immobilienergebnis beläuft sich auf – 13,4 %.

Die Liquiditätsanlagen haben aufgrund der Negativzinsen der Banken eine Rendite von – 0,4 % generiert. Aus diesen Zahlen ergibt sich für den Berichtszeitraum eine Gesamrendite vor Fondskosten von – 8,2 %.



Deutschland – Kelsterbach, Am Grünen Weg 1–3

## Ergebniskomponenten der Fondsrendite in %

Geschäftsjahr vom 01.04.2018 bis 31.03.2019

Immobilien	Deutschland Direkterwerbe	Ausland Direkterwerbe	Direkterwerbe gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Bruttoertrag <sup>1)</sup>	15,0	8,4	10,4	15,9	12,8
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>	– 14,6	– 2,4	– 6,1	– 29,3	– 16,1
Nettoertrag <sup>1)</sup>	0,4	6,0	4,3	– 13,4	– 3,3
Wertänderungen <sup>1)</sup>	– 19,0	– 27,0	– 24,5	8,8	– 10,2
Ausländische Ertragsteuern <sup>1)</sup>	0,0	– 2,9	– 2,0	0,0	– 1,1
Ausländische latente Steuern <sup>1)</sup>	0,0	6,9	4,7	0,0	2,7
Ergebnis vor Währungsänderungen <sup>1)</sup>	– 18,6	– 17,0	– 17,5	– 4,6	– 11,9
Währungsänderungen <sup>1)2)</sup>	0,0	0,5	0,4	– 3,9	– 1,5
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>1)3)</sup>	– 18,6	– 16,5	– 17,1	– 8,5	– 13,4
<b>Liquidität <sup>4)5)</sup></b>					<b>– 0,4</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>6)</sup></b>					<b>– 8,2</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>					<b>– 8,5</b>

<sup>1)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursänderungen als auch die Kosten der Kurssicherung dargestellt.

<sup>3)</sup> Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt investierten Immobilienanteil von 59,9 % erwirtschaftet.

<sup>4)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

<sup>5)</sup> Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug dabei 40,1 % des Fondsvermögens.

<sup>6)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen

## Übersicht: Renditen und Bewertung

	Deutschland	Sonstiges Ausland (A, B, E, F, I, J, L, NL, PL, GB, USA)	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen gesamt	Ausland gesamt	Gesamt
<b>Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) <sup>1)</sup></b>						
<b>I. Immobilien</b>						
Bruttoertrag <sup>2)</sup>	15,0	8,4	10,4	15,9	12,3	<b>12,8</b>
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2)</sup>	- 14,6	- 2,4	- 6,1	- 29,3	- 16,4	<b>- 16,1</b>
Nettoertrag <sup>2)</sup>	0,4	6,0	4,3	- 13,4	- 4,1	<b>- 3,3</b>
Wertänderungen <sup>2)</sup>	- 19,0	- 27,0	- 24,5	8,8	- 8,3	<b>- 10,2</b>
Ausländische Ertragsteuern <sup>2)</sup>	0,0	- 2,9	- 2,0	0,0	- 1,4	<b>- 1,1</b>
Ausländische latente Steuern <sup>2)</sup>	0,0	6,9	4,7	0,0	3,3	<b>2,7</b>
Ergebnis vor Währungsänderungen <sup>1)</sup>	- 18,6	- 17,0	- 17,5	- 4,6	- 10,5	<b>- 11,9</b>
Währungsänderungen <sup>2) 3)</sup>	0,0	0,5	0,4	- 3,9	- 1,8	<b>- 1,5</b>
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>2) 4)</sup>	- 18,6	- 16,5	- 17,1	- 8,5	- 12,3	<b>- 13,4</b>
<b>II. Liquidität <sup>5) 6)</sup></b>						<b>- 0,4</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>7)</sup></b>						<b>- 8,2</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>						<b>- 8,5</b>
<b>Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>1)</sup></b>						
Direkt gehaltene Immobilien	91.147	207.310	298.457	0	207.310	<b>298.457</b>
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0	225.077	225.077	<b>225.077</b>
Immobilien insgesamt	91.147	207.310	298.457	225.077	432.387	<b>523.534</b>
davon EK-finanziertes Immobilienvermögen	91.147	207.310	298.457	225.077	432.387	<b>523.534</b>
Liquidität	157.668	37.417	195.085	155.021	192.438	<b>350.106</b>
Fondsvolumen	248.815	244.727	493.542	380.098	624.825	<b>873.640</b>
<b>Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung in TEUR)</b>						
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio <sup>8)</sup>	75.560	0	75.560	224.320	224.320	<b>299.880</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>9)</sup>	6.536	0	6.536	33.963	33.963	<b>40.499</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>10)</sup>	160	0	160	0	0	<b>160</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>11)</sup>	0	0	0	5.174	5.174	<b>5.174</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>10)</sup>	- 14.500	0	- 14.500	- 28.104	- 28.104	<b>- 42.604</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>11)</sup>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt <sup>10)</sup>	- 14.340	0	- 14.340	- 28.104	- 28.104	<b>- 42.444</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>11)</sup>	0	0	0	5.174	5.174	<b>5.174</b>
Zuführung/Auflösung Capital Gains Tax	0	14.186	14.186	0	14.186	<b>14.186</b>
Wertänderungen insgesamt	- 14.340	14.186	- 154	- 22.930	- 8.744	<b>- 23.084</b>

<sup>1)</sup> Die gewichteten Durchschnittszahlen im Berichtszeitraum werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.03.2018 – 31.03.2019) ermittelt.

<sup>2)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

<sup>3)</sup> Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.

<sup>4)</sup> Das Gesamtergebnis in Fondswährung wurde mit einem im Periodendurchschnitt investierten Immobilienanteil von 59,9 % erwirtschaftet.

<sup>5)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Berichtszeitraum

<sup>6)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

<sup>7)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

<sup>8)</sup> Im Bau befindliche Immobilien werden in Höhe der Herstellungskosten berücksichtigt.

<sup>9)</sup> Unter gutachterlichen Bewertungsmieten werden die durch Sachverständige festgelegten Roherträge aus Vermietung verstanden. Der Rohertrag entspricht hier der durch die Gutachter als nachhaltig eingeschätzten Nettokaltmiete.

<sup>10)</sup> Summe der durch die Sachverständigen festgestellten Veränderungen der Verkehrswerte

<sup>11)</sup> Sonstige Wertänderungen umfassen die Buchwertänderungen aus nachaktivierten Herstellungskosten und Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten.

In die „Informationen zu Wertänderungen“ fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag 31.03.2019 im Sondervermögen befinden.

## Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. April 2018 bis 31. März 2019 hat das Fondsmanagement die letzten beiden Liegenschaften in Italien und eine Immobilie in Deutschland verkauft. Zum Fondsbestand zählen nun noch sechs Immobilien-Gesellschaften, über die acht Objekte in den USA gehalten werden, sowie drei direkt gehaltene Immobilien in Deutschland. Vier weitere Immobilien-Gesellschaften halten keine Liegenschaft mehr. Diese Gesellschaften sollen zum schnellstmöglichen Zeitpunkt liquidiert werden.

## Verkäufe und Abgänge

### Italien – Rom, Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61

Der 76.500 m<sup>2</sup> große Campus-Komplex liegt in dem etablierten Bürobezirk EUR in Rom. Das Ensemble besteht aus fünf Büro- und drei Zusatzgebäuden mit anderer Nutzung sowie 600 Außen- und 400 Tiefgaragenstellplätzen. Nach einer umfassenden Renovierung in den Jahren 2009 bis 2015 wurde das Objekt mit dem Qualitätszertifikat LEED Gold ausgezeichnet. Der Komplex war über 20 Jahre an einen einzelnen Nutzer vermietet. Seit Auslauf des Mietvertrages im August 2018 wird er gebäudeweise neu vermietet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 29. Dezember 2018. Die Kaufpreiszahlung wurde teilweise gestundet.

### Italien – Tavagnacco/Udine, Via Nazionale 127

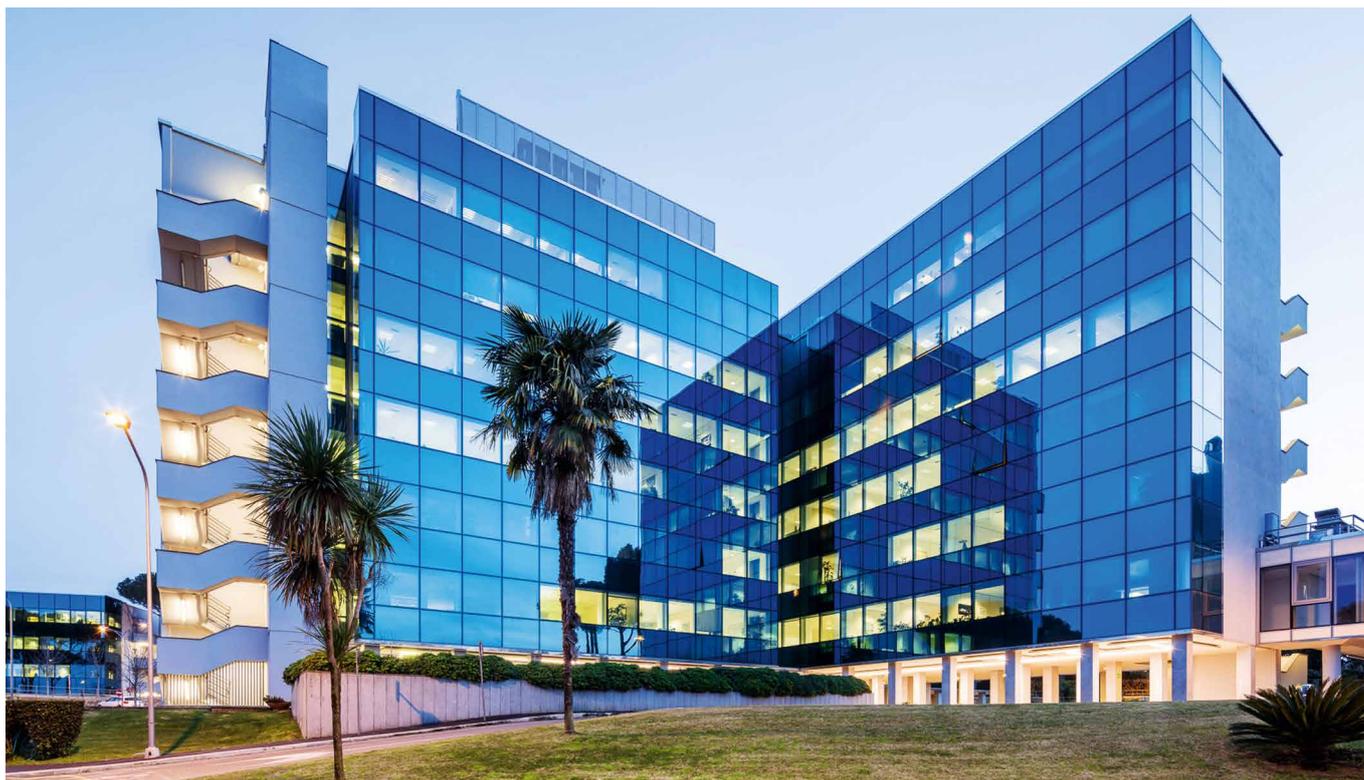
Das 1993 eröffnete Shoppingcenter umfasst einen Supermarkt, eine Shopping-Galerie, Lagerflächen und 1.545 Außenstellplätze. Es liegt ca. zehn Minuten vom Stadtzentrum der Provinzhauptstadt Udine entfernt. Die Immobilie ging am 25. Januar 2019 aus dem Fondsbestand ab.

### Deutschland – Kelsterbach, Am Grünen Weg 1–3

Das 1992 errichtete Bürogebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Flughafen im Gewerbegebiet „Im Taubengrund“. Es verfügt über 12.363 m<sup>2</sup> Bürofläche, 1.529 m<sup>2</sup> Lagerfläche sowie 580 Stellplätze. Das Objekt stand seit dem Auszug des Hauptmieters 2012 leer. Es ging am 28. Februar 2019 auf den neuen Eigentümer über.

## Restrukturierung

Die beiden amerikanischen Objekte Harrison, 100 Manhattanville Road und Herndon, 13241 Woodland Park Road, wurden aus aufsichtsrechtlichen Gründen mit Wirkung zum 01. Juni 2018 in jeweils eine eigene, neu gegründete Immobilien-Gesellschaft übertragen. Sowohl die Einbringung der direkt gehaltenen Immobilie Harrison in die Immobilien-Gesellschaft 100 Manhattanville LLC, Albany, New York, als auch die Einbringung der direkt gehaltenen Immobilie Herndon in die Gesellschaft Northridge Office Building LLC, Richmond, Virginia stellten eine reine Übertragung und keine Veräußerung dar.



Italien – Rom, Via Laurentina 449/Via del Serafico 49–61

## Verkäufe und 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	65451	Kelsterbach	Am Grünen Weg 1–3	03/2019	EUR 7,1	EUR 11,8
Italien	00142	Rom	Via Laurentina 449/Via del Serafico 49 – 61	12/2018	EUR 164,5	EUR 205,8
Italien	33010	Tavagnacco / Udine	Via Nazionale 127	01/2019	EUR 17,0	EUR 32,8

## Restrukturierung

### Einbringung der in den USA direkt gehaltenen Immobilie in die Immobilien-Gesellschaft 100 Manhattanville LLC

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt der Einbringung in Mio.
USA	10577	Harrison	100 Manhattanville Road	06/2018	n.a.	EUR 42,6

### Einbringung der in den USA direkt gehaltenen Immobilie in die Immobilien-Gesellschaft Northridge Office Building LLC

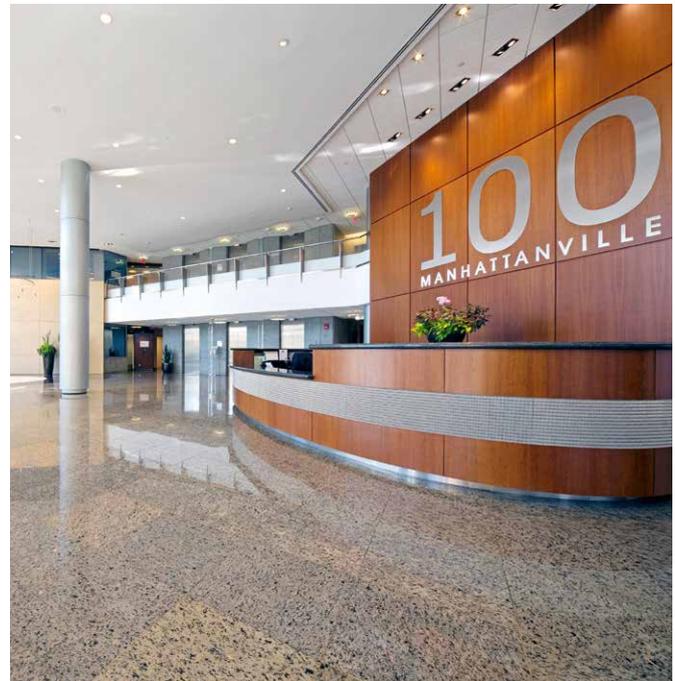
Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt der Einbringung in Mio.
USA	20171	Herndon	13241 Woodland Park Road	06/2018	n.a.	EUR 18,8

### Portfoliostruktur

Insgesamt 15 Fondsobjekte umfasste das Portfolio zum 31. März 2019: drei direkt gehaltene Immobilien sowie acht Liegenschaften, die über Beteiligungsgesellschaften gehalten werden. Eine Gesellschaft besitzt drei Immobilien. Vier Gesellschaften halten keine Liegenschaft.

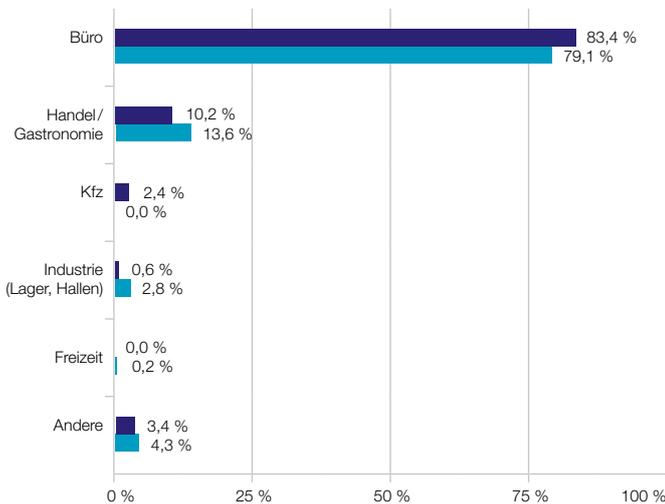
Das Immobilienvermögen betrug insgesamt EUR 299,9 Mio. Zum Stichtag war das Portfolio über zwei Länder diversifiziert. Auf der Basis der Verkehrswerte waren 74,8 % des Immobilienvermögens im Ausland (USA) und 25,2 % im Inland investiert.

Büroimmobilien bildeten mit einer Nettosollmiete von 83,4 % bzw. einer Mietfläche von 79,1 % den Schwerpunkt des Portfolios. 0,5 % des Immobilienvermögens waren in Liegenschaften mit einem wirtschaftlichen Alter von maximal zehn Jahren investiert. Der Anteil von Objekten mit einem Verkehrswert von EUR 25 Mio. bis EUR 100 Mio. betrug 86,7 %. Die zwei nach Verkehrswert größten Immobilien stellten zusammen einen Anteil von 37,4 % des Portfoliowerts.



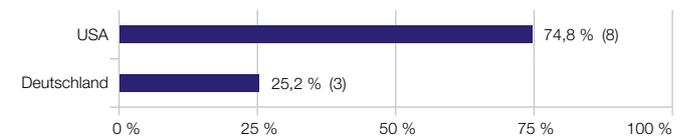
USA – Harrison, 100 Manhattanville Road

### Nutzungsarten der Fondsobjekte



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

### Geografische Verteilung der Fondsobjekte



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

### Vermietung

Im Berichtszeitraum vom 01. April 2018 bis 31. März 2019 hat das Asset Management im Büropark „Chesterbrook Corporate Center“ in Wayne, USA, neue Mietverträge und Verlängerungen über rund 13.000 m<sup>2</sup> mit Laufzeiten von bis zu fünf Jahren abgeschlossen. Darüber hinaus konnte Ende März noch ein neuer Mieter für rund 500 m<sup>2</sup> für fünf Jahre gewonnen werden, wobei Mietbeginn erst im ersten Quartal 2020 sein wird.

Zum 01. März 2019 wurde eine Neuvermietung über zehn Jahre in der Immobilie 13241 Woodland Park Road in Herndon, USA, über rund 2.170 m<sup>2</sup> wirksam. Mit einem bisherigen Untermieter konnte zudem der Verbleib in einer ebenfalls rund 2.170 m<sup>2</sup> großen Fläche als direkter Vertragspartner für fünf Jahre, gerechnet ab September 2019, vereinbart werden.

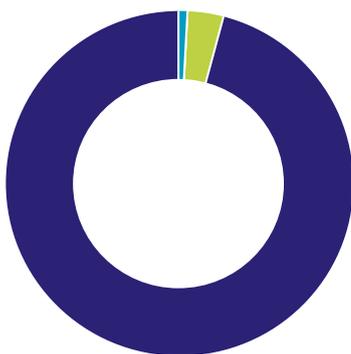
In der Liegenschaft Hagen, Volme Galerie, wurden durch intensive Stabilisierungsmaßnahmen Mietverträge über insgesamt rund 1.900 m<sup>2</sup> mit zwei bonitätsstarken Handelsmietern unterzeichnet. Beide haben sich für mindestens zehn Jahre an das Objekt gebunden. Der Mietbeginn liegt aufgrund der notwendigen Umbaumaßnahmen in der Zukunft.

Im benachbarten Objekt der Volme-Galerie „Stadtfenster“ hat ein Retail-Mieter seinen bestehenden Vertrag über rund 1.000 m<sup>2</sup> um zehn Jahre verlängert.

Die Vermietungsquote des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest betrug bezogen auf die Nettomietsollstellung im Durchschnitt 81,3 % (-1,9 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum 31. März 2018) und bezogen auf die Bruttomietsollstellung (inklusive Nebenkosten) 75,5 % (-4,0 Prozentpunkte). Stichtagsbezogen erreichte sie 77,8 % (-7,4 Prozentpunkte) des Nettomietsolls bzw. 71,3 % (-10,1 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

Der Anteil der im Jahr 2019 auslaufenden Mietverträge beläuft sich auf 4,3 % und für das Jahr 2020 auf 19,9 %. Somit liegt deren Summe oberhalb der angestrebten Leerstandsquote von 10 %. Durch aktives Asset Management sowie enge Kontaktpflege zu den Bestandsmietern wird jedoch laufend daran gearbeitet, bestehende Mietverhältnisse vorzeitig zu verlängern.

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsobjekte



- 5 bis 10 Jahre: 0,5 % (1 Objekt)
- 15 bis 20 Jahre: 3,4 % (1 Objekt)
- mehr als 20 Jahre: 96,1 % (9 Objekte)

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

### Größenklassen der Fondsobjekte



- bis EUR 10 Mio.: 3,8 % (3 Objekte)
- EUR 10 < 25 Mio.: 9,5 % (2 Objekte)
- EUR 25 < 50 Mio.: 49,3 % (4 Objekte)
- EUR 50 < 100 Mio.: 37,4 % (2 Objekte)

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

**Top-Objekte**

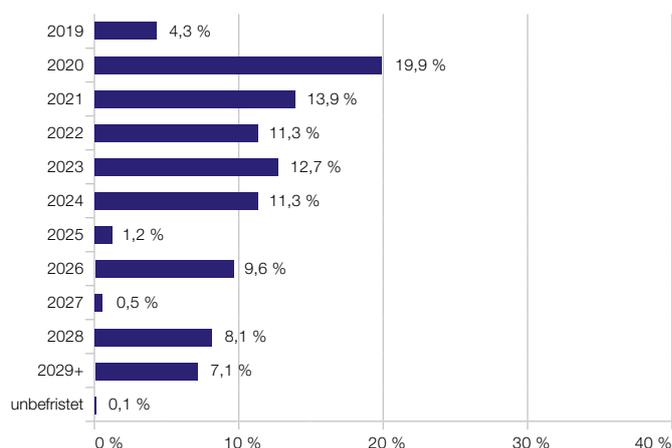
Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3
Wayne, 725–965 Chesterbrook Blvd.
Wayne, 600–701 Lee Road
Harrison, 100 Manhattanville Road
Wayne, 1300–1400 Morris Drive

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

**Top-Mieter**

AmerisourceBergen Corporation, Wayne, 1300–1400 Morris Drive
MasterCard International Inc., Harrison, 100 Manhattanville Road
Comcast Spotlight, Wayne, 725–965 Chesterbrook Blvd.
Hartford Funds, Wayne, 600–701 Lee Road
Endo Pharmaceuticals, Wayne, 600–701 Lee Road

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

**Restlaufzeiten der Mietverträge**

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

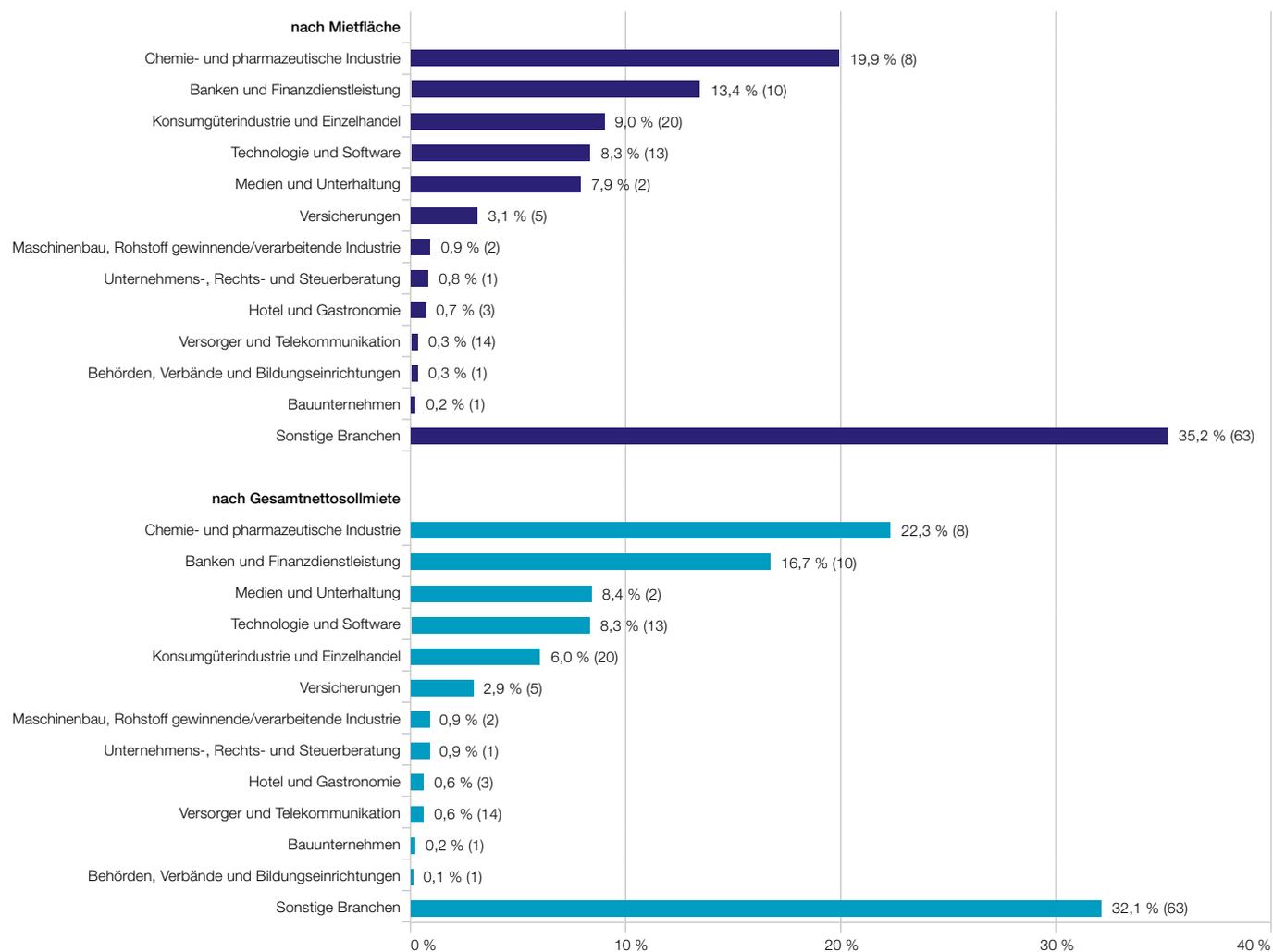
**Vermietungssituation einzelner Objekte**

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick

über vier Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 31. März 2019.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
<b>Wayne, 851 Duportail Road</b> Die Flächennachfrage am Standort erholt sich nur sehr langsam und die Vermietungsaktivitäten haben bislang zu keinem nennenswerten Erfolg geführt. Insofern wird sich nun vorrangig auf eine Veräußerung als Teil des Chesterbrook-Portfolios konzentriert.	100,00	1,78
<b>Frankfurt am Main, Lurgiallee 3/3a</b> Fokus im Berichtszeitraum war der Verkauf der Liegenschaft, nachdem Vermietungs- und Umnutzungskonzepte keine wirtschaftlich besseren Ergebnisse erbracht hätten. Da der Hauptmieter seinen Betrieb verlagert hat, endete der Mietvertrag zum 31. Dezember 2018.	98,10	2,97
<b>Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3</b> Die Vermietungsaktivitäten für die Leerstandsflächen zeigen – trotz der angespannten Lage am Mikrostandort – erste Erfolge. Es wurden Verträge mit zwei bonitätsstarken Mietern über insgesamt 1.900 m <sup>2</sup> abgeschlossen, wobei der Mietbeginn jedoch in der Zukunft liegt. Diese Vermietungen werden sicherlich zu einer weiteren Stabilisierung der Liegenschaft beitragen.	51,58	7,69
<b>Harrison, 100 Manhattanville Road</b> Zur Steigerung der Attraktivität des Gebäudes wurden größere Baumaßnahmen im Außenbereich durchgeführt. Mit einem Hauptmieter, der Interesse an einer relevanten Erweiterung seiner Mietfläche hat, laufen intensive Verhandlungen, die jedoch bisher noch in keinem Abschluss mündeten.	38,33	6,03

## Branchenstruktur der Mieter



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

## Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge

	Deutschland	Direktinvest- ments gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
<b>Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)<sup>1)</sup></b>				
Büro	0,4	0,4	83,0	83,4
Handel/Gastronomie	10,2	10,2	0,0	10,2
Industrie (Lager, Hallen)	0,4	0,4	0,2	0,6
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	2,4	2,4	0,0	2,4
Andere	3,4	3,4	0,0	3,4
<b>Anteil Jahresmietertrag gesamt</b>	<b>16,8</b>	<b>16,8</b>	<b>83,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)<sup>1)</sup></b>				
Büro	0,0	0,0	14,0	14,0
Handel/Gastronomie	4,7	4,7	0,0	4,7
Industrie (Lager, Hallen)	0,2	0,2	0,1	0,3
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	3,2	3,2	0,0	3,2
<b>Anteil Leerstand gesamt</b>	<b>8,1</b>	<b>8,1</b>	<b>14,1</b>	<b>22,2</b>
<b>Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes<sup>1)</sup></b>	<b>51,8</b>	<b>51,8</b>	<b>83,1</b>	<b>77,8</b>
<b>Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes<sup>2)</sup></b>	<b>45,8</b>	<b>45,8</b>	<b>77,6</b>	<b>71,3</b>
<b>Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)<sup>1)</sup></b>				
unbefristet	0,1	0,1	0,0	0,1
2019	0,3	0,3	4,0	4,3
2020	0,3	0,3	19,6	19,9
2021	0,5	0,5	13,4	13,9
2022	1,2	1,2	10,1	11,3
2023	1,3	1,3	11,4	12,7
2024	0,1	0,1	11,2	11,3
2025	0,5	0,5	0,7	1,2
2026	0,7	0,7	8,9	9,6
2027	0,5	0,5	0,0	0,5
2028	0,8	0,8	7,3	8,1
2029 +	5,0	5,0	2,1	7,1
<b>Anteil Jahresnettosollmiete</b>	<b>11,3</b>	<b>11,3</b>	<b>88,7</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

## Ausblick

---

Nach den Verkäufen und Abgängen im Geschäftsjahr 2018/19 befinden sich noch elf Immobilien in Deutschland und den USA im Bestand des SEB ImmoInvest. Darüber hinaus beinhaltet das Portfolio vier Beteiligungsgesellschaften ohne Liegenschaften, die schnellstmöglich abgewickelt werden sollen.

Am 01. Mai 2019 ist das letzte Jahr der dreijährigen Frist angebrochen, die die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als Terminrahmen genannt hatte, um die Immobilien des SEB ImmoInvest „zum bestmöglichen am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“. Die Liegenschaften werden derzeit durch intensives Asset Management stabilisiert, um unter Berücksichtigung der Märkte und der objektspezifischen Kriterien möglichst gute Verkaufserlöse für die Anleger zu erzielen. Parallel zu den Asset Management-Aktivitäten befinden sich fast alle Objekte in der Vermarktung oder im Verkaufsprozess. Es ist davon auszugehen, dass per 30. April 2020 sämtliche Immobilien verkauft sein werden.

Auch nach Veräußerung der letzten Immobilie muss der Fonds ausreichend Liquidität vorhalten, um mögliche Kosten aus Gewährleistungen und Garantien, eventuell anfallende Steuernachforderungen sowie die Verwaltungs- und Betriebskosten bedienen zu können. Erst nach Bereinigung oder Verjährung sämtlicher Verpflichtungen kann der SEB ImmoInvest endgültig abgewickelt werden. Im Laufe dieses Prozesses wird die freie Liquidität sukzessive an die Anleger ausgeschüttet.

CACEIS und Savills Fund Management GmbH werden weiterhin regelmäßig über die Auflösung des SEB ImmoInvest berichten.

Informationen zur weiteren Abwicklung des SEB ImmoInvest finden Sie unverändert im Internet unter [www.savillsim-publikumsfonds.de](http://www.savillsim-publikumsfonds.de)<sup>1)</sup>. Einmal pro Jahr per 31. März wird zudem ein Abwicklungsbericht publiziert. Die Ansprechpartner von Savills Fund Management GmbH stehen Ihnen unverändert für Auskünfte zur Verfügung.

Wir danken Ihnen recht herzlich für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen.

CACEIS Bank S.A., Germany Branch



Thies Clemenz

München, im Juni 2019

<sup>1)</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Bestandteile des Jahresberichts nach § 7 KARBV.

## Entwicklungsrechnung vom 01.04.2018 bis 31.03.2019

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
<b>I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.04.2018</b>			991.977.212,95
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>			- 128.215.341,10
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		- 128.215.341,10	
<b>2. Ordentlicher Nettoertrag</b>			34.415.845,77
<b>2.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten</b>			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 797,15	- 797,15
<b>3. Realisierte Gewinne</b>			
bei Liquiditätsanlagen		1.440.676,36	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		29.556,75	
davon in Fremdwährung	0,00		1.470.233,11
<b>4. Realisierte Verluste</b>			
bei Immobilien		- 158.748.783,95	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Liquiditätsanlagen		- 64.101,48	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		- 22.429.048,53	
davon in Fremdwährung	0,00		- 181.241.933,96
<b>5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>			
bei Immobilien		99.710.016,75	
davon in Fremdwährung	5.057.119,88		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		34.260.105,76	
davon in Fremdwährung	15.737.253,47		
bei Liquiditätsanlagen		- 1.025.253,38	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		- 9.480.985,22	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		- 61.148.725,29	62.315.158,62
<b>II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.03.2019</b>			<b>780.720.378,24</b>

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	987.962.023,22		4.015.189,73
	- 127.696.356,70		- 518.984,40
- 127.696.356,70		- 518.984,40	
	34.276.531,99		139.313,78
- 793,92	- 793,92	- 3,23	- 3,23
1.434.844,98		5.831,38	
29.437,11		119,64	
	1.464.282,09		5.951,02
- 158.106.222,04		- 642.561,91	
- 63.842,02		- 259,46	
- 22.338.263,25		- 90.785,28	
	- 180.508.327,31		- 733.606,65
99.306.424,00		403.592,75	
34.121.432,33		138.673,43	
- 1.021.103,50		- 4.149,88	
- 9.442.609,37		- 38.375,85	
- 60.901.269,30	62.062.874,16	- 247.455,99	252.284,46
	<b>777.560.233,53</b>		<b>3.160.144,71</b>

## Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

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 der Berichtsperiode.

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

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

Unter **Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum linear abgeschrieben wurden.

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 Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen 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 oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen stammen.

**Bei Liquiditätsanlagen** ergibt sich die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Geldmarktinstrumente im Berichtszeitraum.

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

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

## Zusammengefasste Darstellung zum 31.03.2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 f.)				
1. Geschäftsgrundstücke		75.560.000,00		9,68
davon in Fremdwährung	0,00			
<b>Summe der Immobilien</b>			<b>75.560.000,00</b>	<b>9,68</b>
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 34 ff.)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		223.515.655,24		28,63
2. Minderheitsbeteiligungen		2.774.110,40		0,35
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			<b>226.289.765,64</b>	<b>28,98</b>
insgesamt in Fremdwährung	85.184.250,88			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 40 f.)				
1. Bankguthaben		190.024.134,37		
davon in Fremdwährung	15.620.816,39			
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>			<b>190.024.134,37</b>	<b>24,34</b>
insgesamt in Fremdwährung	15.620.816,39			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 42)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		22.390.400,18		
davon in Fremdwährung	4.476.851,08			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		97.493.990,93		
davon in Fremdwährung	97.493.990,93			
3. Zinsansprüche		596.182,72		
davon in Fremdwährung	596.182,72			
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		660,50		
davon in Fremdwährung	0,00			
5. Andere		265.885.196,62		
davon in Fremdwährung	66.839.493,58			
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>			<b>386.366.430,95</b>	<b>49,49</b>
insgesamt in Fremdwährung	169.406.518,31			
<b>Summe</b>			<b>878.240.330,96</b>	<b>112,49</b>
insgesamt in Fremdwährung	270.211.585,58			

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
75.560.000,00	0,00	0,00
<b>75.560.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.367.763,99	136.963.640,37	85.184.250,88
0,00	2.774.110,40	0,00
<b>1.367.763,99</b>	<b>139.737.750,77</b>	<b>85.184.250,88</b>
123.199.803,86	57.734.548,90	9.089.781,61
<b>123.199.803,86</b>	<b>57.734.548,90</b>	<b>9.089.781,61</b>
13.603.801,76	4.464.867,79	4.321.730,63
0,00	0,00	97.493.990,93
0,00	0,00	596.182,72
660,50	0,00	0,00
46.881.142,47	151.146.284,67	67.857.769,48
<b>60.485.604,73</b>	<b>155.611.152,46</b>	<b>170.269.673,76</b>
<b>260.613.172,58</b>	<b>353.083.452,13</b>	<b>264.543.706,25</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 43)				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		182.695,31		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung		15.494.001,94		
davon in Fremdwährung	589.798,97			
3. anderen Gründen		26.022.903,55		
davon in Fremdwährung	2.474.891,32			
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>41.699.600,80</b>	<b>5,34</b>
insgesamt in Fremdwährung	3.064.690,29			
<b>VI. Rückstellungen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 44)			<b>55.820.351,92</b>	<b>7,15</b>
davon in Fremdwährung	18.932.605,72			
<b>Summe</b>			<b>97.519.952,72</b>	<b>12,49</b>
insgesamt in Fremdwährung	21.997.296,01			
<b>Fondsvermögen gesamt</b>			<b>780.720.378,24</b>	<b>100,00</b>
davon in Fremdwährung	248.214.289,57			

## Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2018 bis 31. März 2019 um EUR 211,3 Mio. bzw. 21,3 % auf EUR 780,7 Mio.

### I. Immobilien

Im Geschäftsjahr 2018/19 sind fünf Immobilien abgegangen: zwei Immobilien in Italien, eine Immobilie in Deutschland und zwei Immobilien in den USA. Die US-amerikanischen Immobilien wurden im Juni 2018 im Nachgang zum Übergang des Fonds auf die Depotbank (Verwahrstelle) und der daraus notwendigen Umstrukturierung in die Grundstücksgesellschaften 100 Manhattanville LLC und Northridge Office Building LLC eingebracht (vgl. die Tabellen auf Seite 17).

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

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich um EUR 322,9 Mio. auf EUR 75,6 Mio. und umfasst zum Stichtag 31. März 2019 somit noch drei Immobilien in Deutschland.

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Geschäftsjahr sind vier Immobilien-Gesellschaften ohne Liegenschaften, davon zwei in Deutschland und jeweils eine in Belgien und Singapur, abgegangen. Die Gesellschaft Potsdamer Platz Objekt A5 GmbH & Co. KG wurde mit dem Fonds und die Gesellschaft Tama Center GmbH mit der Nijmegen IV GmbH verschmolzen. Die Gesellschaften Balni BVBA, Brüssel, und Robinson 77 Pte. Ltd., Singapur, wurden aufgelöst.

In den USA wurden die Gesellschaften 100 Manhattanville LLC, Albany, New York, und Northridge Office Building LLC, Richmond, Virginia, neu gegründet. In sie wurden die Immobilien Harrison, 100 Manhattanville Road, und Herndon, 13241 Woodland Park Road, eingebracht.

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr zehn Gesellschaften mit acht Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 224,3 Mio.

Die Gesellschaft Chesterbrook Partners LP hält insgesamt drei Objekte in Wayne, USA.

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
162.187,60	20.507,71	0,00
10.688.178,39	4.300.224,30	505.599,25
17.728.869,08	4.822.324,36	3.471.710,11
<b>28.579.235,07</b>	<b>9.143.056,37</b>	<b>3.977.309,36</b>
34.611.996,62	2.400.231,73	18.808.123,57
<b>63.191.231,69</b>	<b>11.543.288,10</b>	<b>22.785.432,93</b>
<b>197.421.940,89</b>	<b>341.540.164,03</b>	<b>241.758.273,32</b>

Die Gesellschaften Altair Issy S.A.S in Paris, Frankreich, und die deutschen Gesellschaften Diemen IV GmbH und Nijmegen IV GmbH, beide mit Sitz Frankfurt am Main, halten keine Immobilien.

Die Gesellschaft AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation, ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs, hält keine Immobilie.

Berücksichtigt man die sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Gesellschaften (EUR 99,5 Mio.) und die Gesellschafterdarlehen (EUR 97,5 Mio.), so erhält man den Beteiligungswert in Höhe von EUR 226,3 Mio.

### III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 40 f.) dienen vornehmlich der Deckung der laufenden Ausgaben aus der Immobilienbewirtschaftung und der Endausschüttung für das vergangene Geschäftsjahr am 15. Juli 2019.

Die **Geldmarktinstrumente** wurden im Berichtszeitraum verkauft.

### Anteilklasse P

Fondsvermögen	EUR	777.560.233,53
Anteilwert	EUR	6,69
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

### Anteilklasse I

Fondsvermögen	EUR	3.160.144,71
Anteilwert	EUR	6,69
Umlaufende Anteile	Stück	471.804

### IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 18,6 Mio. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 13,2 Mio. gegenüber, die in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Unter den **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** sind die Gesellschafterdarlehen ausgewiesen.

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

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

Nicht berücksichtigt werden hier Anschaffungsnebenkosten, die innerhalb einer 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, längstens jedoch bis zum Abgang der Beteiligung.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 151,2 Mio., Forderungen an Immobilien-Gesellschaften im Ausland in Höhe von EUR 62,4 Mio., Forderungen für hinterlegte Sicherheitsleistungen im Zusammenhang mit Terminmarktgeschäften in Höhe von EUR 42,3 Mio., Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 6,6 Mio. und Steuerforderungen gegenüber Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 1,9 Mio. dar.

## V. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** betreffen Sicherheitseinbehalte.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 13,2 Mio. für Umlagenvorauszahlungen, EUR 2,2 Mio. für Mietvorauszahlungen und EUR 0,1 Mio. für Barkautionen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 8,5 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften, mit EUR 6,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 5,6 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, mit EUR 2,5 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Immobilien-Gesellschaften, mit EUR 0,9 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren und mit EUR 0,4 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung enthalten.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wird mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Vermögensaufstellung, Teil III auf den Seiten 42 ff. finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Geschäftsjahr wurden 25 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 712,7 Mio., fünf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von JPY 2.198,4 Mio., fünf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 28,6 Mio., vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 3,9 Mio. und drei Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von SGD 9,7 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

## VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Vorsorge für Liquidationskosten des Fonds in Höhe von EUR 15,3 Mio., des Weiteren nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von EUR 12,1 Mio., steuer- und handelsrechtliche Haftungsrisiken in Höhe von EUR 8,0 Mio., Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 7,1 Mio., Bauleistungen in Höhe von EUR 6,9 Mio. und Verkaufsnebenkosten in Höhe von EUR 3,3 Mio. sowie Steuern in Höhe von EUR 0,6 Mio., die auf laufende Einkommensteuern entfallen.

## Capital Gains Tax

Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne werden für im Ausland gelegene Immobilien und Beteiligungsgesellschaften gebildet, die der Staat, in dem die direkt bzw. indirekt gehaltene Immobilie liegt, bei einer Veräußerung voraussichtlich erhebt.

Für die Ermittlung der Höhe der Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemeiner üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt. Die Rückstellung wurde anhand der länderspezifischen Steuersätze berechnet. Sie wurde ausschüttungsneutral zulasten des Fondskapitals gebildet.

In die Berechnung wurden auch US-amerikanische Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften 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.

Zum Berichtsstichtag mussten keine Rückstellungen für Capital Gains Tax gebildet werden.

## Regionale Streuung der Fondsobjekte



USA: 8 Immobilien



Europa: Deutschland 3 Immobilien

- Hauptstadt mit Investment
- Stadt mit Investment

## Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.03.2019

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m <sup>2</sup>		Objektdaten						
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>																			
<b>Deutschland</b>																			
60439 Frankfurt am Main Lurgiallee 3/3a	G	-	0	0	0	0	0	0	0	100	10/2000	1987/2001	7.631	7.455	23	F, K, L, P, S, W	2	C	
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 2	G	-	24	64	4	0	0	0	0	8	12/2003	2003	1.155	3.974	0	K, L, P, W, Z	2	E	
58095 Hagen Friedrich-Ebert-Platz 1-3	G	-	0	77	3	0	0	0	20	0	12/2003	1960/2003	15.703	28.989	864	K, L, P, S, W, Z	2	E	
<b>Summe der Immobilien</b>																			

**Art des Grundstücks:**  
 G = Geschäftsgrundstück  
 U = Unbebautes Grundstück  
 T = Teileigentum  
 E = Erbbaurecht

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

**Ausstattungsmerkmale:**  
 F = Fernwärme  
 K = Klimaanlage/ unterstützende  
 Kühlung  
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug  
 S = Sprinkleranlage  
 W = Warmwasser (zentral/dezentral)  
 Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	Verkehrswert/ Kaufpreis (stichtagsbezogen) in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	davon Gebühren und Steuern in EUR	davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Berichtszeitraum abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in EUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Mieteinnahmen p.a. in EUR*	Prognostizierte Mieteinnahmen für ein Jahr in EUR*	Objektrendite p.a. in %*	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
1	-	-	98,1	8.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.359.504	10
10	7,0	0,4	2,7	10.160.000	-	-	-	-	-	-	-	-	610.259	612.523	6,0	675.428	45
28	9,4	1,9	51,6	57.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.273.357	3.282.721	5,7	4.501.206	39
				<b>75.560.000</b>													

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

**Lagekategorie:**  
 A = Stadtzentrum (CBD)  
 B = Sonstige Innenstadtlagen  
 C = Dezentrales Bürozentrum  
 D = Gewerbegebiet  
 E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)  
 G = Etablierter Logistikstandort  
 H = Sonstige Lagen  
 I = Stadtteilzentrum

**Fußnoten siehe Seite 36**

\* Ungeprüft – Die Angaben in dieser Spalte waren nicht Gegenstand der Prüfung durch den Abschlussprüfer.

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
<b>II. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung</b>																			
<b>Deutschland</b>																			
AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation <sup>1)</sup> , Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2																			
Gesellschaftskapital: EUR 350.000																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
Diemen IV GmbH <sup>2)</sup> , Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 15.823.750,00																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 49,00000 %																			
Nijmegen IV GmbH <sup>2)</sup> , Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7																			
Gesellschaftskapital: EUR 75.617.381,87																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
<b>Frankreich</b>																			
Altair Issy S.A.S <sup>2)</sup> , Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra																			
Gesellschaftskapital: EUR 2.794.055,90																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>																			
<b>USA</b>																			
100 Manhattanville LLC, 12207-2543 Albany, 80 State Street																			
Gesellschaftskapital: EUR 35.819.629,71																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 10577 Harrison																			
100 Manhattanville Road G - 100 0 0 0 0 0 0 0 0 0 03/2000 1986 141.687 27.000 1.029 K, L, P, W, Z 2 C																			
Northridge Office Building LLC, 23219 Richmond, 100 Shockoe Slip																			
Gesellschaftskapital: EUR 13.556.880,09																			
Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00																			
Beteiligungsquote: 100,00000 %																			
1. 20171 Herndon																			
13241 Woodland Park Road G - 100 0 0 0 0 0 0 0 0 0 03/2000 2000 22.568 12.254 478 K, L, P, S, W, Z 2 C																			

**Art des Grundstücks:**

G = Geschäftsgrundstück  
 U = Unbebautes Grundstück  
 T = Teileigentum  
 E = Erbbaurecht

**Projekt-/Bestands-**

**entwicklungsmaßnahme:**  
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme  
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

**Ausstattungsmerkmale:**

F = Fernwärme  
 K = Klimaanlage/ unterstützende  
 Kühlung  
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug  
 S = Sprinkleranlage  
 W = Warmwasser (zentral/dezentral)  
 Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Brutosollmiete	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	Mieteinnahmen p.a. in EUR *	Prognostizierte Mieteinnahmen für ein Jahr in EUR *	Objektrendite p.a. in % *	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				1.367.764		4.160	-	4.160	5,8	797	661	1,6	-					
				2.774.110														
				26.635.502														
				110.328.138														
				44.734.921														
18	4,9	0,0	38,3	41.395.887	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.277.607	5.055.097	10,3	5.971.372	41
				19.896.502														
7	3,8	19,2	17,4	18.338.823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.883.117	2.181.056	10,3	2.825.923	49

**Objektqualität:**

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

**Lagekategorie:**

A = Stadtzentrum (CBD)  
B = Sonstige Innenstadtlagen  
C = Dezentrales Bürozentrum  
D = Gewerbegebiet  
E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)  
G = Etablierter Logistikstandort  
H = Sonstige Lagen  
I = Stadtteilzentrum

**Fußnoten siehe Seite 36**

\* Ungeprüft – Die Angaben in dieser Spalte waren nicht Gegenstand der Prüfung durch den Abschlussprüfer.

Lage des Grundstücks	Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)										Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Objektdaten					
	Art des Grundstücks	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahme	Büro	Handel/Gastronomie	Industrie (Lager, Hallen)	Hotel	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Gewerbe	Wohnen	Anzahl Kfz-Stellplätze	Ausstattungsmerkmale	Objektqualität	Lagekategorie
Chesterbrook Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 47.536.898,04 Gesellschafterdarlehen: EUR 80.502.181,08 Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, 600–701 Lee Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	03/2006	1982/1988	96.544	27.677	1.152	K, P, S, W	2	C	
2.	19087 Wayne, 725–965 Chesterbrook Blvd.	G	-	100	0	0	0	0	0	0	03/2006	1986/1992	169.692	37.539	1.581	K, P, S, W	2	C	
3.	19087 Wayne, 1300–1400 Morris Drive	G	-	100	0	0	0	0	0	0	03/2006	1981/1987	81.185	19.915	983	K, P, S, W	2	C	
Glenhardie Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 11.290.234,18 Gesellschafterdarlehen: EUR 16.991.809,85 Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, 1255–1285 Drummers Lane	G	-	100	0	0	0	0	0	0	03/2006	1979/1985	69.326	21.152	814	K, P, W	2	C	
Chesterbrook 11 Land Owner LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 1.577.582,56 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, Chesterbrook Parcel 11	U	-	na	na	na	na	na	na	na	03/2006	na	18.089	na	na	na	na	na	C
851 Duportail Road LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 5.170.117,23 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 89,40000 %																			
1.	19087 Wayne, 851 Duportail Road	G	-	100	0	0	0	0	0	0	01/2007	1980	18.632	3.433	156	K, P, S, W	3	C	
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>																			

**Fußnoten:**

<sup>1)</sup> Die ehemalige Managementgesellschaft der Potsdamer Platz KGs besteht nur noch aus einer rechtlichen Hülle, da noch nicht alle Vertragsverhältnisse umgestellt werden konnten. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

<sup>2)</sup> Die Gesellschaft hält keine Immobilie, sondern besteht aus einer rechtlichen Hülle. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

**Art des Grundstücks:**

G = Geschäftsgrundstück  
 U = Unbebautes Grundstück  
 T = Teileigentum  
 E = Erbbaurecht

**Projekt-/Bestands-**

**entwicklungsmaßnahme:**  
 B = Bestandsentwicklungsmaßnahme  
 P = Projektentwicklungsmaßnahme

**Ausstattungsmerkmale:**

F = Fernwärme  
 K = Klimaanlage/unterstützende  
 Kühlung  
 L = Lastenaufzug

P = Personenaufzug  
 S = Sprinkleranlage  
 W = Warmwasser (zentral/dezentral)  
 Z = Zentralheizung

Vermietung				Objektergebnis										Ergebnisse der Sachverständigenbewertung				
Anzahl Mieter	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	Restlaufzeiten der Mietverträge in den nächsten 12 Monaten in %	Leerstandsquote in % der Brutosollmiete	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	Mieteinnahmen p.a. in EUR *	Prognostizierte Mieteinnahmen für ein Jahr in EUR *	Objektrendite p.a. in % *	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				19.195.138														
21	5,1	0,2	12,4	44.727.855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.071.394	6.289.879	13,6	6.527.567	27
11	5,1	1,3	27,9	54.914.983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.681.000	7.271.723	12,2	8.809.967	27
9	-	-	4,1	33.824.446	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.642.012	27
				-														
39	2,5	25,1	10,6	27.855.426	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.907.705	3.983.618	14,0	4.413.223	27
				-														
na	na	na	na	1.432.565	-	-	-	-	-	-	-	-	-	na	na	na	na	na
				1.357.690														
0	-	-	100,0	1.830.499	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	773.008	28
				<b>226.289.766</b>	<b>4.160</b>	<b>4.160</b>	<b>4.160</b>	<b>797</b>	<b>661</b>									

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

**Lagekategorie:**  
A = Stadtzentrum (CBD)  
B = Sonstige Innenstadtlagen  
C = Dezentrales Bürozentrum  
D = Gewerbegebiet  
E = Stadtzentrum (1a)

F = Solitärstandort (Shoppingcenter)  
G = Etablierter Logistikstandort  
H = Sonstige Lagen  
I = Stadtteilzentrum

**Fußnoten siehe Seite 36**

\* Ungeprüft – Die Angaben in dieser Spalte waren nicht Gegenstand der Prüfung durch den Abschlussprüfer.

## Objektqualität – Ausstattungsstandard nach Normalherstellungskosten 2000 (NHK)

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

## 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 Rohertrag 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. Die 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

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 Edelholz furnier, 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, Holzpfaster, 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, Verbundpfaster ohne Unterbau	na	Zentralheizung	na	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz, Teeküche

jährlich ermittelt. Sofern sich ein Objekt zum Stichtag im Bau befindet, werden die aufgelaufenen Baukosten dargestellt.

Der **Kaufpreis** und die **Anschaffungsnebenkosten** werden nur für Objekte ausgewiesen, die nach der Umstellung auf neues InvG am 01. Dezember 2009 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, die die aktuelle Marktsituation des Objekts widerspiegeln (wie beispielsweise Leerstand oder

über dem Marktniveau abgeschlossene Mietverträge), werden beim Verkehrswert gesondert 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

	Käufe nominal EUR vom 01.04.2018 bis 31.03.2019	Verkäufe/ Abgänge nominal EUR vom 01.04.2018 bis 31.03.2019	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Geldmarktinstrumente</b>					
<b>Schuldverschreibungen von Zentralbanken und Kreditinstituten</b>	<b>0,00</b>	<b>1.983.693,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
davon ausländische Aussteller	0,00	1.983.693,60	0,00	0,00	
ISIN <sup>1)</sup>	Wertpapierbezeichnung				
XS0222684655	Magellan Mortgages No. 3 PLC EO-FLR Notes 2005(12/58) Cl.A				
<b>Sonstige</b>	<b>0,00</b>	<b>19.963.296,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
davon ausländische Aussteller	0,00	19.963.296,03	0,00	0,00	
ISIN <sup>1)</sup>	Wertpapierbezeichnung				
ES0312872015	BANCAJA 10 Fondo de TDA EO-FLR Bonos 2007(50) Cl.A2				
ES0314147010	BBVA RMBS 1 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(50) Cl.A2				
ES0374273003	Rural Hipotec.Global I F.T.A. EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0377966009	TDA CAM 8 -F.T.A.- EO-FLR Notes 2007(49) Cl.A				
ES0377991007	TDA CAM 4 -Fondo TDA- EO-FLR Notes 2005(39) Cl.A				
ES0380957003	F.T.A. UCI 15 EO-FLR Obl. 2006(18.48) Cl.A				
IT0004197254	Italfin.Sec.Vehi.2 Srl S.07-1 EO-FLR Notes 2007(08/26) Cl.A				
XS0179679328	Chapel 2003-I B.V. EO-FLR Notes 2003(08/64) Cl.A				
XS0230694233	Lusitano Mortgages No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) A				
XS0237370605	Hipototta No. 4 PLC EO-FLR Notes 2005(14/48) Cl.A				
XS0275896933	Kion Mortgage Finance PLC EO-FLR Nts 2006(51) Cl.A				
XS0289300898	Brunel Resid.Mtg Sec.No.1 PLC EO-FLR Nts 2007(12/39)A4AReg.S				
XS0292898912	Hipototta No. 5 PLC EO-FLR Notes 2007(14/60) Cl.A2				
XS0293657416	SAGRES S.T.C.SA -Pel.Mt.3 PLC- EO-FLR Notes 2007(54) Cl.A				
<b>Summe der Geldmarktinstrumente</b>	<b>0,00</b>	<b>21.946.989,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<sup>1)</sup> Alle aufgeführten Wertpapiere wurden im Berichtsjahr verkauft

---

	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>II. Bankguthaben</b>		
Deutschland	123.199.803,86	
Niederlande	6.060.027,32	
Österreich	646.957,07	
USA	9.089.781,61	
Frankreich	593.100,66	
Italien	42.707.338,69	
Spanien	89.180,82	
Polen	1.743.286,67	
Finnland	5.894.657,67	
<b>Summe der Bankguthaben</b>	<b>190.024.134,37</b>	<b>24,34</b>
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>	<b>190.024.134,37</b>	<b>24,34</b>

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			22.390.400,18	2,87
davon in Fremdwährung		4.476.851,08		
davon Betriebskostenvorlagen	18.588.897,56			
davon Mietforderung	3.801.502,62			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			97.493.990,93	12,49
davon in Fremdwährung		97.493.990,93		
3. Zinsansprüche			596.182,72	0,07
davon in Fremdwährung		596.182,72		
4. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			660,50	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
5. Andere			265.885.196,62	34,06
davon in Fremdwährung		66.839.493,58		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>			<b>386.366.430,95</b>	<b>49,49</b>
insgesamt in Fremdwährung		169.406.518,31		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			182.695,31	0,03
davon in Fremdwährung		0,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung			15.494.001,94	1,98
davon in Fremdwährung		589.798,97		
3. anderen Gründen			26.022.903,55	3,33
davon in Fremdwährung		2.474.891,32		
davon aus Sicherungsgeschäften	8.485.709,50			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	30.160,90	- 88.136,48	57.975,58	
PLN	1.491.388,65	- 1.505.892,36	14.503,71	
SGD	4.553.630,31	- 4.842.815,50	289.185,19	
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>41.699.600,80</b>	<b>5,34</b>
insgesamt in Fremdwährung			3.064.690,29	

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>55.820.351,92</b>	<b>7,15</b>
davon in Fremdwährung		18.932.605,72		
<b>Fondsvermögen gesamt</b>			<b>780.720.378,24</b>	<b>100,00</b>
davon in Fremdwährung		248.214.289,57		
<b>Fondsvermögen Anteilklasse P</b>			<b>777.560.233,53</b>	
<b>Anteilwert Anteilklasse P (EUR)</b>			<b>6,69</b>	
<b>Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)</b>			<b>116.087.597</b>	
<b>Fondsvermögen Anteilklasse I</b>			<b>3.160.144,71</b>	
<b>Anteilwert Anteilklasse I (EUR)</b>			<b>6,69</b>	
<b>Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)</b>			<b>471.804</b>	
<b>Devisenkurse<sup>1)</sup> per 31.03.2019</b>				
Britisches Pfund (GBP)		0,85770 = 1 EUR		
US-Dollar (USD)		1,12330 = 1 EUR		
Japanischer Yen (JPY)		124,39000 = 1 EUR		
Singapur-Dollar (SGD)		1,52155 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)		4,30320 = 1 EUR		

<sup>1)</sup> 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.

## Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

	Käufe Kurswert EUR vom 01.04.2018 bis 31.03.2019	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2018 bis 31.03.2019
GBP	1.835.117,61	0,00
USD	326.713.404,10	52.418.884,90
PLN	1.832.595,01	518.718,46
SGD	1.437.819,00	0,00
JPY	15.860.623,14	0,00
<b>Summe</b>	<b>347.679.558,86</b>	<b>52.937.603,36</b>

Davon wurden 52,2 % der Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt.

### Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

**Devisentermingeschäfte** wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. März 2019 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 01.04.2018 bis zum 31.03.2019

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Erträge aus Immobilien		24.339.189,03	
davon in Fremdwährung	1.058.521,56		
2. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)		145,97	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 747.043,39	
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		- 88.964,86	
5. Sonstige Erträge		97.188.978,29	
davon in Fremdwährung	7.658.003,92		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>120.692.305,04</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		7.232.917,24	
davon in Fremdwährung	632.523,04		
1.2 Instandhaltungskosten		1.267.745,65	
davon in Fremdwährung	8.714,47		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		1.682.991,76	
davon in Fremdwährung	343.217,52		
1.4 Sonstige Kosten		322.175,27	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Ausländische Steuern		7.482.341,00	
davon in Fremdwährung	72.410,08		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		10.917.574,07	
4. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		204.096,42	
5. Sonstige Aufwendungen		57.166.617,86	
davon Sachverständigenkosten	101.094,89		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>86.276.459,27</b>

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
24.240.671,31		98.517,72	
145,76		0,21	
- 744.019,56		- 3.023,83	
- 88.604,75		- 360,11	
96.795.582,99		393.395,30	
<b>120.203.775,75</b>		<b>488.529,29</b>	
7.203.642,13		29.275,11	
1.262.614,18		5.131,47	
1.676.179,65		6.812,11	
320.871,21		1.304,06	
7.452.054,17		30.286,83	
10.873.385,56		44.188,51	
203.270,30		826,12	
56.935.226,56		231.391,30	
<b>85.927.243,76</b>		<b>349.215,51</b>	

Für den Zeitraum vom 01.04.2018 bis zum 31.03.2019

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>34.415.845,77</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 aus Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum	515.230,81		
Wertänderungen Vorjahre	925.445,55	1.440.676,36	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.2 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	35.593,85		
Wertänderungen Vorjahre	- 6.037,10	29.556,75	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	- 65.902.630,96		
Wertänderungen Vorjahre	- 92.846.152,99	- 158.748.783,95	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.2 aus Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum	92.888,20		
Wertänderungen Vorjahre	- 156.989,68	- 64.101,48	
davon in Fremdwährung	0,00		
2.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	- 23.430.361,35		
Wertänderungen Vorjahre	1.001.312,82	- 22.429.048,53	
davon in Fremdwährung	0,00		
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>- 179.771.700,85</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>- 145.355.855,08</b>
<b>Gesamtkostenquote</b>			
<b>Transaktionsabhängige Vergütung</b>			
<b>Transaktionskosten</b>			

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	34.276.531,99		139.313,78
1.434.844,98		5.831,38	
29.437,11		119,64	
- 158.106.222,04		- 642.561,91	
- 63.842,02		- 259,46	
- 22.338.263,25		- 90.785,28	
- 179.044.045,22		- 727.655,63	
- 144.767.513,23		- 588.341,85	
	1,30 %		1,30 %
	0,22 %		0,22 %
	576.446,20		2.342,80

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### I. Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen die Mieterträge der in- und ausländischen Immobilien des Fonds. Insgesamt entfallen von den Erträgen aus Immobilien EUR 23,3 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum sowie EUR 1,0 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

Die **Zinsen aus ausländischen Wertpapieren** beinhalten Zinserträge der Geldmarktinstrumente des Fonds.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** im In- und Ausland beinhalten die negativen Zinsen, die die In- und Auslandsbanken dem Fonds berechnen.

Die Position **Sonstige Erträge** setzt sich größtenteils aus realisierten Gewinnen aus Währungsänderungen in Höhe von EUR 74,5 Mio., aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 6,8 Mio., aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 6,8 Mio. und aus Steuererstattungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. sowie aus Zahlungseingängen aus Gerichts- und Konkursfällen in Höhe von EUR 1,7 Mio. zusammen.

### II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten Betriebskosten in Höhe von EUR 7,2 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 1,3 Mio., Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 1,7 Mio. und sonstige Kosten in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Für die Zahlung **ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 7,5 Mio. aufgewandt bzw. den Rückstellungen zugeführt. Der Steueraufwand betrifft hauptsächlich Italien (EUR 7,4 Mio.).

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 10,9 Mio. Davon entfallen EUR 5,6 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens auf die laufende Verwaltungsvergütung, nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1 % des durchschnittlichen Fondsvermögens möglich, und EUR 5,3 Mio. auf die Vorsorge für die Liquidationsphase des Fonds.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Die Gesellschaft erhielt eine Verkaufsvergütung gemäß § 12 Abs. 2 BVB in Höhe von EUR 1,9 Mio.

Die Depotbank erhält gemäß § 12 Abs. 3 BVB eine **Depotbankvergütung** in Höhe von 0,005 % des Fondsvermögens zum Ende eines jeden Quartals. Seit dem 01. Mai 2017 entfällt die Depotbankvergütung.

In den **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** sind die aufgewandten bzw. den Rückstellungen zugeführten Kosten für die Prüfung sowie den Druck und die Veröffentlichung des Abwicklungsberichts enthalten.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von EUR 57,2 Mio. setzen sich überwiegend aus der Liquidation von Gesellschaften des Fonds in Singapur und Deutschland in Höhe von EUR 42,7 Mio. und der Erhöhung der Vorsorge für die Liquidation des Fonds in Höhe von EUR 8,0 Mio. zusammen. Daneben sind Beratungskosten, externe Buchhaltungskosten und Bankgebühren enthalten.

Die Mitglieder des Sachverständigenausschusses erhalten eine Vergütung für die gesetzlich vorgeschriebene jährliche Neubewertung.

### III. Ordentlicher Nettoertrag

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 34,4 Mio.

### IV. Veräußerungsgeschäfte

Die **realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den niedrigeren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Geldmarktinstrumente und Devisentermingeschäfte bis zum Ende des Vorjahres.

Die **realisierten Verluste aus Immobilien** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien ergeben sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte.

Die **realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den höheren Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäfte beinhalten die Kurswertveränderungen der im Geschäftsjahr fällig gewordenen Geldmarktinstrumente und Devisentermingeschäfte bis zum Ende des Vorjahres.

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu EUR – 179,8 Mio.

### V. Ergebnis des Berichtszeitraumes

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR – 145,4 Mio. ist der Saldo 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 des Sachverständigenausschusses und die sonstigen Kosten gemäß § 12 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 SEB ImmoInvest, Anteilklasse P beträgt 1,30 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I beträgt 1,30 %.

Sie wurde zum Ende des Geschäftsjahres per 31.03.2019 ermittelt und ist geprägt von der Erhöhung der Vorsorge für die Liquidation des Fonds.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet die Verkaufsvergütung in Höhe von EUR 1,9 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen der vergangenen zwölf Monate ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,22 % für die Anteilklasse P und in gleicher Höhe für die Anteilklasse I.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Kauf- und Verkaufsnebenkosten bei Zu- und Abgängen von Immobilien und Immobilien in Beteiligungs-Gesellschaften zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr. Die Transaktionskosten betragen EUR 578.789,00 und betreffen sonstige Kosten.

## Verwendungsrechnung zum 31.03.2019

	Fonds gesamt EUR	je Anteil EUR	Anteilklasse P EUR	Anteilklasse I EUR	
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>					
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	-145.355.855,08	-1,25	-144.767.513,23	-588.341,85	
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	242.100.157,91	2,08	241.120.218,74	979.939,17	
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>					
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>III. Gesamtausschüttung</b>					
1. Endausschüttung <sup>1)</sup>	15.07.2019	96.744.302,83	0,83	96.352.705,51	391.597,32

<sup>1)</sup> Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

### Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR -145,4 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 46 ff.) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 242,1 Mio. handelt es sich um eine Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 96,7 Mio. verfügbar.

Die **Gesamtausschüttung** in Höhe von EUR 96,7 Mio. erfolgt im Zuge der Endausschüttung am 15. Juli 2019.

### Auszahlungen nach der Kündigung des Verwaltungsmandates am 07. Mai 2012

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanz- ausschüttung EUR
2012/2013	29. Juni 2012	10,25	8,72
	28. Dezember 2012	1,24	1,24
2013/2014	01. Juli 2013	3,16	3,16
	02. Januar 2014	1,10	0,46
2014/2015	01. Juli 2014	1,10	0,63
	02. Januar 2015	0,20	0,20
2015/2016	08. Mai 2015	2,80	2,80
	01. Juli 2015	0,20	0,20
	29. Januar 2016	3,00	3,00
2016/2017	01. Juli 2016	1,50	1,50
	30. Dezember 2016	4,00	4,00
2017/2018	03. Juli 2017	5,00	5,00
	20. Dezember 2017	3,10	3,10
2018/2019	02. Juli 2018	1,10	1,10
2019/2020	15. Juli 2019	0,83	0,83

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die CACEIS Bank S.A. Germany Branch, München

### Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV des Sondervermögens SEB ImmoInvest – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019, der Vermögensaufstellung zum 31. März 2019 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 sowie der vergleichenden Dreijahresübersicht, und der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, – geprüft. Die als ungeprüft gekennzeichneten Angaben in der Vermögensaufstellung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt der als ungeprüft gekennzeichneten Angaben in der Vermögensaufstellung.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der CACEIS Bank S.A. Germany Branch (im Folgenden die „Verwahrstelle“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die als ungeprüft gekennzeichneten Angaben in der Vermögensaufstellung.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile der Publikation „Abwicklungsbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Abwicklungsbericht nach § 16 InvRBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV

Die gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV, der den Vorschriften des deutschen InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Verwahrstelle abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Verwahrstelle bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen InvG ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 06. Juni 2019

**PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Fatih Agirman  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova  
Wirtschaftsprüferin

## Steuerliche Hinweise für Anleger

### Endausschüttung

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/19 am 15. Juli 2019 beträgt EUR 0,83 je Investmentanteil.

### SEB ImmoInvest – Anteilscheinklassen P und I

	Für Anteile im Privat- und Betriebsvermögen EUR
<b>Auszahlung</b>	<b>0,8300</b>
<b>Teilfreistellung</b>	
Teilfreistellungssatz für Fonds in Abwicklung (0 %)	0,0000
<b>Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer</b>	<b>0,8300</b>
Kapitalertragsteuer (25 %) <sup>1) 2)</sup>	0,2075

<sup>1)</sup> Vorläufige Besteuerung zum Zeitpunkt der Ausschüttung. Wir verweisen auf die Erläuterung „Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei Fonds in Abwicklung“ auf Seite 55.

<sup>2)</sup> zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer

## Besteuerung in Deutschland ab 01. Januar 2018

### Überblick über die wesentlichen Änderungen

- Auf **Fondsebene** wird auf inländische Immobilienerträge, inländische Immobilien-Veräußerungsgewinne und inländische Dividenden Körperschaftsteuer von 15 % erhoben (bei Immobilienerträgen zuzüglich Solidaritätszuschlag).
- Auf **Anlegerebene** gibt es eine Entlastung durch „Teilfreistellungen“ in unterschiedlicher Höhe je nach Fondsart.
- Spezialfonds werden weiterhin transparent besteuert. Sie können zudem für die Erträge, die künftig auf Fondsebene besteuert werden, zu einer Transparenz für diese Erträge optieren.
- Einführung einer Mindestbesteuerung durch „Vorabpauschale“
- Sonderregelungen für Fonds in Abwicklung für einen Zeitraum von fünf Jahren
- Kappung des steuerlichen Bestandsschutzes für Altanleger, aber neuer Freibetrag von EUR 100.000/Person
- Wegfall steuerlicher Kennzahlen für Publikumsfonds wie Zwischengewinn, Immobiliengewinn etc.

- Es besteht grundsätzlich eine Gewerbesteuerpflicht für die inländischen Einkünfte für den Investmentfonds, für die eine Gewerbesteuerbefreiung möglich ist, wenn die aktive unternehmerische Bewirtschaftung innerhalb gewisser Grenzen bleibt.

### Änderungen der Besteuerung bei Publikumsfonds auf Fondsebene

Für Publikums-Investmentfonds wird ein intransparentes Besteuerungsregime eingeführt. Für diese besteht ab dem 01. Januar 2018 eine Körperschaftsteuerpflicht für folgende inländischen Einkünfte:

1. Inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG n. F.)
2. Inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Haltedauer – insbesondere die Zehnjahresfrist für private Veräußerungsgeschäfte nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG gilt nicht – (§ 6 Abs. 4 InvStG n. F.)
3. Sonstige inländische Einkünfte im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG

Andere Einkünfte wie etwa inländische und ausländische Zinserträge, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge unterliegen unverändert auch künftig nicht der Besteuerung auf Fondsebene, sondern werden im Rahmen der Veranlagung auf Anlegerebene erfasst.

Im Falle von **inländischen Beteiligungseinnahmen** erfolgt in der Regel ein Kapitalertragsteuer-Einbehalt in Höhe von 15 % inklusive Solidaritätszuschlag durch die ausschüttende Gesellschaft. Dieser Einbehalt entfaltet abgeltende Wirkung für die Steuerpflicht des Fonds für diese Erträge.

Für alle o. g. **inländischen Einkünfte** besteht grundsätzlich eine Steuerpflicht auf Fondsebene mit einer entsprechenden Veranlagung des Publikums-Investmentfonds (d. h. Abgabe einer Körperschaftsteuererklärung).

Die Behandlung ausländischer Mieteinnahmen ändert sich nicht, da sie weiter in der Regel in dem Belegenheitsland versteuert werden.

### Bedeutung der Teilfreistellung

Zum Ausgleich der Besteuerung auf Fondsebene kommen auf Anlegerebene bei Ausschüttungen folgende Teilfreistellungsansätze zur Anwendung, vorausgesetzt, dies ist in den Anlagebedingungen so vereinbart:

#### Teilfreistellungssatz

wenn der Fonds mind. 50 % in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften anlegt

Schwerpunkt in Deutschland 60 %

Schwerpunkt im Ausland 80 %

Für Fonds in Abwicklung wie den SEB ImmoInvest gilt die Teilfreistellung nicht. Der Fonds ist zwar als Immobilienfonds konzipiert, aber in den Anlagebedingungen ist nicht explizit erwähnt, dass zu mehr als 50 % in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften zu investieren ist.

### Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei Fonds in Abwicklung

Um die Situation der Fonds in Abwicklung zu berücksichtigen, wurde im Gesetz mit dem § 17 InvStG 2018 eine Sonderregelung vorgesehen, die im Ergebnis Substanz Ausschüttungen in einem Zeitraum von ca. fünf Jahren ab Übergang auf die Depotbank steuerfrei stellt.

Die Sonderregelung nach § 17 InvStG 2018 gilt beim SEB ImmoInvest bis zum 31. Dezember 2022.

Aufgrund der fehlenden Teilfreistellung werden im ersten Schritt bei Auszahlung der Ausschüttung von dem depotführenden Kreditinstitut 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einbehalten. Dieser Einbehalt auf die Ausschüttungen ist nach Ablauf des jeweiligen Jahres im zweiten Schritt zu erstatten, soweit die Ausschüttungen Kapitalrückzahlungen darstellen. Die auszahlende Stelle (in der Regel das depotführende Kreditinstitut des Inhabers der Investmentanteile) hat die Erstattung vorzunehmen.

Ausschüttungen gelten nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Zur Ermittlung des Wertzuwachses ist die Summe der Ausschüttungen für ein Kalenderjahr zu ermitteln und mit dem letzten in dem Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zusammenzurechnen. Übersteigt die sich daraus ergebende Summe den ersten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis, so ist die Differenz der Wertzuwachs.

### Abstandnahme vom Steuerabzug ab 01. Januar 2018

Ab 2018 besteht gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 InvStG 2018 theoretisch für **steuerbegünstigte Anleger** (z. B. gemeinnützige Stiftungen, Kirchen oder Versorgungswerke) für inländische Immobilienerträge (bei steuerbegünstigten Anlegern nach § 8 Abs. 2 InvStG 2018) und inländische Dividenden (bei steuerbegünstigten Anlegern nach § 8 Abs. 1 InvStG 2018) auf Antrag bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Erstattungsmöglichkeit für die auf Fondseingangsseite gezahlte Körperschaftsteuer.

Da beim Fonds SEB ImmoInvest ab 2018 voraussichtlich nur sehr geringe inländische Einkünfte vorliegen, steht für diesen Fonds die Möglichkeit eines Antragsverfahrens nicht zur Verfügung.

### Hinweis

Bitte kontaktieren Sie für die steuerlichen Fragestellungen auf Anlegerebene Ihren Steuerberater.

### Steuerpflicht in Österreich

#### Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

In Österreich besteht 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 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 ImmoInvest entfallenden in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2019 EUR 0,0003 (für beide Anteilsklassen SEB ImmoInvest P und I gültig). Durch Multiplikation dieses Betrags mit der vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anzahl von Investmentanteilen ergibt sich der Betrag der grundsätzlich in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte.
- 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 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 ImmoInvest 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. 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 ImmoInvest (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) 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 ImmoInvest (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 der Anteilklasse SEB ImmoInvest P/I entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Kalenderjahr 2019 EUR 0,0001. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren.
- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. März 2019 beträgt EUR –0,4304 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 Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Im Übrigen empfehlen wir den Anlegern, zu steuerlichen Aspekten ihren persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

## Gremien

---

### Depotbank

#### **CACEIS Bank S.A., Germany Branch**

Lilienthalallee 36  
80939 München

Internet:

www.caceis.com  
www.savillsim-publikumsfonds.de

Handelsregister B des  
Amtsgerichts München HRB 229834

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A.  
1 – 3, place Valhubert  
75026 Paris

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

Jean-François Abadie (Generaldirektor)

Vorsitzender des Verwaltungsrats:

Jacques Ripoll (ab 01.11.2018)  
Jean-Yves Hoher (bis 31.10.2018)

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)  
Jerome Discours (ab 01.01.2019)  
Dr. Holger Sepp (bis 31.12.2018)  
Christian Nolot (bis 15.06.2018)

### 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

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Frankfurt am Main

### Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Marie-Curie-Straße 24 – 28  
60439 Frankfurt am Main

---

## Rechtlicher Hinweis

Die das Sondervermögen SEB ImmoInvest verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 30. April 2017 erklärt und gleichzeitig die Anteilschein-Ausgabe und Anteilscheinrücknahme endgültig eingestellt.

Demzufolge stellen die in diesem Bericht enthaltenen Informationen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch Savills Fund Management GmbH dar, sondern bezwecken, die Anleger zusammenfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements während der Liquidation zu informieren.

Infolge vereinfachter Darstellungen vermag dieses Dokument nicht sämtliche Informationen darzustellen und könnte daher subjektiv sein. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben unsere aktuelle Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne Hinweis ändern kann. Sofern Sie eine Anlageberatung oder eine Aufklärung über die mit dem Erwerb von Anteilen an Investmentfonds verbundenen Risiken oder über die steuerliche Behandlung der Investmentfonds wünschen, bitten wir Sie, sich mit Ihrem Finanz- bzw. Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Die in diesem Abwicklungsbericht enthaltenen Informationen, Daten, Zahlen, Aussagen, Analysen, Prognose- und Simulationsdarstellungen, Konzepte sowie sonstigen Angaben beruhen auf unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Auch können die genannten Angaben jederzeit ohne Hinweis geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben wird nicht übernommen.

Im Rahmen der weiteren Zusammenarbeit der CACEIS mit Savills Fund Management GmbH erhalten Sie weiterhin Informationen bei:

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

Infoline: +49 69 15 34 01 86  
Internet: [www.savillsim-publikumsfonds.de](http://www.savillsim-publikumsfonds.de)  
E-Mail: [info@savillsim.de](mailto:info@savillsim.de)

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. März 2019

© 2019 CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Depotbank:  
CACEIS Bank S.A.,  
Germany Branch  
Lilienthalallee 36  
80939 München