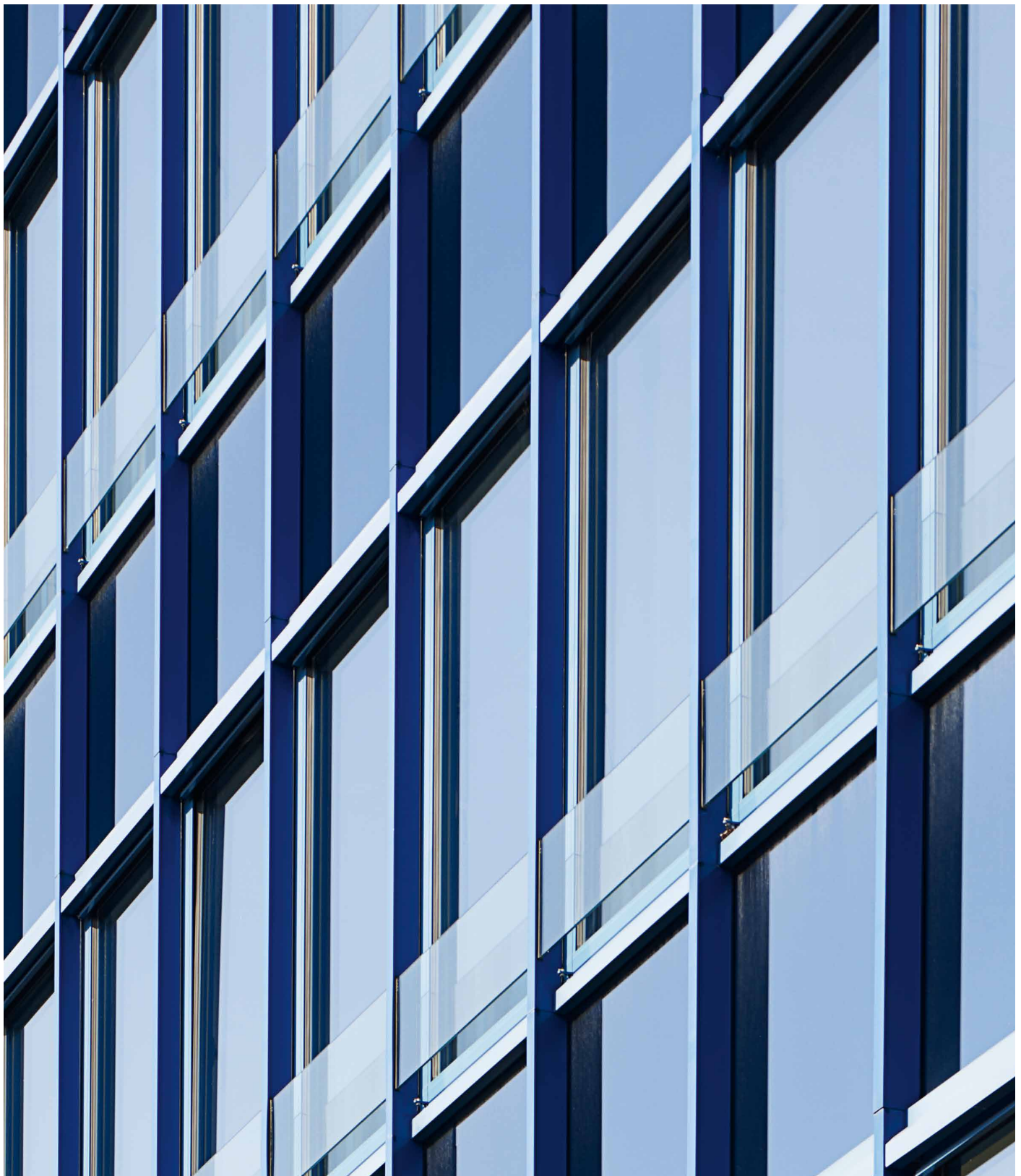


SEB ImmoInvest

Abwicklungsbericht zum 31. März 2023



Inhalt

Editorial	5	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoInvest	6	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	21
Tätigkeitsbericht	7	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	21
Risikomanagement	7		
Märkte im Überblick	9		
Ergebnisse des Fonds im Detail	10	Aufstellung der während des Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	23
Struktur des Fondsvermögens	10		
Liquidität	10		
Vergleichende Dreijahresübersicht	10	Ertrags- und Aufwandsrechnung	24
Ausschüttung	11	Verwendungsrechnung	27
Anlageerfolg	11	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	28
Veränderungen im Portfolio	12	Steuerliche Hinweise für Anleger	30
Ausblick	13	Gremien	35
Entwicklungsrechnung	14		
Zusammengefasste Darstellung	16		

SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2023

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	100,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		3 ¹⁾
davon Immobilien-Gesellschaften		3 ¹⁾
Zwischenausschüttung am 31.01.2023	EUR	17,5 Mio.
Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	0,15
Endausschüttung 2023	EUR	0,0 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	0,0
Liquiditätsrendite ²⁾ für den Zeitraum 01.04.2022–31.03.2023		0,7 %
Anlageerfolg ³⁾ für den Zeitraum 01.04.2022–31.03.2023		8,7 %
Anlageerfolg ³⁾ seit Auflegung		174,5 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	0,85
Ausgabepreis	EUR	0,89
Gesamtkostenquote Anteilklasse P ⁴⁾		0,02 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I ⁴⁾		0,02 %

¹⁾ Die Gesellschaften halten keine Liegenschaften.

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

³⁾ 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.

⁴⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2023

Überblick zu den Anteilsklassen

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

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoInvest wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Abwicklungsbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) – hier insbesondere § 44 InvG – und der Investment-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grunde werden in diesem Abwicklungsbericht die Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)

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

Editorial

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

in diesem Abwicklungsbericht veröffentlicht die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS) Informationen über die Veränderungen des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest im Geschäftsjahr vom 01. April 2022 bis 31. März 2023.

Seit Anfang 2021 hält der Fonds keine Liegenschaften mehr. Es befinden sich noch drei in Liquidation befindliche Gesellschaften im Bestand, unter deren Dach in der Vergangenheit Objekte gebündelt waren. Diese können erst vollständig liquidiert werden, nachdem sämtliche Gewährleistungspflichten aus den jeweiligen Immobilienverkäufen abgelaufen sind. Bei einer Gesellschaft ist nach Abschluss des Geschäftsjahres die Löschung im Handelsregister am 10. Mai 2023 erfolgt.

Da sich seit der Ausschüttung am 31. Januar 2022 die Liquiditäts- und Risikosituation des SEB ImmoInvest bis zum Sommer 2022 nicht nennenswert verändert hatte, konnte im Juli 2022 keine Auszahlung geleistet werden. Zum Jahresende 2022 sind Steuer- und Gewährleistungsrisiken ausgelaufen, woraufhin weitere Rückstellungen aufgelöst werden konnten. Die freigewordene Liquidität in Höhe von EUR 0,15 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 17,5 Mio. wurde am 31. Januar 2023 an die Anleger ausgeschüttet. Mit dieser 21. Auszahlung seit Bekanntgabe der Fondsauflösung wurden insgesamt EUR 5,03 Mrd. bzw. rund 84,2 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsmandats im Mai 2012 ausgekehrt.

Seitdem der Fonds keine Immobilien mehr besitzt, errechnet sich das wirtschaftliche Ergebnis ausschließlich aus den Erträgen und Kosten, die sich z. B. aus Nebenkostenabrechnungen, Fremdwährungsbewertungen, Steuern, Negativzinsen oder aus Kosten für Monats- und Jahresabschlüsse auf Gesellschafts- und Fondsebene ergeben. Im Zeitraum vom 01. April 2022 bis 31. März 2023 hat der SEB ImmoInvest eine Rendite von 8,7 % erzielt – die positive Performance resultierte im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen aufgrund der Verjährung von Haftungsrisiken und der Anerkennung der Steuererstattung durch die US-amerikanischen Steuerbehörden. Seit der Auflage hat der Fonds eine Performance von insgesamt 174,5 % bzw. im Durchschnitt von 3,0 % p. a. erwirtschaftet.

Im Zuge der fortschreitenden operativen Abwicklung des Fonds hat CACEIS unverändert die Savills Fund Management GmbH als Dienstleister beauftragt. So bleibt das vorhandene Wissen zum Fonds zugunsten der Anleger erhalten.

Der Berichtszeitraum war von erhöhten konjunkturellen Risiken geprägt. Zwar haben sich auf der einen Seite die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie abgeschwächt, auf der anderen Seite hat der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine aber das makroökonomische Umfeld stark beeinflusst. Der globale wirtschaftliche Abschwung und die Zinswende haben neue wirtschaftliche Rahmenbedingungen gesetzt. Da der SEB ImmoInvest keine Immobilien mehr hält, gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr – wie auch in den Vorjahren – keine Auswirkungen auf den Fonds. Zudem stellte auch im Geschäftsjahr 2022/2023 ein umfangreiches Krisenmanagement-Konzept die weitere Auflösung des Fonds in bekannter Qualität sicher.

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 übergebenen Vermögensgegenstände „zum bestmöglichen am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“ (BaFin-Schreiben GZ WA 42-Wp-2136-2012/0039 vom 27. November 2012, abrufbar unter <http://www.bafin.de>); sie unterliegt aber sonst keinen Vorgaben bezüglich der Höhe der zu erzielenden Erlöse.

Um diese Aufgabe effizient lösen zu können, hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung von Teilaufgaben beauftragt. Dadurch stellt sie die Kontinuität in der Betreuung des Fonds sicher. Dieses Mandat umfasst die bisherigen administrativen Aufgaben im Hinblick auf den Fonds wie z. B. die Fondsbuchhaltung. Bis zum Verkauf und Abgang der letzten Liegenschaften zählten auch die Verwaltung der Objekte sowie die Unterstützung des gesamten Verkaufsprozesses zu den Dienstleistungen.

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, sind zwischenzeitlich sämtliche Immobilien veräußert. Der SEB ImmoInvest hat seit Januar 2021 keine Immobilien mehr im Bestand. Neben Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und sonstigen Vermögenswerten bestehen allerdings bestimmte Verpflichtungen und Verbindlichkeiten fort, die wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind.

Mit dem Übergang des Sondervermögens auf CACEIS ist der Investmentvertrag zwischen der Savills Fund Management GmbH und den Anlegern beendet. Die Anleger haben keinen Anspruch mehr 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.

Reporting

In Zusammenarbeit mit der Savills Fund Management GmbH wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bezüglich der Abwicklung des SEB ImmoInvest über die Webseite <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 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 umfassender Prozess verstanden, durch den alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken zusammengefasst und überwacht werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, zu begrenzen und zu managen.

In Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

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. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in Bankguthaben gehalten. Auf die derzeit vorgehaltene Liquidität wurden von den Banken im vergangenen Geschäftsjahr zeitweise Negativzinsen berechnet, die die Vermögenssituation des Fonds belasteten. Dieser Effekt konnte durch aktives Cash Management nur zu einem geringen Teil limitiert werden.

Zur Reduzierung von Wechselkurs- und Zinsänderungsrisiken können derivative Finanzinstrumente eingesetzt werden. 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 die Absicherung der Währungsposition üblicherweise durch den Abschluss von Devisentermingeschäften.

Immobilienrisiken

Immobilien stellen die Basis für das wirtschaftliche Ergebnis Offener Immobilienfonds dar. Der Fonds befindet sich in Abwicklung und hält aktuell keine Immobilien mehr. Aus der Zeit, in der der Fonds Immobilien hielt, können jedoch auch nach deren Veräußerung weiterhin Risiken fortbestehen. Diese können sich aus noch bestehenden objektbezogenen Forderungen und Verbindlichkeiten ergeben.

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

Steuer- und Gewährleistungsrisiken

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

Liquiditätsrisiken

Der Fonds hält neben der gesetzlich geforderten Liquidität abhängig von Zahlungsströmen innerhalb des Sondervermögens weitere Liquidität vor.

Operationale Risiken

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

Risiken durch geänderte globale Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Covid-19-Pandemie wurde im abgelaufenen Jahr weiterhin intensiv verfolgt – die Auswirkungen hieraus auf die Konjunktur haben sich jedoch in vielen Ländern im Vergleich zum Vorjahr abgeschwächt. Die entsprechenden internen Maßnahmen zur Vorsorge werden bei Bedarf entsprechend reaktiviert.

Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft durch den Russland-Ukraine-Konflikt können derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Es gibt derzeit keine unmittelbaren Geschäftsbeziehungen zu den beiden Ländern. Potenzielle wirtschaftliche Risiken und deren Auswirkungen, die sich mittelbar ergeben könnten, werden fortlaufend analysiert, um im Bedarfsfall entsprechend Maßnahmen einleiten zu können.

Da der in Abwicklung befindliche Fonds keine Immobilien mehr im Bestand hält, werden die Effekte der Covid-19-Pandemie sowie des Russland-Ukraine-Konflikts auf den Fonds weiterhin als gering eingestuft.

Rahmenbedingungen gemäß der gültigen EU-Taxonomie-Verordnung

Die seit Januar 2022 gültige EU-Taxonomie-Verordnung beschreibt einen Rahmen, um grüne oder nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten innerhalb der EU allgemeingültig zu klassifizieren.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Märkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Die globalen makroökonomischen Rahmenbedingungen haben sich im Jahr 2022 fundamental verändert. Der Russland-Ukraine-Konflikt und die damit verbundenen geopolitischen Verwerfungen in Europa haben eine Energiekrise ausgelöst. Die Null-Covid-Strategie in China wiederum hat weiterhin globale Lieferketten belastet. Während die Preissteigerungen im Raum Asien-Pazifik noch relativ moderat waren, haben die sprunghaft gestiegenen Energiepreise in Europa sowie die hohe Binnennachfrage in den USA die Inflation massiv befeuert. Die Arbeitsmärkte zeigten sich noch robust. Die Verbrauchers Stimmung hat sich jedoch eingetrübt und der Wirtschaftsausblick vor allem für Volkswirtschaften mit Schwerpunkt auf energieintensivem, produzierendem Gewerbe hat sich verschlechtert.

Die Zentralbanken in Europa und den USA waren gezwungen, eine Zinswende einzuläuten und die Ära der lockeren Geldpolitik zu beenden. Das globale Wirtschaftswachstum hat sich daraufhin im Laufe des Jahres 2022 abgekühlt. Für 2022 lag es Oxford Economics zufolge nur noch bei 3,5 % für die Eurozone, 2,1 % in den USA sowie 3,2 % für den Raum Asien-Pazifik. Um der Inflation entgegenzuwirken und einen stärkeren Wirtschaftsabschwung zu verhindern, wurden neben der Straffung der geldpolitischen Maßnahmen Fiskalpakete und preisstützende Sofortprogramme für Verbraucher und Wirtschaft verabschiedet. Zum Ende des Jahres 2022 wurde in China die Null-Covid-Politik beendet; die globalen Lieferengpässe lockern sich zunehmend. Unwägbarkeiten wie die jüngste Vertrauenskrise in US-Regional- und Schweizer Banken sowie die anhaltend hohe Kerninflation und die weiterhin bestehenden geopolitischen Unsicherheiten belasten andererseits den Marktausblick. Für 2023 werden laut Oxford Economics mit 0,9 % für die USA und 0,8 % für die Eurozone erhebliche Rückgänge im Wirtschaftswachstum erwartet. Für den Raum Asien-Pazifik dagegen wird mit 3,6 % von einer positiveren Wirtschaftsentwicklung ausgegangen.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2023 EUR 100,1 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich unverändert auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2023 bei EUR 113,1 Mio. Der Liquiditätsanteil stieg auf 113 %. Zum Berichtsstichtag 31. März 2023 bestanden die Liquiditätsanlagen nur aus täglich fälligen Bankguthaben.

Entwicklung des SEB ImmoInvest

Vergleichende Dreijahresübersicht

Fonds gesamt	31.03.2020 Mio. EUR	31.03.2021 Mio. EUR	31.03.2022 Mio. EUR	31.03.2023 Mio. EUR
Immobilien	63,9	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	170,2	112,5	110,6	4,4
Liquiditätsanlagen	145,5	102,8	25,6	113,1
Sonstige Vermögensgegenstände	18,5	8,2	5,5	11,8
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-60,5	-43,2	-34,2	-29,2
Fondsvermögen gesamt	337,6	180,3	107,5	100,1
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	2,89	1,54	0,92	0,85
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	2,60	0,50	0,50	0,15
Tag der 1. Zwischenausschüttung	30.12.2019	26.01.2021	31.01.2022	31.01.2023
2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	-
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,65	0,15	0,00	0,00
Tag der Endausschüttung	01.07.2020	01.07.2021	-	-

Anteilklasse P

Fondsvermögen	336,2	179,6	107,0	99,7
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	2,89	1,54	0,92	0,85
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	-	-	-	-

Anteilklasse I

Fondsvermögen	1,4	0,7	0,4	0,4
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	2,89	1,54	0,92	0,85

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2022/2023 kamen insgesamt EUR 17,5 Mio. zur Auszahlung. Es erfolgte keine Endausschüttung für das Vorjahr; aber am 31. Januar 2023 wurde eine Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 17,5 Mio. mit EUR 0,15 je Anteil für das Geschäftsjahr durchgeführt.

Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 31. Januar 2023 in Höhe von EUR 0,15 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen positiven Anlageerfolg von EUR 0,08 pro Anteil bzw. 8,7 % realisiert.

Fonds gesamt		
Anteilwert am 31.03.2023	EUR	0,85
zuzüglich Ausschüttung vom 31.01.2023	EUR	0,15
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2022	EUR	-0,92
Anlageerfolg	EUR	0,08

Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	8,70	8,70
3 Jahre	-3,11	-1,05
5 Jahre	-13,87	-2,94
10 Jahre	-17,93	-1,96
15 Jahre	-9,55	-0,67
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	174,48	3,02

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 Performancedaten erlauben keine Prognose für die Zukunft.

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.03.2023

Währung	Offene Währungsposition zum Berichtsstichtag			
PLN (Polen)	PLN	2.537.159	EUR	542.716
USD (USA)	USD	7.714.966	EUR	7.094.940
Summe			EUR	7.637.656

Im Geschäftsjahr 2022/2023 und zum Berichtsstichtag 31. März 2023 wurde keine Absicherung von Fondsvermögen in Fremdwährung durchgeführt.

Veränderungen im Portfolio

Zum Beginn des Geschäftsjahres am 01. April 2022 befanden sich noch drei Immobilien-Gesellschaften im Bestand, die sich alle in Liquidation befinden und keine Immobilien mehr halten, sondern lediglich eine rechtliche Hülle sind.

Der Antrag zur Löschung der Immobiliengesellschaft AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation wurde im Laufe des Jahres beim Handelsregister gestellt. Die Löschung wurde jedoch erst per 10. Mai 2023 eingetragen und somit zum Ende des Berichtsjahres noch nicht vollzogen. Insofern zählen per 31. März 2023 immer noch drei Immobilien-Gesellschaften zum Fondsbestand.

Ausblick

Der SEB ImmoInvest besitzt keine Immobilien mehr. Im Portfolio des Fonds wurden zum Berichtsstichtag noch drei Gesellschaften gehalten, unter deren Dach zuvor Liegenschaften gebündelt waren. Nach der Löschung einer Gesellschaft am 10. Mai 2023 befinden sich nun noch zwei Gesellschaften im Bestand.

Bis zur endgültigen Auflösung des Fonds müssen angemessene Liquiditätsreserven vorgehalten werden, um bestehenden und potenziellen operativen und steuerlichen Verpflichtungen nachkommen zu können. Dabei beziehen sich die Steuerrisiken auf sämtliche Länder, in denen der Fonds Immobilien direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehalten hat; potenzielle Forderungen von Steuerbehörden unterliegen den Vorschriften und Regelungen der jeweiligen Länder. Aktuell ist davon auszugehen, dass sich die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen fallweise bis Ende 2023 reduzieren werden. Unter Vorbehalt u. a. der erneuten Bewertung der noch laufenden Restrisiken wird dann eine zeitnahe finale Liquidation des SEB ImmoInvest angestrebt.

Da viele Risiken mit dem Ende eines Kalenderjahres auslaufen und entsprechend neu eingeschätzt werden, wird Liquidität meist um den Jahreswechsel herum freigesetzt. Aus diesem Grund können Ausschüttungen in Zukunft voraussichtlich nur noch einmal jährlich geleistet werden.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wird die Covid-19-Pandemie voraussichtlich keine großen wirtschaftlichen Effekte mehr haben. Die kommenden Monate werden allerdings stark vom Russland-Ukraine-Konflikt, vom globalen wirtschaftlichen Abschwung und von der Zinswende geprägt. Diese Rahmenbedingungen dürften sich allerdings auch weiterhin kaum auf den SEB ImmoInvest auswirken, da er keine Immobilien mehr hält. Zudem steuert das bestehende Krisenmanagement-Konzept den Fonds in bewährter Qualität durch die letzten Etappen der Auflösung.

CACEIS und Savills Fund Management GmbH werden unverändert auf der Website <http://www.savillsim-publikumsfonds.de>¹⁾ Informationen über die weitere Auflösung des SEB ImmoInvest publizieren. Zudem wird jedes Jahr per 31. März ein Abwicklungsbericht erstellt. Die Ansprechpartner der Savills Fund Management GmbH stehen Ihnen gern für Auskünfte zur Verfügung.

Wir bedanken uns für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen. Unser vorrangiges Ziel bleibt, im Rahmen der Auflösung des SEB ImmoInvest das bestmögliche Ergebnis zugunsten der Anleger zu erzielen.

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Thies Clemenz

München, im Juni 2023

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

Entwicklungsrechnung vom 01.04.2022 bis 31.03.2023

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.04.2022			107.472.949,38
1. Ausschüttung für das Vorjahr			0,00
davon Ausschüttung gemäß Abwicklungsbericht		0,00	
2. Zwischenausschüttungen			-17.483.910,15
3. Ordentlicher Nettoertrag			116.321.919,91
3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-349,68	-349,68
4. Realisierte Gewinne			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00
bei Devisentermingeschäften			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
5. Realisierte Verluste			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00
bei Devisentermingeschäften			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
6. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-106.208.157,03	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		-6.867,28	-106.215.024,31
II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.03.2023			100.095.585,15

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	107.037.893,72		435.055,66
	0,00		0,00
0,00		0,00	
	-17.413.139,55		-70.770,60
	115.851.077,18		470.842,73
-348,26	-348,26	-1,42	-1,42
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
-105.778.252,34		-429.904,69	
0,00		0,00	
-6.824,92	-105.785.077,26	-42,36	-429.947,05
	99.690.405,82		405.179,33

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 Vorjahres (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 Gewinne** und die **realisierten Verluste** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste** ergibt sich **bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** aus Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden alle Änderungen im Buchwert der Beteiligungen. Diese können beispielsweise aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen 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 31.03.2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 20)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		4.364.551,74		
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			4.364.551,74	4,36
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 21)				
1. Bankguthaben		113.100.186,37		
davon in Fremdwährung	3.758.962,08			
Summe der Liquiditätsanlagen			113.110.186,37	112,99
insgesamt in Fremdwährung	3.758.962,08			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 21)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		3.699.844,76		
davon in Fremdwährung	160.092,19			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Andere		8.109.168,03		
davon in Fremdwährung	5.709.528,77			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			11.809.012,79	11,80
insgesamt in Fremdwährung	5.869.620,96			
Summe			129.273.750,90	129,15
insgesamt in Fremdwährung	9.628.583,04			

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
2.207.228,18	2.157.323,56	0,00
0,00	0,00	0,00
2.207.228,18	2.157.323,56	0,00
109.602.387,28	1.622.735,59	1.875.063,50
109.602.387,28	1.622.735,59	1.875.063,50
1.751.382,70	1.948.462,06	0,00
0,00	0,00	0,00
248.815,90	2.176.922,61	5.683.429,52
2.000.198,60	4.125.384,67	5.683.429,52
113.809.814,06	7.905.443,82	7.558.493,02

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 22)				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		22.066,19		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung		2.615.701,23		
davon in Fremdwährung	70.250,06			
3. anderen Gründen		6.986.842,36		
davon in Fremdwährung	42.860,47			
Summe der Verbindlichkeiten			9.624.609,78	9,62
insgesamt in Fremdwährung	113.110,53			
V. Rückstellungen (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 22)			19.553.555,97	19,53
davon in Fremdwährung	1.877.815,97			
Summe			29.178.165,75	29,15
insgesamt in Fremdwährung	1.990.926,50			
Fondsvermögen gesamt			100.095.585,15	100,00
davon in Fremdwährung	7.637.656,54			

Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2022 bis 31. März 2023 um EUR 7,4 Mio. bzw. 6,9 % auf EUR 100,1 Mio.

Zum Stichtag 31. März 2023 hält der Fonds keine direkten Immobilien mehr.

I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassten zum Geschäftsjahresbeginn noch drei Gesellschaften, alle ohne Immobilien im Bestand. Für eine Gesellschaft in Deutschland wurde die Löschung im Handelsregister beantragt, aber zum Ende des Berichtszeitraums noch nicht vollzogen. Alle drei Immobilien-Gesellschaften befinden sich insofern während des Berichtszeitraums unverändert in Liquidation.

II. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 21) dienen vornehmlich der Zahlung zukünftiger Ausschüttungen an die Anleger und der Deckung noch anfallender

Ausgaben im Rahmen der Liquidierung des Sondervermögens. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Fondsvermögens ist ein Betrag von EUR 5,0 Mio. zweckgebunden.

III. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 2,8 Mio. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 2,6 Mio. gegenüber, die in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen Forderungen an die Finanzbehörden in den USA in Höhe von EUR 5,6 Mio. und im sonstigen Ausland von EUR 1,5 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 0,4 Mio. sowie Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 0,4 Mio. dar.

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
1.558,48	20.507,71	0,00
947.494,92	1.668.206,31	0,00
6.582.742,63	404.099,73	0,00
7.531.796,03	2.092.813,75	0,00
16.260.916,66	1.362.314,81	1.930.324,50
23.792.712,69	3.455.128,56	1.930.324,50
90.017.101,37	4.450.315,26	5.628.168,52

Anteilklasse P

Fondsvermögen	EUR	99.690.405,82
Anteilwert	EUR	0,85
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

Anteilklasse I

Fondsvermögen	EUR	405.179,33
Anteilwert	EUR	0,85
Umlaufende Anteile	Stück	471.804

IV. Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** entsprechen im Wesentlichen den Umlagenvorauszahlungen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 4,4 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, mit EUR 0,8 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 1,7 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren sowie mit TEUR 52 Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung enthalten.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wird aufgrund des geringen prozentualen Anteils und unter Beachtung der entstehenden Kosten nicht gegen Währungskursänderungen abgesichert. In der Übersicht Währungskursrisiken auf Seite 12 finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Geschäftsjahr und zum Berichtsstichtag bestanden somit keine Devisentermingeschäfte.

V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Vorsorge für Liquidationskosten sowie steuer- und handelsrechtliche Haftungsrisiken des Fonds in Höhe von EUR 16 Mio. sowie nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von EUR 3,5 Mio.

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Rückstellungen für Capital Gains Tax, da sämtliche Liegenschaften veräußert sind.

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.03.2023

Gesellschaft	Objektergebnis Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR
I. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung¹⁾	
Deutschland	
AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH in Liquidation, Deutschland, 10785 Berlin, Linkstr. 2 Gesellschaftskapital: EUR 0,00 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	0,00
Nijmegen IV GmbH in Liquidation, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 2.211.228,18 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	2.207.228,18
Frankreich	
Altair Issy S.A.S, in Liquidation, Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra Gesellschaftskapital: EUR 2.177.323,56 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	2.157.323,56
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.364.551,74

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

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben		
Deutschland	109.602.387,28	
USA	1.875.063,50	
Frankreich	648.570,41	
Italien	974.165,18	
Polen	0,00	
Summe der Bankguthaben	113.100.186,37	112,99
Summe der Liquiditätsanlagen	113.100.186,37	112,99

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			3.699.844,76	3,70
davon in Fremdwährung		160.092,19		
davon Betriebskostenvorlagen	2.785.301,04			
davon Mietforderung	914.543,72			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
3. Andere			8.109.168,03	8,10
davon in Fremdwährung		5.709.528,77		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			11.809.012,79	11,80
insgesamt in Fremdwährung		5.869.620,96		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			22.066,19	0,02
davon in Fremdwährung		0,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung			2.615.701,23	2,61
davon in Fremdwährung		70.250,06		
3. anderen Gründen			6.986.842,36	6,99
davon in Fremdwährung		42.860,47		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00			
Summe der Verbindlichkeiten			9.624.609,78	9,62
insgesamt in Fremdwährung		113.110,53		
III. Rückstellungen				
davon in Fremdwährung		1.877.815,97	19.553.555,97	19,53
Fondsvermögen gesamt			100.095.585,15	100,00
davon in Fremdwährung		7.637.656,54		
Fondsvermögen Anteilklasse P				
Anteilwert Anteilklasse P (EUR)			0,85	
Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)			116.087.597	
Fondsvermögen Anteilklasse I				
Anteilwert Anteilklasse I (EUR)			0,85	
Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)			471.804	
Devisenkurse¹⁾ per 31.03.2023				
US-Dollar (USD)		1,08790 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)		4,67495 = 1 EUR		

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

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Im Berichtszeitraum gab es keine unterjährigen Geschäfte.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.04.2022 bis zum 31.03.2023

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		155.686,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		105.906.801,01	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		756.512,52	
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,0	
5. Sonstige Erträge		10.057.616,26	
davon in Fremdwährung	6.334.815,09		
Summe der Erträge			116.876.615,79
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.2 Kosten der Immobilienverwaltung		0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.3 Sonstige Kosten		0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Ausländische Steuern		0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		0,00	
4. Sonstige Aufwendungen		554.695,88	
davon in Fremdwährung	13.154,62		
Summe der Aufwendungen			554.695,88
III. Ordentlicher Nettoertrag			116.321.919,91
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne		0,00	
2. Realisierte Verluste		0,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			116.321.919,91
Gesamtkostenquote			
Transaktionsabhängige Vergütung			
Transaktionskosten			

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
155.055,84		630,16	
105.478.125,78		428.675,23	
753.450,39		3.062,13	
0,00		0,00	
10.016.895,98		40.720,28	
116.403.527,99		473.087,80	
0,00		0,00	
0,00		0,00	
0,00		0,00	
0,00		0,00	
0,00		0,00	
552.450,81		2.245,07	
552.450,81		2.245,07	
115.851.077,18		470.842,73	
0,00		0,00	
115.851.077,18		470.842,73	
0,02 %		0,02 %	
0,00 %		0,00 %	
0,00		0,00	

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

I. Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen nur Mieterträge von inländischen Immobilien des Fonds, basierend auf erfolgten Nebenkostenabrechnungen.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** enthalten die dem Fonds im Berichtszeitraum zugewandene Ausschüttung einer inländischen Immobilien-Gesellschaft.

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

Die Position **Sonstige Erträge** setzt sich im Wesentlichen aus im Berichtszeitraum von den US-Steuerbehörden erhaltenen Steuererstattungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. und aus Erträgen aus der Auflösung von in den Vorjahren für die Abwicklung des Fonds gebildeten Rückstellungen – nach erfolgter Überprüfung der Risikobewertung der verschiedenen Sachverhalte – in Höhe von EUR 3,8 Mio. zusammen.

II. Aufwendungen

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 0,67 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens und wurde den bereits in Vorjahren für die Abwicklung des Fonds gebildeten Rückstellungen entnommen.

Die Kosten für Prüfung und Veröffentlichung des Abwicklungsberichtes wurden ebenso den Rückstellungen entnommen.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 555 umfassen überwiegend Aufwand für die Wertberichtigung von Mietforderungen in Höhe von TEUR 327 sowie Aufwand für die Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen in Höhe von TEUR 125. Zudem sind Beratungskosten, externe Buchhaltungskosten und Bankgebühren darin enthalten.

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 116,3 Mio.

IV. Veräußerungsgeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Veräußerungsgeschäfte, wie beispielsweise in Zusammenhang mit Immobilien, Liquiditätsanlagen oder Devisentermingeschäften, vorgenommen, so dass das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** null beträgt.

V. Ergebnis des Berichtszeitraumes

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR 116,3 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 0,02 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I beträgt 0,02 %.

Sie wurde zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2023 ermittelt.

Verwendungsrechnung zum 31.03.2023

	Fonds gesamt EUR	Je Anteil EUR	Anteilklasse P EUR	Anteilklasse I EUR
I. Berechnung der Ausschüttung				
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	116.321.919,91	1,00	115.851.077,18	470.842,73
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zur Ausschüttung verfügbar				
1. Vortrag auf neue Rechnung	98.838.009,76	0,85	98.437.937,63	400.072,13
III. Gesamtausschüttung				
1. Zwischenausschüttung	31.01.2023 17.483.910,15	0,15	17.413.139,55	70.770,60
2. Endausschüttung ¹⁾	0,00	0,00	0,00	0,00

¹⁾ 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 116,3 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 24 ff.) ersichtlich.

Zur Ausschüttung sind somit insgesamt EUR 116,3 Mio. verfügbar, wobei für dieses Geschäftsjahr keine Endausschüttung erfolgt.

Ein Anteil des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 98,8 Mio. wird insofern in den **Vortrag auf neue Rechnung** eingestellt.

Die **Gesamtausschüttung** erfolgt somit nur im Zuge einer Zwischenausschüttung, die bereits am 31. Januar 2023 in Höhe von EUR 17,5 Mio. gezahlt wurde.

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
	30. Dezember 2019	2,60	2,60
2020/2021	01. Juli 2020	0,65	0,65
	26. Januar 2021	0,50	0,50
2021/2022	01. Juli 2021	0,15	0,15
	31. Januar 2022	0,50	0,46
2022/2023	31. Januar 2023	0,15	0,00

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 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023 sowie der vergleichenden Dreijahresübersicht und der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind – 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.

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 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.

Unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 07. Juni 2023

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova
Wirtschaftsprüferin

Steuerliche Hinweise für Anleger

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 fand keine Endausschüttung statt. Die Zwischenausschüttung am 31. Januar 2023 betrug EUR 0,15 je Investmentanteil.

SEB ImmoInvest – Anteilscheinklassen P und I

Zwischenausschüttung	Für Anteile im Privat- und Betriebsvermögen EUR
Auszahlung	0,150
Teilfreistellung	
Teilfreistellungssatz für Fonds in Abwicklung (0 %)	0,000
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer	0,150
Kapitalertragsteuer (25 %) ^{1) 2)}	0,0375

¹⁾ Vorläufige Besteuerung zum Zeitpunkt der Ausschüttung. Wir verweisen auf die Erläuterung „Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei Fonds in Abwicklung“ auf Seite 31 f.

²⁾ 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.

Eine Anwendung der Teilfreistellung für Immobilienfonds gemäß § 20 Abs. 4 InvStG 2018 im Rahmen der Veranlagung ist vorliegend nicht möglich, da der SEB ImmoInvest die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung nicht erfüllt.

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, frühestens ab dem 01. Januar 2018, steuerfrei stellt.

Die Sonderregelung nach § 17 InvStG 2018 gilt beim SEB ImmoInvest bis zum 31. Dezember 2023.

Ausschüttungen nach diesem Zeitpunkt werden mit Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 %, ggf. zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer, belastet.

Aufgrund der fehlenden Teilfreistellung werden im ersten Schritt bei Auszahlung der Ausschüttung von dem depotführenden Kreditinstitut 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer 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.

Das Investmentsteuergesetz sieht vor, dass Ausschüttungen aus einem Investmentfonds in Abwicklung steuerfrei sind, soweit es sich dabei um Kapitalrückzahlungen handelt. Wann eine solche Kapitalrückzahlung vorliegt, regelt § 17 InvStG.

Zu beachten ist, dass die Regelung des § 17 InvStG durch das Jahressteuergesetz 2019 geändert wurde und ab dem 01. Januar 2020 anzuwenden ist.

Eine steuerfreie Kapitalrückzahlung ist ab dem 01. Januar 2020 erst dann möglich, wenn zuvor alle vom Anleger erzielten Wertsteigerungen besteuert wurden. Dafür muss der letzte im Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die sogenannten fortgeführten Anschaffungskosten unterschreiten.

Zur Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten sind die tatsächlichen Anschaffungskosten oder bei bestandsgeschützten Altanteilen die fiktiven Anschaffungskosten um die steuerfreien Kapitalrückzahlungen zu mindern. Bei betrieblichen Anlegern sind darüber hinaus Teilwertabschreibungen und Teilwertzuschreibungen zu beachten.

Nach § 17 Absatz 1 Satz 2 und 3 InvStG kommt es für die Frage, welche Anschaffungskosten bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten zugrunde zu legen sind, auf den Anschaffungszeitpunkt der Investmentanteile an. Es sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- Wenn der Anleger den Investmentanteil vor 2009 erworben und seither im Privatvermögen gehalten hat, sind die bis Ende 2017 eingetretenen Wertveränderungen steuerfrei (§ 56 Absatz 6 Satz 1 Nummer 1 InvStG). Daher wird in diesen Fällen nicht auf die tatsächlichen Anschaffungskosten, sondern auf die fiktiven Anschaffungskosten zum 01. Januar 2018 abgestellt.
- Sofern der Anleger dagegen die Investmentanteile nach Einführung der Abgeltungsteuer zum 01. Januar 2009 erworben oder diese im Betriebsvermögen gehalten hat, sind alle Wertveränderungen steuerpflichtig, sodass in diesen Fällen auf die tatsächlichen Anschaffungskosten abgestellt wird.

Beispiel zu fortgeführten Anschaffungskosten für das Privatvermögen zur Klassifikation einer Ausschüttung im Jahr 2020:

Anschaffungskosten per 01.01.2019	EUR 110
Ausschüttung 2019	EUR 20
davon steuerfreie Kapitalrückzahlung 2019	EUR 10
Fortgeführte Anschaffungskosten per 01.01.2020	EUR 100
Ausschüttung 2020	EUR 15
Letzter Rücknahmepreis 2020	EUR 90

Durch die steuerfreie Kapitalrückzahlung in Höhe von EUR 10 im Jahr 2019 sind die Anschaffungskosten entsprechend zu mindern und für die Ermittlung der steuerfreien Kapitalrückzahlung im Jahr 2020 zu berücksichtigen.

Der letzte Rücknahmepreis im Jahr 2020 unterschreitet die Anschaffungskosten des Anlegers um EUR 10. Daher ist die Ausschüttung im Jahr 2020 in Höhe von EUR 10 eine steuerfreie Kapitalrückzahlung. Das depotführende Kreditinstitut hat die darauf einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie den Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer) an den Anleger zu erstatten. Für EUR 5 wird die Kapitalertragsteuer nicht erstattet.

Diese steuerfreie Kapitalrückzahlung in Höhe von EUR 10 mindert die Anschaffungskosten. Das heißt, im Jahr 2021 werden für die Ermittlung der steuerfreien Kapitalrückzahlung nicht mehr EUR 100, sondern nur noch die geminderten fortgeführten Anschaffungskosten von EUR 90 angesetzt.

Das BMF-Schreiben vom 18. Januar 2021 (Geschäftszeichen: IV C 1 – S 1980-1/19/10008:011) enthält weitere Beispiele zur Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten und Informationen zur Anwendung von § 17 InvStG.

Bei Fragen, ob Ausschüttungen aus dem Investmentfonds SEB ImmoInvest als steuerfreie Kapitalrückzahlung zu klassifizieren sind, oder zur Ermittlung Ihrer fortgeführten Anschaffungskosten wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

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 nur sehr geringe inländische Einkünfte erzielt wurden und 2020 die letzten Immobilien veräußert wurden, steht für diesen Fonds die Möglichkeit eines Antragsverfahrens nicht zur Verfügung.

Vorabpauschale

Der Anleger eines Publikums-Investmentfonds hat als Investmentertrag 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 – zugeflossen. Die Vorabpauschale für 2020 gilt am 04. Januar 2021, die Vorabpauschale für 2021 am 03. Januar 2022 und die Vorabpauschale 2022 am 02. Januar 2023 als zugeflossen.

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

Für das Kalenderjahr 2020 fällt ebenfalls keine Vorabpauschale an, da die 2020 durchgeführte Ausschüttung die Obergrenze des Basisertrags übersteigt.

Für die Kalenderjahre 2021 und 2022 findet die Vorabpauschale aufgrund des negativen Basiszinssatzes keine Anwendung.

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.

Im Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 sind keine Erträge mehr angefallen, die österreichischen Immobilien zuzurechnen sind.

Für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger wurden daher keine ausschüttungsgleichen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 berechnet; eine beschränkte Steuerpflicht aufgrund der Beteiligung am SEB ImmoInvest in Österreich entfällt.

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 im Jahr 2023 in Österreich 24 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoInvest (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.
- Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz im Jahr 2023 in Österreich 24 %. 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 24 % (im Jahr 2023).
- 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 aus dem Fondsgeschäftsjahr 2022/2023 EUR 0,0001. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich daraus ergebenden Steuerbetrag sind keine ausländischen Steuern anrechenbar.

- Die österreichischen Einkünfte sind im Jahr des Zuflusses (hier: 2023) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten unabhängig von der Art der Einkünfteermittlung mit Auszahlung der Kapitalertragsteuer, jedoch spätestens mit Veröffentlichung der steuerrelevanten Daten durch die OeKB als zugeflossen.

- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. März 2023 aus den (fiktiven) ausschüttungsgleichen Erträgen des Fondsgeschäftsjahres 2022/2023 beläuft sich auf EUR 0,9372 je Anteil.

Hinweis

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

Gremien

Depotbank

CACEIS Bank S. A., Germany Branch

Lilienthalallee 36
80939 München

Internet:

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

Handelsregister B des
Amtsgerichts München HRB 229834

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A.
89–91, Rue de Gabriel Péri
92120 Montrouge
Frankreich

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

Jean-François Abadie (Generaldirektor)

Vorsitzender des Verwaltungsrates:

Xavier Musca

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Anja Maiberger

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 Anteilscheinausgabe 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
E-Mail: info@savillsim.de

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. März 2023



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