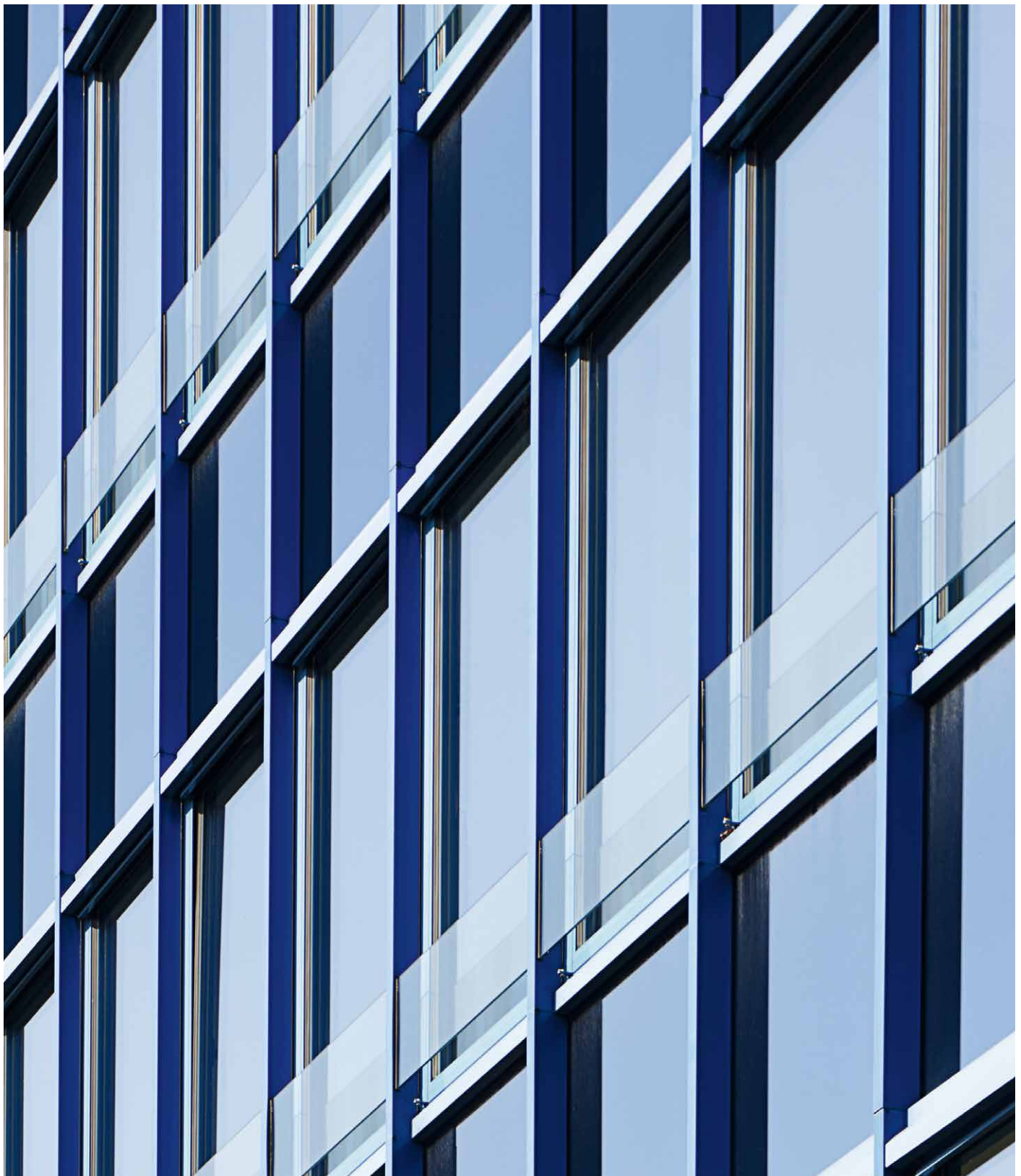


# SEB ImmoInvest

Abwicklungsbericht zum 31. März 2020



## Inhalt

---

<b>Editorial</b>	<b>5</b>	<b>Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis</b>	<b>30</b>
<b>Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoInvest</b>	<b>6</b>	<b>Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität</b>	<b>38</b>
<b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>7</b>	<b>Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen</b>	<b>39</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>41</b>
Struktur des Fondsvermögens	12		
Liquidität	12		
Vergleichende Dreijahresübersicht	12	<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	<b>42</b>
Ausschüttung	13	<b>Verwendungsrechnung</b>	<b>45</b>
Anlageerfolg	13	<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>46</b>
Ergebniskomponenten	14	<b>Steuerliche Hinweise für Anleger</b>	<b>48</b>
Veränderungen im Portfolio	16	<b>Gremien</b>	<b>52</b>
Portfoliostruktur	18		
Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge	20	<b>Abbildungen</b>	
<b>Ausblick</b>	<b>21</b>	Nutzungsarten der Fondsobjekte	18
<b>Entwicklungsrechnung</b>	<b>22</b>	Restlaufzeiten der Mietverträge	18
<b>Zusammengefasste Darstellung</b>	<b>24</b>		

## SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2020

	Fonds gesamt	
<b>Fondsvermögen</b>	EUR	337,6 Mio.
<b>Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)</b>	EUR	63,9 Mio.
davon direkt gehalten	EUR	63,9 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	0,0 Mio.
<b>Fondsobjekte gesamt</b>		13 <sup>1)</sup>
davon Immobilien-Gesellschaften		10 <sup>1)</sup>
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum 01.04.2019 – 31.03.2020</b>		
Verkäufe		8
Abgänge		8
<b>Vermietungsquote (Bruttomietsoll)<sup>2)</sup></b>		49,1 %
<b>Vermietungsquote (Nettomietsoll)</b>		54,8 %
<b>Endausschüttung am 01.07.2020</b>	EUR	75,8 Mio.
<b>Endausschüttung je Anteil</b>	EUR	0,65
<b>Immobilienrendite<sup>3)</sup> für den Zeitraum 01.04.2019 – 31.03.2020</b>		- 6,4 %
<b>Liquiditätsrendite<sup>4)</sup> für den Zeitraum 01.04.2019 – 31.03.2020</b>		- 0,3 %
<b>Anlageerfolg<sup>5)</sup> für den Zeitraum 01.04.2019 – 31.03.2020</b>		- 5,5 %
<b>Anlageerfolg<sup>5)</sup> seit Auflegung</b>		175,0 %
<b>Anteilwert/Rücknahmepreis</b>	EUR	2,89
<b>Ausgabepreis</b>	EUR	3,04
<b>Gesamtkostenquote Anteilklasse P<sup>6)</sup></b>		0,47 %
<b>Gesamtkostenquote Anteilklasse I<sup>6)</sup></b>		0,47 %

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

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

<sup>3)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

<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 31.03.2020

## Überblick zu den Anteilklassen

	Anteilklasse P	Anteilklasse I
<b>Mindestanlagesumme</b>	keine	EUR 5.000.000
<b>Ausgabeaufschlag</b>	zurzeit 5,25 %	zurzeit 5,25 % Kein Ausgabeaufschlag bei Einhaltung der zwölfmonatigen Ankündigung der Rücknahme
<b>Rücknahmeabschlag</b>	keiner	keiner
<b>Verwaltungsvergütung</b>	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen	bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen
<b>Depotbankvergütung bis zum 30.04.2017</b>	0,005 % vierteljährlich	0,005 % vierteljährlich
<b>Vergütung für Kauf, Verkauf, Entwicklung oder Revitalisierung von Immobilien</b>	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten	bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten
<b>WKN</b>	980230	SEB1AV
<b>ISIN</b>	DE0009802306	DE000SEB1AV5
<b>Auflage</b>	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 diesem Abwicklungsbericht informiert die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, (im Folgenden: CACEIS) über das Geschäftsjahr vom 01. April 2019 bis 31. März 2020 des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest.

Nach wie vor hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH als externen Dienstleister mit der weiteren operativen Abwicklung des SEB ImmoInvest beauftragt. Damit sichert sich CACEIS das vorhandene Know-how zum Fonds, um die weitere Auflösung so effizient wie möglich zu gestalten.

Der SEB ImmoInvest erzielte per 31. März 2020 eine Jahresperformance von –5,5 %. Die kumulierte Rendite seit Auflage beträgt 175,0 % bzw. 3,3 % p. a. Die Verkäufe unter Verkehrswert, die negativen Zinsen auf die Liquiditätsanlagen, aber auch die Bildung von Rücklagen für potenzielle und bestehende Verbindlichkeiten und Risiken schmälerten das Fondsergebnis im Berichtsjahr.

Im Rahmen der weiteren Fondsauflösung konnten im Berichtszeitraum acht Immobilien in den USA veräußert werden. Das im Großraum von Philadelphia gelegene Büroportfolio Chesterbrook und Glenhardie sowie das Objekt in Harrison im Bundesstaat New York wechselten unter Verkehrswert den Besitzer. Die Büroliegenschaft in Herndon im Bundesstaat Virginia ging dagegen leicht über Verkehrswert aus dem Fondsbestand ab. Die im Zeitraum vom 01. April 2019 bis 31. März 2020 veräußerten Immobilien in den USA wurden über Gesellschaften gehalten. Diese bleiben bestehen, bis sämtliche Gewährleistungspflichten abgelaufen sind. Erst im Anschluss daran können sie liquidiert werden.

Mit dem Verkauf der acht Bürohäuser hat der SEB ImmoInvest im Geschäftsjahr 2019/2020 den Marktaustritt aus den USA vollzogen. Zum 31. März 2020 befanden sich damit noch drei Objekte in Deutschland sowie zehn Beteiligungsgesellschaften ohne Immobilien im Portfolio. Im Berichtszeitraum wurde darüber hinaus ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie Lurgiallee in Frankfurt am Main geschlossen. Der Abgang dieser Immobilie erfolgte zum 01. Mai 2020.

Die verfügbare Liquidität, die aus den Transaktionen sowie der Verringerung von Risiken resultierte, wurde in zwei Ausschüttungen an die Anleger ausgekehrt. Am 15. Juli 2019 erhielten sie EUR 0,83 pro Anteil respektive insgesamt EUR 96,7 Mio. Am 30. Dezember 2019 wurden EUR 2,60 pro Anteil bzw. in Summe EUR 303,1 Mio. ausgezahlt. Somit summiert sich der während der Abwicklungsperiode ausgezahlte Betrag auf insgesamt EUR 4,8 Mrd. bzw. rund 80 % des Fondsvermögens bei Kündigung des Verwaltungsmandates im Mai 2012.

Seit dem 01. Januar 2018 – das gilt damit auch für die beiden Auszahlungen des abgelaufenen Geschäftsjahres per 15. Juli 2019 und 30. Dezember 2019 – sind bei den Ausschüttungen die neuen gesetzlichen Regelungen gemäß § 17 Investmentsteuergesetz (InvStG) 2018 wirksam, die Sonderregelungen für Fonds in Abwicklung beinhalten. Aus diesem Grund wird bei der Auszahlung der Ausschüttung von dem depotführenden Kreditinstitut zunächst 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einbehalten. Dieser Betrag wird nach Ablauf des jeweiligen Jahres erstattet, sofern die Ausschüttungen Kapitalrückzahlungen waren.

## 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) zu veräußern. Die Verwahrstelle hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren. Die Verwahrstelle ist nach den Vorgaben der BaFin dabei verpflichtet, die übergegangenen Vermögensgegenstände „zum bestmöglichen am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“ (BaFin-Schreiben GZ WA 42-Wp-2136-2012/0039 vom 27. November 2012, abrufbar unter <http://www.bafin.de>), sie unterliegt aber sonst keinen Vorgaben bezüglich der Höhe der zu erzielenden Erlöse. Insbesondere ist sie nicht an den letzten festgestellten Gutachterwert gebunden.

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

### Übergang des Sondervermögens kraft Gesetzes

Mit der Beendigung des Verwaltungsrechtes der Savills Fund Management GmbH 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 übergegangenen 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 richtete dazu einen Risikomanagementprozess ein, der aus den Komponenten Risikostrategie, Identifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken besteht.

In Anlehnung an die gesetzlichen 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 in der Regel 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 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 durch Versicherungen abgesichert, soweit möglich sowie wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten.
- Leerstand und Mietvertragsausläufe können ein Ertragspotenzial, aber auch ein Risiko sein. Entscheidend ist 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 Garantie-

vereinbarungen aus Verkäufen können längere Verpflichtungen als drei Jahre vorsehen. Erst nach Bereinigung oder Verjährung aller denkbaren Verpflichtungen, zu denen 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.

### Risiken durch geänderte globale Rahmenbedingungen

Die durch die COVID-19-Pandemie ausgelöste Krise geht auch am SEB ImmoInvest nicht unbemerkt vorbei: Insbesondere Einzelhändler und Restaurants, die in hohem Maß von den Beschränkungen betroffen sind, spüren bereits Auswirkungen und bitten zum Teil um Unterstützung durch eine Senkung der Mieten. Nutzer verschieben die Anmietung neuer Flächen oder die Verlängerung von Verträgen, da die kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Entwicklung aktuell schwer einschätzbar ist. Seitens der Käufer verzögern Reisebeschränkungen und die konjunkturelle Unsicherheit die zügige Umsetzung von Transaktionen. Die Savills Fund Management GmbH befindet sich daher in einem kontinuierlichen Austausch mit den Mietern, Property Managern, allen anderen Dienstleistern sowie potenziellen Käufern, um bestmögliche Lösungen im Sinne der Mieter und Anleger zu finden.

Inwieweit sich die Einschränkungen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nachhaltig auf die Vermietungssituation auswirken werden, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Für die Kurs- oder Marktentwicklung stellen die Entwicklungen aufgrund von SARS-CoV-2 gegenwärtig einen besonderen Aspekt der Unsicherheit dar. Die Gesamtsituation wird sorgfältig beobachtet.

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



## Immobilienmärkte im Überblick

Basierend auf der aktuellen Corona-Krise wurde eine Unsicherheit hervorgerufen, die sich auf viele Bereiche auswirkt. Auch die Marktsituation wird dadurch beeinflusst. Deswegen sind die Prognosen erhöhten Schwankungen unterworfen.

### Wirtschaftliches Umfeld

Der rückläufige Welthandel, das sich verschlechternde Vertrauen der Unternehmen und die nachlassende Investitionstätigkeit haben im Verlauf des Jahres 2019 laut Weltbank global das Wirtschaftswachstum reduziert. Die Spannungen im Handelskrieg zwischen den USA und China, geopolitische Kontroversen wie der Brexit, der Konflikt zwischen dem Iran und seinen Nachbarn im Nahen Osten sowie der technologische Wandel in der Automobil- und Maschinenbauindustrie haben die Abschwungstendenzen verstärkt. Der Dienstleistungssektor entwickelte sich bis Ende 2019 noch positiv mit entsprechend unterstützender Wirkung für die Immobilienmärkte.

Seit dem Ausbruch des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 in der chinesischen Region Wuhan im Dezember 2019 änderten sich die Rahmenbedingungen deutlich. Was zunächst als ein Problem Chinas oder Asiens mit allenfalls kurzfristiger Auswirkung auf das regionale Wirtschaftswachstum und die weltweiten Lieferketten eingeschätzt wurde, hat sich zu einer globalen Pandemie mit negativen Konsequenzen für die Weltwirtschaft,

die Arbeitsmärkte sowie die Sozial- und Gesundheitssysteme entwickelt. Nach und nach breitete sich das Virus von Kontinent zu Kontinent aus. Angesichts rapide steigender Infektions- und Todeszahlen und einer Überlastung der Gesundheitssysteme verordneten immer mehr Regierungen zunächst in Asien, dann auch in Europa und auf dem amerikanischen Kontinent massive Einschränkungen wie Ausgangs- und Reisebeschränkungen sowie Grenzschließungen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung. Während die COVID-19-Pandemie zu Anfang mit der globalen Finanzkrise von 2008/2009 verglichen wurde, zeigen sich die Unterschiede darin, dass der COVID-19-Schock sowohl auf die Nachfrage- als auch auf die Angebotsseite der Wirtschaft wirkt. Nach und nach kamen Volkswirtschaften weltweit zu einem Stillstand, der nur durch die kurzfristigen geldpolitischen Eingriffe der Notenbanken und mithilfe von Regierungsprogrammen ungekannten Ausmaßes abgemildert werden konnte.

### Wirtschaftliche Perspektiven

Die wirtschaftlichen Erschütterungen durch den COVID-19-Ausbruch werden im Jahr 2020 zu einer weltweiten Rezession führen. Consensus Economics prognostiziert einen Einbruch des globalen BIP-Wachstums um  $-5,5\%$ , also einen massiven Rückgang gegenüber den  $2,9\%$  des Vorjahres. Nach Angaben der Weltbank schrumpfte das globale BIP während der Finanzkrise 2009 um  $-1,7\%$ , nach einem Wachstum um  $4,3\%$  im Jahr 2008. Für 2021 rechnet Capital Economics derzeit



USA – Herndon, 13241 Woodland Park Road

mit einem Plus von 8 %. Die BIP-Prognose für die Eurozone wurde auf –12 % im Jahr 2020 gesenkt, gefolgt von einer Erholung und einem konjunkturellen Aufschwung von 10 % im Jahr 2021. Für Deutschland wird ein Einbruch um –8 % im Jahr 2020 und eine Belebung um 4,5 % im Jahr 2021 vorhergesagt. Unter den gegenwärtigen Umständen ist ein U-förmiges Szenario plausibel. In diesem Szenario hält der Schock an. Während der anfängliche Wachstumspfad wieder aufgenommen wird, kommt es laut Harvard Business Review zu einem dauerhaften Verlust der Wirtschaftsleistung.

Der enorme Rückgang des Wachstums impliziert, dass die Arbeitslosenquote in den nächsten Monaten in die Höhe schnellen könnte und dass die Haushaltseinkommen hart getroffen werden. Die Arbeitslosenquote der Eurozone könnte von 7,6 % im Vorjahr bis Ende 2020 auf 9,4 % steigen, schätzt Oxford Economics.

Das von der Europäischen Zentralbank (EZB) aufgelegte Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) als geldpolitische Sondermaßnahme zum Ankauf von Anleihen in Höhe von EUR 750 Mrd., das zu den bereits angekündigten EUR 120 Mrd. und den im vergangenen Herbst zugesagten monatlichen Käufen von EUR 20 Mrd. hinzukommt, dürfte 2020 und darüber hinaus für ein anhaltend niedriges Zinsumfeld in Europa sorgen.

### Perspektiven der Immobilienmärkte

Die Auswirkungen des Wirtschaftseinbruchs auf die Bürobeschäftigung werden sich erst mit einiger zeitlicher Verzögerung zeigen. Allerdings deuten Prognosen von Property Market Analysis (PMA) darauf hin, dass sich die Bürobeschäftigtenentwicklung im Jahr 2020 in den meisten Märkten deutlich verlangsamt bzw. sogar negativ ausfällt. Zum aktuellen Zeitpunkt ist schwer abzuschätzen, wie viele Arbeitnehmer aufgrund von COVID-19 zu flexibleren Arbeitsvereinbarungen wechseln wollen und welche Auswirkungen dies auf den künftigen Büroflächenbedarf haben wird. Es erscheint möglich, dass neue Regelungen zu Arbeitszeiten und -orten bei ansonsten gleichen Bedingungen zu einem geringeren Büroflächenbedarf führen. Bis zu einem gewissen Grad wird dies nur eine Beschleunigung des seit Langem anhaltenden Rückgangs der durchschnittlichen Bürofläche pro Person sein. Laut Cushman & Wakefield können Unternehmen den Bedarf an Arbeitsflächen um 20 % bis 40 % reduzieren, indem sie flexible Arbeitsrichtlinien nutzen. Eine größere Bürodichte muss jedoch gegen die Nähe zu anderen und gegen das Risiko der Ausbreitung von Krankheiten abgewogen werden, die eine

Umkehrung des Trends zu weniger Platz pro Person bewirken könnten. Auf europäischer Ebene lagen die Flächenumsätze im ersten Quartal 2020 nach Angaben großer Maklerhäuser etwa 30 % unter dem Wert des Vorjahres. Vor allem kleinere und mittlere Unternehmen haben ihre Flächensuche aufgrund der großen Unsicherheiten nahezu eingestellt, weshalb mindestens für das zweite Quartal ebenfalls mit geringen Umsätzen zu rechnen ist. Da die Büroflächenleerstände deutlich unterhalb der Niveaus der globalen Finanzkrise liegen, könnten die Büromärkte die steigenden Fertigstellungszahlen besser verkraften als in der letzten Krise. Das langanhaltende Mietwachstum dürfte 2020 zum Erliegen kommen und in den meisten Märkten laut PMA bei Neuabschlüssen negativ ausfallen.

Der Einzelhandelssektor wurde stark von den Ausgangsbeschränkungen und der Schließung von nicht unbedingt notwendigen Geschäften betroffen. Wie bei jedem wirtschaftlichen Abschwung werden die stärksten Einzelhändler die Krise besser überstehen als schwächere Konkurrenten. Diejenigen Einzelhändler mit einer starken Onlinepräsenz befinden sich in einer vorteilhafteren Position, um während der Krise Umsätze zu erzielen. Auch die Lockerung bzw. Aufhebung der Ausgangsbeschränkungen bedeutet keine sofortige Rückkehr zur vor der Krise bekannten Normalität, da eine anhaltende Besorgnis über die Infektionsgefahr in belebten öffentlichen Räumen und im stationären Handel auf der Branche lastet.

Die Störung globaler Lieferketten aufgrund von Fabrik- und Grenzsicherungen in Europa hat massive Auswirkungen auf den Logistiksektor. Die Aktivitäten an den wichtigsten Häfen und Flughäfen sind stark zurückgegangen, was in den nächsten Quartalen Effekte auf die Logistik haben könnte. Der unentwegt wachsende Onlinehandel, nun insbesondere auch jener für Lebensmittel, dürfte die Nachfrage nach Logistikflächen weiter ankurbeln. Auch die Verlagerung bestimmter Produktionskapazitäten und die Deglobalisierung der Lieferketten könnten langfristig die Nachfrage nach Industrie- und Logistik-einrichtungen erhöhen, um Risiken durch ausbleibende Waren- und Teilelieferungen zu mindern. Urbane Logistiklösungen werden aufgrund der Zunahme der Paketzahlen immer wichtiger, weshalb mehrstöckige Immobilien zukünftig häufiger entstehen könnten. Der starke Anstieg der (spekulativen) Fertigstellungen hat Ende 2019 nach einigen Jahren kontinuierlich sinkender Leerstandsdaten für eine leichte Trendumkehr gesorgt. In einigen Märkten ist aufgrund der mittelfristig wahrscheinlich geringen Nachfrage nach weiteren Logistikflächen aus der Industrie mit einem Leerstandsaufbau zu rechnen.

## Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete bereits vor dem Ausbruch von COVID-19 und den damit verbundenen Beschränkungen und wirtschaftlichen Folgen erste Anzeichen einer Verlangsamung des Wachstums der vergangenen Jahre.

Das Umsatzvolumen in den Top-7-Büromärkten ist im Vergleich zum Vorjahr im ersten Quartal 2020 deutlich zurückgegangen. Dies war weitgehend das Resultat der bereits insgesamt schwächeren Nachfrage in den letzten Quartalen und spiegelt den COVID-19-Schock noch nicht vollständig wider – dessen Auswirkungen werden in den nächsten Quartalen sichtbar. Abgesehen von weiterhin aktiven Flächengesuchen größerer Unternehmen berichten führende Maklerfirmen über geringere Aktivitäten und einen niedrigeren Bürobedarf von kleineren und mittelständischen Unternehmen. Angebotsseitig ist der Büromarkt durch eine Knappheit, insbesondere im nachgefragten Premiumsegment, gekennzeichnet. Die Leerstandsdaten in den Top-7-Märkten blieben laut Savills bei 3,1 % stabil. Die Baupipelines sind in absoluten Zahlen hingegen durchaus gut gefüllt, wobei insgesamt mehr als die Hälfte bereits vorvermietet ist. So stiegen auch die Spitzenmieten nochmals deutlich in allen Top-Märkten an.

Eine ähnliche Entwicklung wies der Logistikvermietungsmarkt auf. Der Flächenumsatz lag im ersten Quartal 2020 um etwa 13 % unter dem Vorjahreswert. Dies reflektiert die anhaltende Abschwächung der Nachfrage bereits im Jahr 2019. Die Spitzenmieten blieben konstant, wobei auch hier der Ausblick darauf hindeutet, dass im Jahr 2020 keine weiteren Mietpreissteigerungen zu erwarten sind.

Der stationäre Einzelhandel steht aufgrund der Corona-Krise unter Druck, was sich in einem sehr niedrigen Flächenumsatz zum Jahresauftakt 2020 niederschlug. Die geschlossenen Ladenlokale führten in einigen Fällen bereits zu Mietaufschüben und -ausfällen sowie in Extremfällen zu Insolvenzen.

Mit Blick auf die Zukunft erwarten zahlreiche Beratungsunternehmen, dass die Gesamtliquidität geringer sein wird. Dies muss sich jedoch nicht zwangsläufig in niedrigeren Preisen niederschlagen. Vielmehr werden Investitionsentscheidungen kurzfristig auf Eis gelegt und mittelfristig neu justiert. Vor allem inländische Investoren sehen aktuell vermehrt Einstiegsmöglichkeiten, während ausländisches Kapital und weniger eigenkapitalstarke Investoren eher eine abwartende Haltung einnehmen. Bestimmte Anlageklassen und Teilspektoren, wie z. B. Wohnimmobilien, Einkaufszentren, Lebensmitteleinzelhändler und Supermärkte – und bis zu einem gewissen Grad auch die Logistik (im Zusammenhang mit E-Commerce) – könnten aufgrund ihrer relativen Widerstandsfähigkeit gegenüber der aktuellen Krise und der säkularen Nachfragefaktoren sogar einen Nachfrageanstieg erleben.

## Ergebnisse des Fonds im Detail

### Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2020 EUR 337,6 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

### Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2020 bei EUR 145,5 Mio. Der Liquiditätsanteil erhöhte sich auf 43,1 %. Zum Berichtstichtag 31. März 2020 bestanden die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben und einem Einjahrestermingeld in Höhe von EUR 20,0 Mio., das am 31. August 2020 endet.

## Entwicklung des SEB ImmoInvest

### Vergleichende Dreijahresübersicht

Fonds gesamt	31.03.2017 Mio. EUR	31.03.2018 Mio. EUR	31.03.2019 Mio. EUR	31.03.2020 Mio. EUR
Immobilien	1.172,0	398,5	75,6	63,9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	527,9	201,3	226,3	170,2
Liquiditätsanlagen	466,2	291,2	190,0	145,5
Sonstige Vermögensgegenstände	395,0	216,8	386,3	18,5
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 470,0	- 115,8	- 97,5	- 60,5
<b>Fondsvermögen gesamt</b>	<b>2.091,1</b>	<b>992,0</b>	<b>780,7</b>	<b>337,6</b>
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	17,94	8,51	6,69	2,89
<b>1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>4,00</b>	<b>3,10</b>	<b>-</b>	<b>2,60</b>
Tag der 1. Zwischenausschüttung	30.12.2016	20.12.2017	-	30.12.2019
<b>2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
<b>Endausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>5,00</b>	<b>1,10</b>	<b>0,83</b>	<b>0,65</b>
Tag der Endausschüttung	03.07.2017	02.07.2018	15.07.2019	01.07.2020

### Anteilklasse P

Fondsvermögen	2.082,6	988,0	777,6	336,2
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	17,94	8,51	6,69	2,89
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ertragsschein-Nr. 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	-	-	-	-

### Anteilklasse I

Fondsvermögen	8,5	4,0	3,1	1,4
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	17,94	8,51	6,69	2,89

## Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2019/20 kamen insgesamt EUR 399,8 Mio. in zwei Ausschüttungen zur Auszahlung. Die Ausschüttung für das Vorjahr erfolgte am 15. Juli 2019 in Höhe von EUR 96,7 Mio. mit EUR 0,83 je Anteil. Am 30. Dezember 2019 wurde eine Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 303,1 Mio. mit EUR 2,60 je Anteil durchgeführt.

## Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttungen vom 15. Juli 2019 in Höhe von EUR 0,83 je Anteil und vom 30. Dezember 2019 in Höhe von EUR 2,60 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen negativen Anlageerfolg von EUR –0,37 pro Anteil bzw. –5,5 % realisiert.

### Fonds gesamt

Anteilwert am 31.03.2020	EUR	2,89
zuzüglich Ausschüttung vom 30.12.2019	EUR	2,60
zuzüglich Ausschüttung vom 15.07.2019	EUR	0,83
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2019	EUR	– 6,69
Anlageerfolg	EUR	– 0,37



USA – Wayne, 1255 – 1285 Drummers Lane

## Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p. a.
1 Jahr	– 5,5	– 5,5
3 Jahre	– 13,5	– 4,7
5 Jahre	– 16,2	– 3,5
10 Jahre	– 16,8	– 1,8
15 Jahre	4,0	0,3
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	175,0	3,3

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 Performedaten erlauben keine Prognose für die Zukunft.

## Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.03.2020

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	– 7.594	EUR – 1.670	– 0,1	– 0,1
USD (USA)	USD	– 3.686	EUR – 3.369	0,0	0,0
<b>Summe</b>			<b>EUR – 5.039</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 31.03.2020 100 % des Fondsvermögens.





USA – Harrison, 100 Manhattanville Road

### Ergebniskomponenten

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 7,6 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand den Bruttoertrag um 8,1 % 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 Veräußerungsergebnisse der über Immobiliengesellschaften gehaltenen US-Immobilien aus.

Die Wertänderungsrendite schließt insgesamt mit –5,8 %.

Erstattungen ausländischer Steuern verbessern das Ergebnis um 0,6 %.

Unter Berücksichtigung der Währungsänderungen von –0,7 % beläuft sich das Immobilienergebnis auf –6,4 %.

Die Liquiditätsanlagen haben aufgrund der Negativzinsen der Banken eine Rendite von –0,3 % generiert. Aus diesen Zahlen ergibt sich für den Berichtszeitraum eine Gesamtrendite vor Fondskosten von –6,7 %.



## Ergebniskomponenten der Fondsrendite in %

	Deutschland	Sonstiges Ausland (A, B, E, F, I, J, L, NL, PL, GB, USA)	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen gesamt	Ausland gesamt	Gesamt
<b>Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) <sup>1)</sup></b>						
<b>I. Immobilien</b>						
Bruttoertrag <sup>2)</sup>	5,4	7,0	5,9	9,7	9,0	<b>7,6</b>
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2)</sup>	-9,2	-4,5	-7,8	-8,4	-7,4	<b>-8,1</b>
Nettoertrag <sup>2)</sup>	-3,8	2,5	-1,9	1,3	1,6	<b>-0,5</b>
Wertänderungen <sup>2)</sup>	-3,7	0,0	-2,6	-9,6	-7,1	<b>-5,8</b>
Ausländische Ertragsteuern <sup>2)</sup>	0,0	3,5	1,0	0,1	1,0	<b>0,6</b>
Ausländische latente Steuern <sup>2)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Ergebnis vor Währungsänderungen <sup>1)</sup>	-7,5	6,0	-3,5	-8,2	-4,5	<b>-5,7</b>
Währungsänderungen <sup>2) 3)</sup>	0,0	0,9	0,3	-1,9	-1,2	<b>-0,7</b>
Gesamtergebnis in Fondswährung <sup>2) 4)</sup>	-7,5	6,9	-3,2	-10,1	-5,7	<b>-6,4</b>
<b>II. Liquidität <sup>5) 6)</sup></b>						<b>-0,3</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>7)</sup></b>						<b>-6,7</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>						<b>-5,5</b>

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR) <sup>1)</sup>

Fondsvolumen	226.076	94.346	320.422	273.201	367.547	<b>593.623</b>
--------------	---------	--------	---------	---------	---------	----------------

## Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung in TEUR)

Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio <sup>8)</sup>	63.940	0	63.940	0	0	<b>63.940</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>9)</sup>	5.759	0	5.759	0	0	<b>5.759</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>10)</sup>	250	0	250	0	0	<b>250</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>11)</sup>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>10)</sup>	-11.870	0	-11.870	0	0	<b>-11.870</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>11)</sup>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt <sup>10)</sup>	-11.620	0	-11.620	0	0	<b>-11.620</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt <sup>11)</sup>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Zuführung/Auflösung Capital Gains Tax	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Wertänderungen insgesamt	-11.620	0	-11.620	0	0	<b>-11.620</b>

<sup>1)</sup> Die gewichteten Durchschnittszahlen im Berichtszeitraum werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.03.2019 – 31.03.2020) ermittelt.

<sup>2)</sup> im Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen 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 30,5 % erwirtschaftet.

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

<sup>6)</sup> Der im Periodendurchschnitt investierte Liquiditätsanteil betrug dabei 69,5 % des Fondsvermögens.

<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 31.03.2020 im Sondervermögen befinden.

## Veränderungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum vom 01. April 2019 bis 31. März 2020 hat das Fondsmanagement sämtliche Liegenschaften in den USA und eine Immobilie in Deutschland verkauft. Das Objekt in Deutschland ist jedoch erst im Geschäftsjahr 2020/2021 per 01. Mai aus dem Portfolio abgegangen. Zum Berichtsstichtag zählten noch drei direkt gehaltene Immobilien in Deutschland sowie zehn Immobilien-Gesellschaften, die keine Liegenschaften mehr halten, zum Fondsbestand. Die Gesellschaften sollen zum schnellstmöglichen Zeitpunkt liquidiert werden.

## Verkäufe und Abgänge

### USA – Wayne, 1255–1285 Drummers Lane

Das Bürogebäude in Wayne im Bundesstaat Pennsylvania im Großraum von Philadelphia wurde 2006 für den Fonds erworben. Der Verkauf der Immobilie ist das Ergebnis eines strukturierten Vermarktungsprozesses und erfolgte unterhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswertes.

### USA – Chesterbrook-Portfolio

Das aus fünf Liegenschaften bestehende Chesterbrook-Portfolio befindet sich in Wayne im Bundesstaat Pennsylvania im Großraum von Philadelphia. Der Business-Park mit unterschiedlichen Bürohäusern aus den 1980er-Jahren wurde 2006/2007 für den Fonds angekauft und konnte nur deutlich unter den zuletzt festgestellten Verkehrswerten veräußert werden. Nach der Erholung des lokalen Marktumfelds unterstützte die Marktsituation den Verkauf der Objekte. Aufgrund der Mietvertragslaufzeiten waren Asset-Management-Maßnahmen im Vorfeld nicht sinnvoll. Zu dem Portfolio zählen folgende Objekte:

- Wayne, 600–701 Lee Road
- Wayne, 725–965 Chesterbrook Boulevard
- Wayne, 1300–1400 Morris Drive
- Wayne, Chesterbrook Parcel 11
- Wayne, 851 Duportail Road

### USA – Harrison, 100 Manhattanville Road

Die Immobilie wurde im Rahmen eines strukturierten Vermarktungsprozesses veräußert. Das Büroobjekt zählte seit 2000 zum Portfolio des SEB ImmoInvest und wurde unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert verkauft. Mit den bestehenden Großmietern konnte keine Verlängerung der auslaufenden Mietverträge herbeigeführt werden. Der Verkauf zum aktuellen Zeitpunkt bot trotzdem die wirtschaftlich beste Option.

### USA – Herndon, 13241 Woodland Park Road

Der Verkauf der im Bundesstaat Virginia gelegenen Immobilie erfolgte leicht über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert und ist das Resultat eines strukturierten Vermarktungsprozesses. Das Büroobjekt ging im Jahr 2000 in den Bestand des SEB ImmoInvest über. Die Flächen von rund 12.300 m<sup>2</sup> waren zu rund 84 % vermietet.



Deutschland – Frankfurt am Main, Lurgiallee 3/3a

Sämtliche Objekte in den USA wurden über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Diese können erst nach Ablauf aller Gewährleistungspflichten liquidiert werden.

## Verkäufe

### Deutschland – Frankfurt am Main, Lurgiallee 3/3a

Das in zwei Bauabschnitten 1987 und 2001 errichtete Objekt liegt ca. sieben Kilometer nördlich der Frankfurter Innenstadt im Büroteilmarkt Mertonviertel. Es verfügt über eine Fläche von rund 7.500 m<sup>2</sup>, die überwiegend als Rechenzentrum genutzt wurde, sowie 70 Außenstellplätze. Die Immobilie steht seit dem Auszug des Hauptmieters Ende 2018 leer. Der Kaufvertrag mit einem Projektentwickler wurde Mitte Februar 2020 unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Geschäftsjahr 2020/2021 zum 01. Mai.

## Verkäufe und Abgänge

### Über eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
USA	10577	Harrison	100 Manhattanville Road	10/2019	USD 36,3	USD 46,5
USA	20171	Herndon	13241 Woodland Park Road	12/2019	USD 21,4	USD 20,6
USA	19087	Wayne	600–701 Lee Road	08/2019	USD 44,9	USD 50,2
USA	19087	Wayne	725–965 Chesterbrook Blvd.	08/2019	USD 59,8	USD 61,7
USA	19087	Wayne	1300–1400 Morris Drive	08/2019	USD 18,3	USD 38,0
USA	19087	Wayne	1255–1285 Drummers Lane	05/2019	USD 27,0	USD 31,3
USA	19087	Wayne	Chesterbrook Parcel 11	08/2019	USD 0,5	USD 1,6
USA	19087	Wayne	851 Duportail Road	08/2019	USD 2,5	USD 2,1

## Verkäufe

### 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	60439	Frankfurt am Main	Lurgiallee 3/3a	05/2020	EUR 9,8	EUR 5,2

## Portfoliostruktur

Insgesamt 13 Fondsobjekte umfasste das Portfolio zum 31. März 2020: drei direkt gehaltene Immobilien in Deutschland sowie zehn Beteiligungsgesellschaften, die keine Liegenschaft mehr halten.

Das Immobilienvermögen betrug insgesamt EUR 63,9 Mio.

Handelsimmobilien bildeten mit einer Nettosollmiete von 60,1 % bzw. einer Mietfläche von 63,6 % den Schwerpunkt des Portfolios.

## Vermietung

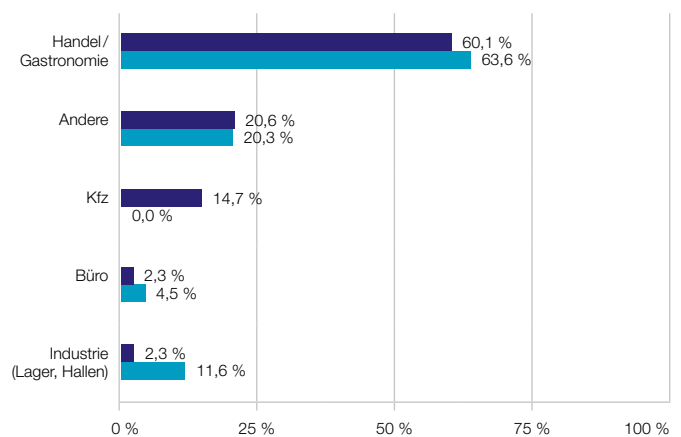
Im Berichtszeitraum vom 01. April 2019 bis 31. März 2020 konnte das Asset Management insgesamt rund 9.500 m<sup>2</sup> Büro- und Handelsflächen neu vermieten oder verlängern. Ein Anteil von 75 % der prolongierten Mietverträge entfiel jedoch auf die Liegenschaften in den USA, die zum Geschäftsjahresende bereits aus dem Fonds abgegangen sind.

In der Liegenschaft Hagen, Volme Galerie, konnte im Vorjahr der Abschluss von zwei Mietverträgen über insgesamt rund 1.900 m<sup>2</sup> mit zwei bonitätsstarken Handelsmietern vermeldet werden, deren Mietbeginn zum damaligen Zeitpunkt noch nicht feststand. Die notwendigen Neugestaltungsmaßnahmen für eine Fläche von 1.350 m<sup>2</sup> wurden planmäßig vor Weihnachten fertiggestellt und der Mieter hat seinen Geschäftsbetrieb aufgenommen. Die Gastronomiefläche befindet sich noch im Umbau, wobei die Corona-Pandemie seit März 2020 die Arbeiten verzögert.

Die Vermietungsquote des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest betrug bezogen auf die Nettomietsollstellung im Durchschnitt 65,2 % (-16,1 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum 31. März 2019) und bezogen auf die Bruttomietsollstellung (inklusive Nebenkosten) 58,4 % (-17,1 Prozentpunkte). Stichtagsbezogen erreichte sie 54,8 % (-23,0 Prozentpunkte) des Nettomietsolls bzw. 49,1 % (-22,2 Prozentpunkte) des Bruttomietsolls.

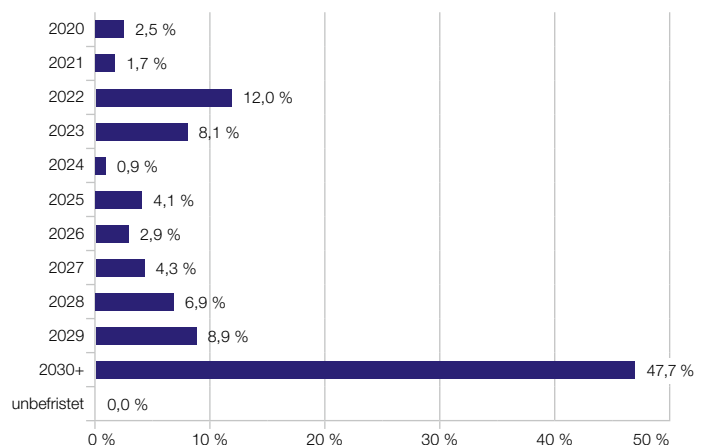
Der Anteil der im Jahr 2020 auslaufenden Mietverträge beläuft sich auf 2,5 % und für das Jahr 2021 auf 1,7 %. Durch aktives Asset Management sowie enge Kontaktpflege zu den Bestandsmietern wird jedoch laufend daran gearbeitet, bestehende Mietverhältnisse vorzeitig zu verlängern.

## Nutzungsarten der Fondsobjekte



Basis: ■ nach Jahresnettosollmietertrag  
■ nach Mietfläche

## Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Jahresnettosollmietertrag

### Vermietungssituation einzelner Objekte

Im Rahmen der Berichterstattung über die Vermietungssituation erhalten Sie nachfolgend einen detaillierten Überblick über zwei Objekte mit einem Leerstand größer als 33 % der Objektsollmiete (brutto) zum Stichtag 31. März 2020.

Objekt	Anteil des Leerstands im Objekt in %	Anteil des Leerstands im Fonds in %
<b>Frankfurt am Main, Lurgiallee 3/3a</b> Die im Vorjahresbericht genannten Veräußerungsaktivitäten waren erfolgreich. Es konnte ein Verkaufsvertrag mit Übergang von Nutzen und Lasten per 01. Mai 2020 unterzeichnet werden.	98,11	15,61
<b>Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3</b> Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr nur wenig gesunken, da sich die Umbaumaßnahmen der Gastronomiefläche schwieriger gestalten als geplant und somit auch die positive Wirkung der Vermietungen geringer ausfällt.	47,03	35,08



Deutschland – Hagen, Friedrich-Ebert-Platz 1–3, Volme Galerie

## Übersicht: Vermietung und Restlaufzeit der Mietverträge

	Direktinvest- ments gesamt	Gesamt
<b>Vermietungsinformationen (in % der Jahresnettosollmiete)</b>		
Handel/Gastronomie	60,1	60,1
Andere	20,6	20,6
Kfz	14,7	14,7
Büro	2,3	2,3
Industrie (Lager, Hallen)	2,3	2,3
<b>Anteil Jahresmietertrag gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Leerstand (in % der Jahresnettosollmiete)</b>		
Handel/Gastronomie	24,3	24,3
Andere	19,4	19,4
Kfz	0,1	0,1
Büro	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	1,4	1,4
<b>Anteil Leerstand gesamt</b>	<b>45,2</b>	<b>45,2</b>
<b>Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresnettosollmiete des Landes</b>	<b>54,8</b>	<b>54,8</b>
<b>Vermietungsquote (stichtagsbezogen) in % der Jahresbruttosollmiete des Landes <sup>1)</sup></b>	<b>49,1</b>	<b>49,1</b>
<b>Restlaufzeit der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)</b>		
unbefristet	0,0	0,0
2020	2,5	2,5
2021	1,7	1,7
2022	12,0	12,0
2023	8,1	8,1
2024	0,9	0,9
2025	4,1	4,1
2026	2,9	2,9
2027	4,3	4,3
2028	6,9	6,9
2029	8,9	8,9
2030+	47,7	47,7
<b>Anteil Jahresnettosollmiete</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</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

---

Auch im neuen Geschäftsjahr ist CACEIS als Depotbank für die weitere Auflösung des Fonds verantwortlich und hat die Savills Fund Management GmbH weiterhin mit der operativen Abwicklung beauftragt.

Am 01. Mai 2020 ist die Liegenschaft Lurgiallee in Frankfurt am Main aus dem Fonds abgegangen. Somit stehen noch zwei Einzelhandelsimmobilien in Hagen zum Verkauf.

Die durch die COVID-19-Pandemie ausgelöste Krise geht auch am SEB ImmoInvest nicht spurlos vorbei: Einzelhändler und Restaurants, die in hohem Maß von den Beschränkungen betroffen sind, spüren deren Auswirkungen und fordern Unterstützung bei den Mietkosten. Mieter verschieben die Anmietung neuer Flächen, da die kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Entwicklung aktuell schwer einschätzbar ist. Seitens der Käufer verzögern Reisebeschränkungen und die konjunkturelle Unsicherheit die zügige Umsetzung von Transaktionen. Savills Fund Management GmbH befindet sich daher in einem kontinuierlichen Austausch mit den Mietern, Property Managern, allen anderen Dienstleistern sowie potenziellen Käufern, um bestmögliche Lösungen im Sinne der Mieter und Anleger zu finden.

Bis der SEB ImmoInvest final aufgelöst werden kann, wird es nach dem gegenwärtigen Sach- und Kenntnisstand noch einige Jahre dauern, da der Fonds auch nach den letzten Transaktionen ausreichend Liquidität vorhalten muss, um sämtliche Kosten und potenzielle Verpflichtungen bedienen zu können. Aus diesem Grund wurden neben bestehenden Rückstellungen Rücklagen aufgebaut bzw. eine entsprechende Risikovorsorge getroffen. Nach Berücksichtigung der geplanten Ausschüttung hält der Fonds aktuell direkt oder über Immobilien-Gesellschaften rund EUR 250 Mio. Liquidität als Rücklagen für potenzielle und bestehende Verbindlichkeiten. Diese setzen sich im Wesentlichen aus Steuerrisiken (47 %) und aus verbliebenen Risiken aus Objektverkäufen (18 %) sowie aus bestehenden oder zukünftigen Verbindlichkeiten (35 %) zusammen. Die Steuerrisiken verteilen sich auf die Länder, in denen der Fonds Immobilien gehalten hat. Die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen unterliegen den Steuergesetzen der jeweiligen Länder bzw. den nationalen Regelungen und sind von der Bearbeitungszeit sehr unterschiedlich. Sie reduzieren sich nach aktueller Einschätzung fallbezogen bis zum Jahr 2023. Freiwerdende Liquidität wird weiterhin im halbjährlichen Turnus an die Anleger ausgeschüttet.

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

Alle Informationen finden Sie wie gewohnt auf der Website <http://www.savillsim-publikumsfonds.de><sup>1)</sup>. Einmal pro Jahr, per 31. März, wird zudem ein Abwicklungsbericht veröffentlicht. 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 2020

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

## Entwicklungsrechnung vom 01.04.2019 bis 31.03.2020

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
<b>I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.04.2019</b>			780.720.378,24
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>			- 96.744.302,83
davon Ausschüttung gemäß Abwicklungsbericht		- 96.744.302,83	
<b>2. Zwischenausschüttungen</b>			- 303.054.442,60
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>			- 5.718.401,23
<b>3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten</b>			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 310,82	- 310,82
<b>4. Realisierte Verluste</b>			
bei Devisentermingeschäften		- 15.298.632,65	
davon in Fremdwährung	0,00		
			- 15.298.632,65
<b>5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>			
bei Immobilien		- 8.349.250,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 24.243.166,63	
davon in Fremdwährung	- 21.758.587,20		
bei Devisentermingeschäften		6.669.439,06	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		3.598.349,74	- 22.324.627,83
<b>II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.03.2020</b>			<b>337.579.660,28</b>

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	777.560.233,53		3.160.144,71
	- 96.352.705,51		- 391.597,32
- 96.352.705,51		- 391.597,32	
	- 301.827.752,20		- 1.226.690,40
	- 5.695.254,53		- 23.146,70
- 309,56	- 309,56	- 1,26	- 1,26
- 15.236.707,52		- 61.925,13	
	- 15.236.707,52		- 61.925,13
- 8.315.455,93		- 33.794,07	
- 24.145.041,02		- 98.125,61	
6.642.444,12		26.994,94	
3.583.731,64	- 22.234.321,19	14.618,10	- 90.306,64
	<b>336.213.183,02</b>		<b>1.366.477,26</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).

Die **Zwischenausschüttung** wurde im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens durchgeführt.

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 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 dem Verkauf von Immobilien der Gesellschaften, aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen stammen.

**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 31.03.2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 30 f.)				
1. Geschäftsgrundstücke		63.940.000,00		18,94
davon in Fremdwährung	0,00			
<b>Summe der Immobilien</b>			<b>63.940.000,00</b>	<b>18,94</b>
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 32 ff.)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		167.487.302,82		49,62
2. Minderheitsbeteiligungen		2.740.621,64		0,81
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			<b>170.227.924,46</b>	<b>50,43</b>
insgesamt in Fremdwährung	29.966.648,67			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 38)				
1. Bankguthaben		145.515.897,63		
davon in Fremdwährung	7.994.851,34			
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>			<b>145.515.897,63</b>	<b>43,11</b>
insgesamt in Fremdwährung	7.994.851,34			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 39)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.071.731,05		
davon in Fremdwährung	143.873,61			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		349,68		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Andere		10.374.445,23		
davon in Fremdwährung	69.161,82			
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>			<b>18.446.525,96</b>	<b>5,46</b>
insgesamt in Fremdwährung	213.035,43			
<b>Summe</b>			<b>398.130.348,05</b>	<b>117,94</b>
insgesamt in Fremdwährung	38.174.535,44			

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
63.940.000,00	0,00	0,00
<b>63.940.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
27.678.680,69	109.841.973,46	29.966.648,67
2.740.621,64	0,00	0,00
<b>30.419.302,33</b>	<b>109.841.973,46</b>	<b>29.966.648,67</b>
111.277.038,23	27.938.732,46	6.300.126,94
<b>111.277.038,23</b>	<b>27.938.732,46</b>	<b>6.300.126,94</b>
4.656.369,65	3.415.361,40	0,00
349,68	0,00	0,00
7.210.690,89	3.099.677,71	64.076,63
<b>11.867.410,22</b>	<b>6.515.039,11</b>	<b>64.076,63</b>
<b>217.503.750,78</b>	<b>144.295.745,03</b>	<b>36.330.852,24</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 39)				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		104.029,71		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung		7.212.163,92		
davon in Fremdwährung	982.983,17			
3. anderen Gründen		12.091.413,51		
davon in Fremdwährung	134.989,80			
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>19.407.607,14</b>	<b>5,75</b>
insgesamt in Fremdwährung	1.117.972,97			
<b>VI. Rückstellungen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 40)			41.143.080,63	12,19
davon in Fremdwährung	2.507.509,68			
<b>Summe</b>			<b>60.550.687,77</b>	<b>17,94</b>
insgesamt in Fremdwährung	3.625.482,65			
<b>Fondsvermögen gesamt</b>			<b>337.579.660,28</b>	<b>100,00</b>
davon in Fremdwährung	34.549.052,79			



Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR	
83.522,00	20.507,71	0,00	
3.211.247,66	3.094.910,16	906.006,10	
10.932.000,99	1.000.411,88	159.000,64	
<b>14.226.770,65</b>	<b>4.115.829,75</b>	<b>1.065.006,74</b>	<b>Anteilklasse P</b>
36.535.595,39	2.217.739,38	2.389.745,86	Fondsvermögen EUR 336.213.183,02
<b>50.762.366,04</b>	<b>6.333.569,13</b>	<b>3.454.752,60</b>	Anteilwert EUR 2,89
<b>166.741.384,74</b>	<b>137.962.175,90</b>	<b>32.876.099,64</b>	Umlaufende Anteile Stück 116.087.597
			<b>Anteilklasse I</b>
			Fondsvermögen EUR 1.366.477,26
			Anteilwert EUR 2,89
			Umlaufende Anteile Stück 471.804

## Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2019 bis 31. März 2020 um EUR 443,1 Mio. bzw. 56,8 % auf EUR 337,6 Mio.

### I. Immobilien

Im Geschäftsjahr 2019/20 wurde eine Immobilie in Deutschland verkauft. Der Abgang erfolgte zum 01. Mai 2020 (vgl. die Tabelle 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 11,7 Mio. auf EUR 63,9 Mio. und umfasst zum Stichtag 31. März 2020 somit noch drei Immobilien in Deutschland.

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

In den USA wurden im Berichtsjahr sämtliche über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien veräußert (vgl. die Tabelle auf Seite 17).

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr zehn Gesellschaften, alle ohne Immobilien im Bestand.

Alle Gesellschafterdarlehen wurden zurückbezahlt.

### III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 38) dienen vornehmlich der Deckung der laufenden Ausgaben aus der Immobilienbewirtschaftung und der Zahlung zukünftiger Ausschüttungen an die Anleger. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 16,9 Mio. zweckgebunden.

### IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 2,7 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 5,4 Mio. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 4,4 Mio. gegenüber, die in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

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 für hinterlegte Sicherheitsleistungen im Zusammenhang mit Terminmarktgeschäften in Höhe von EUR 3,0 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 2,8 Mio., Steuerforderungen gegenüber Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 2,5 Mio. und Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 0,8 Mio. sowie Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 0,1 Mio. dar.

### V. Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 4,4 Mio. für Umlagenvorauszahlungen und EUR 2,8 Mio. für Mietvorauszahlungen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 4,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 4,0 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, mit EUR 1,9 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften, mit EUR 1,6 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren und mit EUR 0,2 Mio. Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung enthalten.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wird mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Vermögensaufstellung, Teil III auf den Seiten 39 f. finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Geschäftsjahr wurden 34 Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 640,6 Mio., vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 26,1 Mio., drei Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 0,1 Mio. und ein Devisentermingeschäft mit einem Volumen von SGD 7,4 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

## VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Vorsorge für Liquidationskosten des Fonds in Höhe von EUR 15,9 Mio., des Weiteren steuer- und handelsrechtliche Haftungsrisiken in Höhe von EUR 14,0 Mio., nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von EUR 7,4 Mio. sowie Instandhaltungsmaßnahmen und Bauleistungen in Höhe von EUR 3,3 Mio.

### 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 wird der Unterschiedsbetrag zwischen den aktuellen Verkehrswerten und den steuerlichen Buchwerten der Immobilien unter Berücksichtigung allgemein üblicher Verkaufskosten als Bemessungsgrundlage gewählt. Die Rückstellung wird anhand der länderspezifischen Steuersätze berechnet. Sie wird ausschüttungsneutral zulasten des Fondskapitals gebildet.

In die Berechnung wurden in der Vergangenheit auch US-amerikanische Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften einbezogen. Diese wurden steuerlich wie ein Direkterwerb behandelt, sodass ein Gewinn aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile der Capital-Gains-Besteuerung unterlag. Die Berechnung der Capital Gains Tax wurde analog zu vorstehend beschriebener Berechnungsweise durchgeführt.

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

Im Zusammenhang mit der durch die Weltgesundheitsorganisation ausgerufenen Pandemie, verursacht durch den Virus-SARS-CoV-2, sind negative Auswirkungen sowohl auf die Bewertung von Immobilien als auch auf die Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen sowie Verbindlichkeiten und Rückstellungen derzeit nicht auszuschließen. Die Einschätzung der Auswirkungen auf die Bewertung der im Bestand befindlichen Fondsobjekte ist davon abhängig, wie weit und mit welcher Dauer das wirtschaftliche Geschehen beeinträchtigt bleibt und sich dadurch das Mietausfall- und Insolvenzrisiko erhöht sowie die Vermietungschancen verschlechtert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr des Fonds zum Stichtag 31. März 2020 hatte die Corona-Krise keinen Einfluss auf die Fondsperformance.

## Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.03.2020

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	4.003	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	28.891	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 *	Objektrendite p. a. in % *	Rohertrag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
1	-	-	98,1	5.150.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	688.572	10
10	6,8	0,4	2,7	10.410.000	-	-	-	-	-	-	-	-	706.967	6,8	688.156	44
28	9,4	1,3	47,0	48.380.000	-	-	-	-	-	-	-	-	3.168.030	6,5	4.382.138	38
				<b>63.940.000</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 34**

\* 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
<b>II. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung <sup>1)</sup></b>																	
<b>Deutschland</b>																	
AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation, Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2 Gesellschaftskapital: EUR 1.286.748,55 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
Diemen IV GmbH in Liquidation, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 2.890.621,66 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 49,00000 %																	
Nijmegen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 26.411.932,14 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
<b>Frankreich</b>																	
Altair Issy S.A.S, Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra Gesellschaftskapital: EUR 109.881.973,69 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
<b>III. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung <sup>1)</sup></b>																	
<b>USA</b>																	
100 Manhattanville LLC, 12207-2543 Albany, 80 State Street Gesellschaftskapital: EUR 9.067.270,90 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
Northridge Office Building LLC, 23219 Richmond, 100 Shockoe Slip Gesellschaftskapital: EUR 20.794.611,78 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %																	
Chesterbrook Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 4.089.118,32 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 89,40000 %																	

**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 Bruttosolllmiete	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*	Objektrendite p. a. in %*	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				1.283.749		4.160	-	4.160	5,8	311	350	0,6	-				
				2.740.622													
				26.394.932													
				109.841.973													
				8.975.863													
				20.748.908													
				-													

**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 34**

\* 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>Gesellschaft</b>																	
Glenhardie Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 744.602,05 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 89,40000 %																	
Chesterbrook 11 Land Owner LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 68.174,79 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 89,40000 %																	
851 Duportail Road LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 187.414,72 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 89,40000 %																	
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>																	

**Fußnoten:**

<sup>1)</sup> Die Gesellschaften halten keine Immobilien, sondern bestehen nur aus einer rechtlichen Hülle.

**Art des Grundstücks:**

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

**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 Bruttosolllmiete	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*	Objekttrendite p. a. in %*	Rohertag in EUR	Restnutzungsdauer in Jahren
				63.604													
				178.273													
				170.227.924	4.160	4.160	311	350	0,6								

**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 34**

\* 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-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, 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, Dachschnitte in Glas	Großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
<b>Handel</b>	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Stahl, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz
	gehoben	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmestandard	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Glasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	Großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
<b>Logistik</b>	einfach	Einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement-bekleidung	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Holz, Einfachverglasung	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Einfache Toilettenanlagen, wenige Duschen, Installation auf Putz
	mittel	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton-Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Wärmedämmputz, 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 ein-

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

mal 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 **Rohrertrag** 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 nach heutiger Einschätzung dar.

## Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>		
Deutschland	111.277.038,23	
Niederlande	6.030.950,47	
Österreich	645.465,01	
USA	6.300.126,94	
Frankreich	841.540,34	
Italien	12.836.296,34	
Spanien	88.100,57	
Polen	1.642.420,65	
Finnland	5.853.959,08	
<b>Summe der Bankguthaben</b>	<b>145.515.897,63</b>	<b>43,11</b>
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>	<b>145.515.897,63</b>	<b>43,11</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			8.071.731,05	2,39
davon in Fremdwährung		143.873,61		
davon Betriebskostenvorlagen	5.424.214,70			
davon Mietforderung	2.647.516,35			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			349,68	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
3. Andere			10.374.445,23	3,07
davon in Fremdwährung		69.161,82		
davon aus Sicherungsgeschäften	76.499,52			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
PLN	1.536.878,52	- 1.460.379,00	76.499,52	
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>			<b>18.446.525,96</b>	<b>5,46</b>
insgesamt in Fremdwährung		213.035,43		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			104.029,71	0,03
davon in Fremdwährung		0,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung			7.212.163,92	2,14
davon in Fremdwährung		982.983,17		
3. anderen Gründen			12.091.413,51	3,58
davon in Fremdwährung		134.989,80		
davon aus Sicherungsgeschäften	1.892.769,97			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
USD	31.031.655,60	- 32.924.425,57	1.892.769,97	
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>19.407.607,14</b>	<b>5,75</b>
insgesamt in Fremdwährung		1.117.972,97		

<b>III. Rückstellungen</b>		<b>41.143.080,63</b>	<b>12,19</b>
davon in Fremdwährung	2.507.509,68		
<b>Fondsvermögen gesamt</b>		<b>337.579.660,28</b>	<b>100,00</b>
davon in Fremdwährung	34.549.052,79		
<b>Fondsvermögen Anteilklasse P</b>		<b>336.213.183,02</b>	
<b>Anteilwert Anteilklasse P (EUR)</b>		<b>2,89</b>	
<b>Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)</b>		<b>116.087.597</b>	
<b>Fondsvermögen Anteilklasse I</b>		<b>1.366.477,26</b>	
<b>Anteilwert Anteilklasse I (EUR)</b>		<b>2,89</b>	
<b>Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)</b>		<b>471.804</b>	
<b>Devisenkurse<sup>1)</sup> per 31.03.2020</b>			
US-Dollar (USD)	1,09400 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)	4,54870 = 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 01.04.2019 bis 31.03.2020	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2019 bis 31.03.2020
GBP	83.516,48	0,00
USD	296.266.731,33	51.137.948,12
PLN	3.028.108,79	1.495.275,15
SGD	4.861.284,19	0,00
<b>Summe</b>	<b>304.239.640,79</b>	<b>52.633.223,27</b>

Davon wurden 54,2 % der Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt.

### Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

**Devisentermingeschäfte** wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. März 2020 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 01.04.2019 bis zum 31.03.2020

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Erträge aus Immobilien		15.335.263,87	
davon in Fremdwährung	1.931.081,11		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 1.281.119,12	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		- 129.593,73	
4. Sonstige Erträge		24.394.441,29	
davon in Fremdwährung	24.194.804,09		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>38.318.992,31</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		16.307.252,24	
davon in Fremdwährung	4.425.010,64		
1.2 Instandhaltungskosten		162.648,66	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		1.230.561,62	
davon in Fremdwährung	159.034,54		
1.4 Sonstige Kosten		4.032.255,71	
davon in Fremdwährung	44.463,44		
2. Ausländische Steuern		108.054,30	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		2.699.315,62	
4. Sonstige Aufwendungen		19.497.305,39	
davon Sachverständigenkosten	31.871,53		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>44.037.393,54</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>- 5.718.401,23</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Verluste			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	- 6.812.923,66		
Wertänderungen Vorjahre	- 8.485.708,99	- 15.298.632,65	
davon in Fremdwährung	0,00		
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>- 15.298.632,65</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>- 21.017.033,88</b>
<b>Gesamtkostenquote</b>			
<b>Transaktionsabhängige Vergütung</b>			
<b>Transaktionskosten</b>			

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
15.273.192,62		62.071,25	
- 1.275.933,54		- 5.185,58	
- 129.069,17		- 524,56	
24.295.701,08		98.740,21	
	<b>38.163.890,99</b>		<b>155.101,32</b>
16.241.246,03		66.006,21	
161.990,34		658,32	
1.225.580,74		4.980,88	
4.015.934,49		16.321,22	
107.616,61		437,69	
2.688.389,90		10.925,72	
19.418.387,41		78.917,98	
	<b>43.859.145,52</b>		<b>178.248,02</b>
	<b>- 5.695.254,53</b>		<b>- 23.146,70</b>
- 15.236.707,52		- 61.925,13	
	<b>- 15.236.707,52</b>		<b>- 61.925,13</b>
	<b>- 20.931.962,05</b>		<b>- 85.071,83</b>
	<b>0,47 %</b>		<b>0,47 %</b>
	<b>0,34 %</b>		<b>0,34 %</b>
	<b>7.985.048,25</b>		<b>32.452,89</b>

## 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 13,4 Mio. auf in- und ausländische Objekte im Euro-Währungsraum sowie EUR 1,9 Mio. auf Objekte, die außerhalb des europäischen Währungsraumes gelegen sind.

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 Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber den US-Gesellschaften in Höhe von EUR 10,0 Mio., aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 6,4 Mio., aus Steuererstattungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. und aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 2,5 Mio. sowie aus realisierten Gewinnen aus Währungsänderungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. zusammen.

### II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten Betriebskosten in Höhe von EUR 16,3 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 0,2 Mio., Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 1,2 Mio. und Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die in den sonstigen Kosten enthalten sind, in Höhe von EUR 4,0 Mio.

Für die Zahlung **ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 0,1 Mio. aufgewandt. Der Steueraufwand betrifft Italien.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 2,7 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens; nach den Vertragsbedingungen ist eine Vergütung von bis zu 1 % des durchschnittlichen Fondsvermögens möglich.

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

Die Gesellschaft erhielt eine Verkaufsvergütung gemäß § 12 Abs. 2 BVB in Höhe von EUR 2,0 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.

Die Prüfungskosten wurden den Rückstellungen entnommen.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von EUR 19,5 Mio. setzen sich überwiegend aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen an die US-Gesellschaften in Höhe von EUR 11,2 Mio., der Bildung von Rückstellungen für steuerrechtliche Haftungsrisiken in Höhe von EUR 4,4 Mio. und der Erhöhung der Vorsorge für die Liquidation des Fonds in Höhe von EUR 3,7 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 –5,7 Mio.

### IV. Veräußerungsgeschäfte

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

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich auf EUR –15,3 Mio.

### V. Ergebnis des Berichtszeitraumes

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR –21,0 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 0,47 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I beträgt 0,47 %.

Sie wurde zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2020 ermittelt.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet die Verkaufsvergütung in Höhe von EUR 2,0 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen der vergangenen zwölf Monate ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,34 % 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 8.017.501,14 und betreffen sonstige Kosten in Höhe von EUR 6.032.209,87 und Steuern und Gebühren in Höhe von EUR 1.985.291,27.

## Verwendungsrechnung zum 31.03.2020

	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	-21.017.033,88	-0,18	-20.931.962,05	-85.071,83	
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	399.835.087,13	3,43	398.216.652,30	1.618.434,83	
<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. Zwischenausschüttung	30.12.2019	303.054.442,60	2,60	301.827.752,20	1.226.690,40
2. Endausschüttung <sup>1)</sup>	01.07.2020	75.763.610,65	0,65	75.456.938,05	306.672,60

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

### Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR -21,0 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 42 ff.) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 399,8 Mio. handelt es sich um eine Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 378,8 Mio. verfügbar.

Die **Gesamtausschüttung** erfolgt im Zuge einer Zwischenausschüttung, die bereits am 30. Dezember 2019 in Höhe von 303,1 Mio. gezahlt wurde, und der Endausschüttung am 01. Juli 2020 in Höhe von EUR 75,8 Mio.

### 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
2019/2020	30. Dezember 2019	2,60	2,60
2020/2021	01. Juli 2020	0,65	0,65

## 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 2019 bis zum 31. März 2020, der Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 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 09. Juni 2020

### **PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Fatih Agirman  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova  
Wirtschaftsprüferin



## Steuerliche Hinweise für Anleger

### Endausschüttung

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/20 am 01. Juli 2020 beträgt EUR 0,65 je Investmentanteil.

### SEB ImmoInvest – Anteilscheinklassen P und I

#### Zwischenausschüttung

	Für Anteile im Privat- und Betriebsver- mögen EUR
<b>Auszahlung</b>	<b>2,600</b>
<b>Teilfreistellung</b>	
Teilfreistellungssatz für Fonds in Abwicklung (0 %)	0,000
<b>Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer</b>	<b>2,600</b>
Kapitalertragsteuer (25 %) <sup>1) 2)</sup>	0,650

#### Endausschüttung

	Für Anteile im Privat- und Betriebsver- mögen EUR
<b>Auszahlung</b>	<b>0,65</b>
<b>Teilfreistellung</b>	
Teilfreistellungssatz für Fonds in Abwicklung (0 %)	0,000
<b>Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer</b>	<b>0,650</b>
Kapitalertragsteuer (25 %) <sup>1) 2)</sup>	0,163

<sup>1)</sup> Vorläufige Besteuerung zum Zeitpunkt der Ausschüttung. Wir verweisen auf die Erläuterung „Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei Fonds in Abwicklung“ auf Seite 49.

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

## Besteuerung in Deutschland

### Besteuerung bei Publikumsfonds auf Fondsebene

Für Publikums-Investmentfonds besteht ein intransparentes Besteuerungsregime. Es besteht eine Körperschaftsteuerpflicht für folgende inländischen Einkünfte:

1. Inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG 2018)
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 2018)
3. Sonstige inländische Einkünfte im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG

Die Körperschaftsteuer beträgt 15 %. Bei Immobilienerträgen zzgl. Solidaritätszuschlag.

Andere Einkünfte wie etwa inländische und ausländische Zinserträge, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge unterliegen 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).

Ausländische Mieteinnahmen werden in der Regel in dem Belegenheitsland versteuert.

### 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 %

Da sich der Fonds SEB ImmoInvest in Abwicklung befindet, gilt die Teilfreistellung vorliegend 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 höchstens 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 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.

### Vorabpauschale

Der Anleger eines Publikums-Investmentfonds hat als Investor Ertrag u. a. die Vorabpauschale nach § 18 InvStG 2018 zu versteuern (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 InvStG 2018). Die Vorabpauschale für 2019 gilt gemäß § 18 Abs. 3 InvStG 2018 beim Anleger als am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres – also am 02. Januar 2020 – als zugeflossen.

Die Vorabpauschale für 2019 ist unter Anwendung des Basiszinses vom 02. Januar 2019 zu ermitteln. Er beträgt 0,52 %. 70 % des Basiszinssatzes multipliziert mit dem Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Geschäftsjahres ergeben den Basisertrag. Er ist auf den Wertzuwachs im Jahr 2019 zuzüglich der Ausschüttungen begrenzt.

Die Vorabpauschale kommt für den SEB ImmoInvest nicht zum Tragen, da die im Kalenderjahr 2019 durchgeführten Ausschüttungen des Fonds über dem Basisertrag liegen.

### 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 2020 EUR –0,0003 (für beide Anteilklassen 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 einbehaltenen 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 einbehaltenen 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 2020 EUR –0,0003. 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 2020 beläuft sich auf EUR –0,1776 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](http://www.caceis.com)

[www.savillsim-publikumsfonds.de](http://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

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Anja Maiberger (seit 01.12.2019)

Jerome Discours (01.01.2019 bis 30.11.2019)

### **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 oder CACEIS 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 2020

© 2020 CACEIS Bank S.A., Germany Branch

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