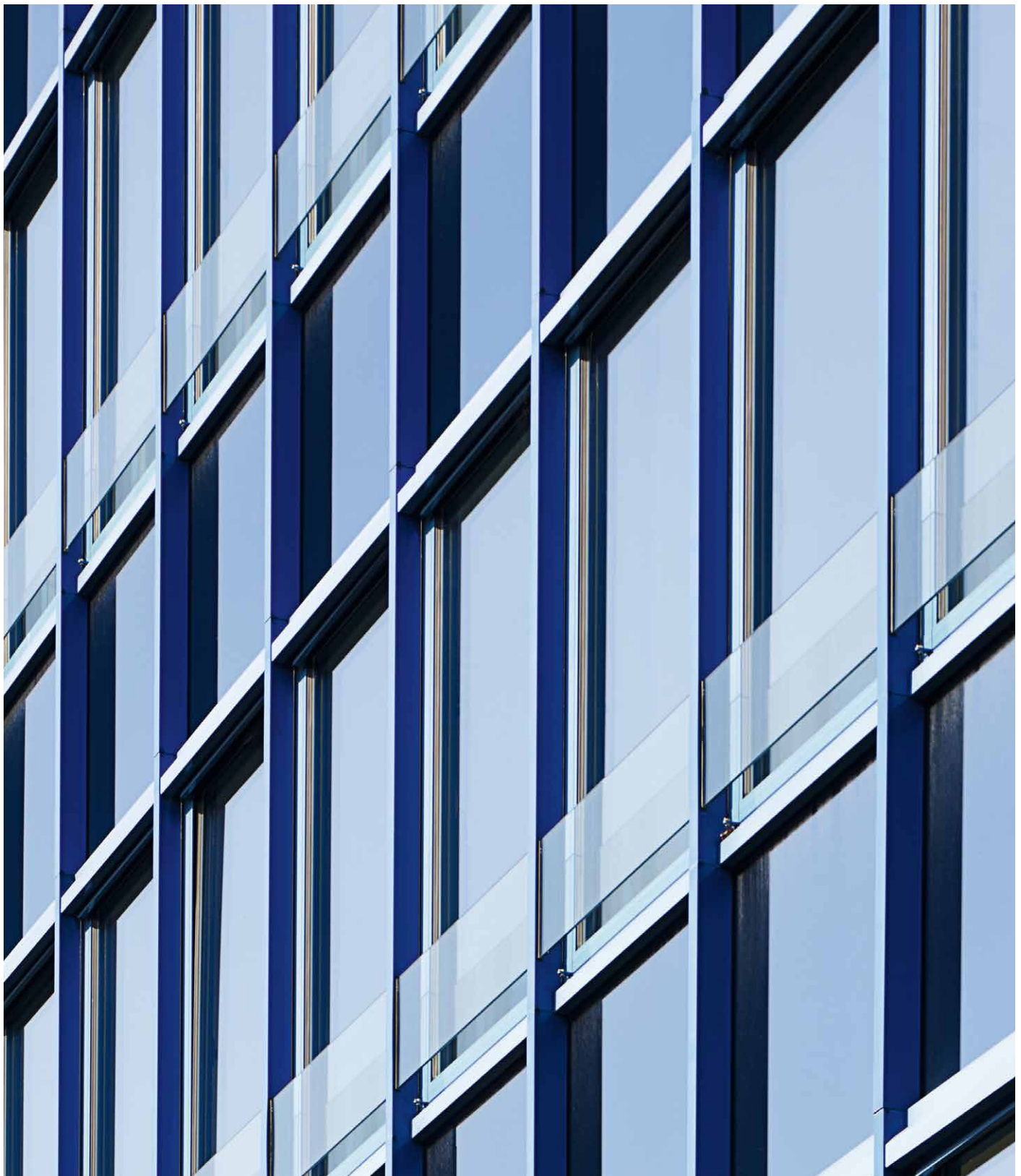


SEB ImmoInvest

Abwicklungsbericht zum 31. März 2021



Inhalt

Editorial	5	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	23
Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoInvest	6	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	24
Tätigkeitsbericht	7	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	25
Risikomanagement	7		
Märkte im Überblick	9		
Ergebnisse des Fonds im Detail	10	Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	27
Struktur des Fondsvermögens	10		
Liquidität	10		
Vergleichende Dreijahresübersicht	10	Ertrags- und Aufwandsrechnung	28
Ausschüttung	11	Verwendungsrechnung	31
Anlageerfolg	11	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	32
Ergebniskomponenten	12	Steuerliche Hinweise für Anleger	34
Veränderungen im Portfolio	14		
Ausblick	15	Gremien	39
Entwicklungsrechnung	16		
Zusammengefasste Darstellung	18		

SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2021

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	180,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		5 ¹⁾
davon Immobilien-Gesellschaften		5 ¹⁾
Veränderungen im Berichtszeitraum 01.04.2020 – 31.03.2021		
Verkäufe		2
Abgänge		3
Zwischenausschüttung am 26.01.2021	EUR	58,3 Mio.
Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	0,50
Endausschüttung am 01.07.2021	EUR	17,5 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	0,15
Immobilienrendite²⁾ für den Zeitraum 01.04.2020 – 31.03.2021		– 8,6 %
Liquiditätsrendite³⁾ für den Zeitraum 01.04.2020 – 31.03.2021		– 0,2 %
Anlageerfolg⁴⁾ für den Zeitraum 01.04.2020 – 31.03.2021		– 6,9 %
Anlageerfolg⁴⁾ seit Auflegung		173,8 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	1,54
Ausgabepreis	EUR	1,62
Gesamtkostenquote Anteilklasse P⁵⁾		0,02 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I⁵⁾		0,02 %

¹⁾ Die Gesellschaften halten keine Liegenschaften.

²⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

³⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁴⁾ Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013.

⁵⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2021

Überblick zu den Anteilklassen

	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 informiert die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, (hiernach: CACEIS) über die Veränderungen im Geschäftsjahr vom 01. April 2020 bis 31. März 2021 des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest.

Seit rund einem Jahr werden die wirtschaftliche Entwicklung und somit auch die Immobilienmärkte stark von der Covid-19-Pandemie geprägt. Trotz daraus resultierender erhöhter konjunktureller Risiken, zahlreicher Vorgaben der Behörden sowie zusätzlicher eigener Maßnahmen zur Sicherung der Gesundheit der Investoren, Partner und Mitarbeiter ist es gelungen, die weitere Auflösung des Fonds erfolgreich voranzutreiben. Denn dank eines umfassenden Krisenmanagement-Konzepts konnten sämtliche Geschäftsprozesse in der gewohnten Qualität fortgeführt werden.

So wurden im Berichtszeitraum die letzten Fondsimmobilien veräußert. Die Volme Galerie und das Stadtfenster in Hagen wechselten am 01. Januar 2021 den Eigentümer. Der Verkauf erfolgte jeweils unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Die Vermietung der Volme Galerie, in der einige Flächen leer standen, gestaltete sich anhaltend schwierig. Vor dem Verkauf hatte einer der größten Mieter marktbedingt Insolvenz angemeldet, andere Nutzer vertagten die Anmietung neuer Flächen bzw. die Verlängerung von Mietverträgen wegen der durch die Covid-19-Pandemie nur schwer vorhersehbaren weiteren Entwicklung.

Am 01. Mai 2020 gingen Nutzen und Lasten des im vorigen Geschäftsjahr über Verkehrswert an einen Projektentwickler veräußerten Objekts Lurgiallee in Frankfurt am Main über. Damit sind nun alle 135 Liegenschaften in 18 Ländern verkauft, mit denen der SEB ImmoInvest am 31. Mai 2012 in die Abwicklung startete. Im Fondsbestand befinden sich lediglich noch fünf Gesellschaften ohne Immobilien. Diese können erst liquidiert werden, nachdem sämtliche Gewährleistungspflichten abgelaufen sind.

Die letzten Transaktionen und die Auflösung von Rücklagen setzten Liquidität für zwei Ausschüttungen im Berichtszeitraum frei. Am 01. Juli 2020 wurden EUR 0,65 pro Anteil an die Anleger ausgekehrt. Das entspricht einer Summe von EUR 75,8 Mio. Am 26. Januar 2021 erhielten sie weitere EUR 0,50 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 58,3 Mio. Mit den insgesamt 18 Ausschüttungen seit Bekanntgabe der Fondsauflösung summiert sich der während der Abwicklungsperiode ausgezahlte Betrag auf EUR 4,9 Mrd. respektive rund 82,5 % des Fondsvermögens bei Kündigung des Verwaltungsmandats im Mai 2012.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 01. April 2020 bis 31. März 2021 hat der SEB ImmoInvest eine Rendite von –6,9 % generiert. Das entspricht einer kumulierten Performance seit Auflage von 173,8 % bzw. durchschnittlich von 3,2 % p. a.

Am 10. März 2021 ist die Verordnung (EU) Nr. 2019/2088, die auch als Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, kurz SFDR) bezeichnet wird, in Kraft getreten, auf deren Grundlage Informationen zur Nachhaltigkeit von Investmentprodukten zu veröffentlichen sind. Der SEB ImmoInvest befindet sich in Abwicklung und wird nicht mehr vertrieben. Daher gibt es keine Offenlegungspflichten bezüglich ESG – Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) – auf Fondsebene. Unternehmensbezogene Dokumente gemäß der Offenlegungsverordnung können auf den Websites www.caceis.com sowie www.savillsim.de abgerufen werden.

Seit dem 01. Januar 2018 sind die vom Gesetzgeber in § 17 Investmentsteuergesetz 2018 (InvStG) definierten Sonderregelungen für Fonds in Abwicklung wirksam. Demnach sind Substanzausschüttungen während der steuerlichen Abwicklungsphase bis 31. Dezember 2022 steuerfrei. Da sich der SEB ImmoInvest in Abwicklung befindet, kommt keine Teilfreistellung bei der Auszahlung zur Anwendung. Bei der Ausschüttung werden aus diesem Grund von dem depotführenden Kreditinstitut zunächst 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einbehalten. Dieser Betrag wird nach Ablauf des jeweiligen Jahres von der depotführenden Stelle erstattet, sofern die Ausschüttungen Kapitalrückzahlungen sind.

Für Ausschüttungen hat sich darüber hinaus seit 2020 die Berechnungsbasis des zu versteuernden Anteils geändert. Während der Nettoinventarwert (NAV) bislang zum 01. Januar des betreffenden Jahres die Grundlage für die Kalkulation bildete, sind seit Anfang 2020 die fortgeführten Anschaffungskosten zur Ermittlung des NAV maßgebend.

CACEIS hat sich unverändert die Dienstleistungen der Savills Fund Management GmbH gesichert, um das vorhandene Know-how über den SEB ImmoInvest zugunsten der Anleger in die weitere operative Abwicklung einzubringen.

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 Verkaufsverträge. 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 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 folgt dazu einem Risikomanagementansatz, der aus den Komponenten Risikostrategie, Identifikation, Analyse und Bewertung, operative 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. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in Bankguthaben gehalten.

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 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 Steuerisiken.

Risiken durch geänderte globale Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Covid-19-Pandemie wurde im abgelaufenen Jahr intensiv verfolgt und es wurden entsprechende interne Maßnahmen zur Vorsorge eingeleitet. So hat beispielsweise die IT-Abteilung sichergestellt, dass alle Mitarbeiter ortsunabhängig ihre Arbeitsleistung erbringen können.

Bis zum heutigen Tage (Stichtag: 31. Mai 2021) sind alle Mitarbeitenden von der Corona-Infektion verschont geblieben.

Die durch die Covid-19-Pandemie ausgelöste Krise ging auch am SEB ImmoInvest nicht unbemerkt vorbei: Insbesondere Einzelhändler und Restaurants, die in hohem Maß von den Beschränkungen betroffen waren, spürten Auswirkungen und ersuchten zum Teil um Unterstützung durch eine Senkung der Mieten. Nutzer verschoben die Anmietung neuer Flächen oder die Verlängerung von Verträgen, da die kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Entwicklung schwer einschätzbar ist. Die Savills Fund Management GmbH befand 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.

Mit Verkauf der beiden verbliebenen Immobilien zum Jahreswechsel sollten die weiteren Effekte der Covid-19-Pandemie auf den in Abwicklung befindlichen Fonds gering sein.

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

Märkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Die globale Covid-19-Pandemie hat 2020 die tiefste Wirtschaftskrise seit dem Zweiten Weltkrieg ausgelöst. Die Art und Weise des Zusammenlebens, Arbeitens und Handelns hat sich radikal verändert. Einige der großen Zentralbanken haben daher eine Politik des „Alles, was nötig ist“ zur Rettung der Volkswirtschaften weltweit umgesetzt, indem sie die Leitzinssätze auf etwa null gesenkt und in großem Umfang weitere Vermögenswerte angekauft haben. Die Rendite der 10-jährigen deutschen Staatsanleihe liegt seit Mai 2019 im negativen Bereich und schwankte zuletzt um $-0,3\%$. Der Trend bei 10-jährigen US Treasuries ist seit Mitte 2020 aufwärtsgerichtet und überstieg Anfang 2021 die Schwelle von 1% .

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurozone ist 2020 voraussichtlich um rund 7% geschrumpft. Nordamerika mit einem Minus von knapp 4% und die Region Asien-Pazifik mit einem Rückgang von gut 1% schnitten etwas besser ab. Wenig verwunderlich lagen die Einkaufsmanagerindizes für die Vereinigten Staaten und China in der zweiten Jahreshälfte 2020 bereits wieder über dem Indexwert 50, was Wirtschaftswachstum signalisiert. Der Einkaufsmanagerindex der Eurozone konnte das Niveau nach einer Erholung in der Jahresmitte nicht halten und rutschte gegen Jahresende wieder unter den Indexwert von 50, ein Signal für schrumpfende Wirtschaftsaktivitäten. Andere Indikatoren wie der ZEW-Konjunkturindex unterstützen die Sichtweise eines schwierigen aktuellen Umfelds bei gleichzeitig positiven Erwartungen für die kommenden Monate.

Wirtschaftliche Perspektiven

Der Weg zur wirtschaftlichen Erholung scheint im Vergleich zur Finanzkrise verhältnismäßig kurz zu sein. Aktuelle Prognosen deuten jedoch darauf hin, dass es noch mindestens zwölf bis 15 Monate dauern wird, bis die großen Volkswirtschaften wieder das BIP-Niveau von vor der Finanzkrise erzielen werden. Während China das Vorkrisenniveau bereits im vergangenen Jahr wieder erreicht hat, dürfte es bei den Vereinigten Staaten nicht vor Ende 2021 und der Eurozone nicht vor Anfang 2022 so weit sein.

Die Reise dorthin wird wahrscheinlich holprig und ungleichmäßig verlaufen, mit sowohl Abwärts- als auch Aufwärtsrisiken. Im Abwärtsszenario könnte die konjunkturelle Belebung später einsetzen und länger dauern als erwartet, sofern die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen auslaufen, ohne umfassend positive Effekte auf Nachfrage und Konsum zu zeigen. Im Aufwärtsszenario könnten schnelle Massenimpfungsprogramme der wirtschaftlichen Erholung und in der Folge den Immobilienmärkten Auftrieb verleihen, insbesondere in der zweiten Hälfte des Jahres. Der für 2021 erwartete Wirtschaftsaufschwung fällt mit gut 4% für die Eurozone, knapp 6% für Nordamerika und fast 7% für Asien-Pazifik spürbar aus. Geopolitische Risiken beschränken sich nicht nur auf die USA und China sowie die weitere Umsetzung des Brexits. Die Entwicklung der europäischen Integration bzw. das Fehlen einer solchen wirft auch in Zukunft Fragen für Investoren auf. Hinzu kommen andere anhaltende politische Spannungen, insbesondere in der Region Südasiens. Außerdem wird der Klimawandel weiterhin ganz oben auf der Agenda der Politik, Wirtschaft und Investoren stehen.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2021 EUR 180,3 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2021 bei EUR 102,8 Mio. Der Liquiditätsanteil erhöhte sich auf 56,99 %. Zum Berichtstichtag 31. März 2021 bestanden die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben und einem Einjahrestermingeld in Höhe von EUR 20,0 Mio., das am 28. Dezember 2021 endet.

Entwicklung des SEB ImmoInvest

Vergleichende Dreijahresübersicht

Fonds gesamt	31.03.2018 Mio. EUR	31.03.2019 Mio. EUR	31.03.2020 Mio. EUR	31.03.2021 Mio. EUR
Immobilien	398,5	75,6	63,9	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	201,3	226,3	170,2	112,5
Liquiditätsanlagen	291,2	190,0	145,5	102,8
Sonstige Vermögensgegenstände	216,8	386,3	18,5	8,2
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-115,8	-97,5	-60,5	-43,2
Fondsvermögen gesamt	992,0	780,7	337,6	180,3
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	8,51	6,69	2,89	1,54
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	3,10	-	2,60	0,50
Tag der 1. Zwischenausschüttung	20.12.2017	-	30.12.2019	26.01.2021
2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	-
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,10	0,83	0,65	0,15
Tag der Endausschüttung	02.07.2018	15.07.2019	01.07.2020	01.07.2021

Anteilklasse P

Fondsvermögen	988,0	777,6	336,2	179,6
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	8,51	6,69	2,89	1,54
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ertragsschein-Nr. 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	-	-	-	-

Anteilklasse I

Fondsvermögen	4,0	3,1	1,4	0,7
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	8,51	6,69	2,89	1,54

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2020/2021 kamen insgesamt EUR 134 Mio. in zwei Ausschüttungen zur Auszahlung. Die Ausschüttung für das Vorjahr erfolgte am 01. Juli 2020 in Höhe von EUR 75,8 Mio. mit EUR 0,65 je Anteil. Am 26. Januar 2021 wurde eine Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 58,3 Mio. mit EUR 0,50 je Anteil durchgeführt.

Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttungen vom 01. Juli 2020 in Höhe von EUR 0,65 je Anteil und vom 26. Januar 2021 in Höhe von EUR 0,50 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen negativen Anlageerfolg von EUR –0,20 pro Anteil bzw. –6,9 % realisiert.

Fonds gesamt

Anteilwert am 31.03.2021	EUR	1,54
zuzüglich Ausschüttung vom 26.01.2021	EUR	0,50
zuzüglich Ausschüttung vom 01.07.2020	EUR	0,65
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2020	EUR	–2,89
Anlageerfolg	EUR	–0,20

Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p. a.
1 Jahr	–6,9	–6,9
3 Jahre	–15,2	–5,3
5 Jahre	–17,0	–3,7
10 Jahre	–18,7	–2,1
15 Jahre	–0,7	–0,1
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	173,8	3,2

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 31.03.2021

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	–2.520.104	EUR –540.981	–0,3	–100
USD (USA)	USD	–5.262	EUR –4.485	0,0	–0,1
Summe			EUR –545.466	–0,3	–0,3¹⁾

¹⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug 99,7 % des Fondsvermögens zum Stichtag 31.03.2021.

Ergebniskomponenten

Im Berichtszeitraum erwirtschafteten die Immobilien einen Bruttoertrag von 5,2 %. Auf Portfolioebene hat der Bewirtschaftungsaufwand den Bruttoertrag um 3,6 % geschmälert.

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

Die Wertänderungsrendite fiel, bedingt durch die Liquidierung von Gesellschaften in den USA, trotz der negativen Einflüsse der turnusmäßigen Bewertungen der deutschen Immobilien vor Veräußerung leicht positiv aus. Die Wertänderungsrendite schließt insgesamt mit 1,2 %.

Ausländische Steuern reduzieren das Ergebnis um 0,8 %.

Unter Berücksichtigung der Währungsänderungen von –10,7 % beläuft sich das Immobilienergebnis auf –8,6 %.

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

Ergebniskomponenten der Fondsrendite in %

Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) ¹⁾	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen gesamt	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	5,1	0,1	5,2
Bewirtschaftungsaufwand	-3,6	0,0	-3,6
Nettoertrag	1,5	0,1	1,6
Wertänderungen	-10,9	12,1	1,2
Ausländische Ertragsteuern	-0,8	0,0	-0,8
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Ergebnis vor Währungsänderungen	-10,1	12,2	2,1
Währungsänderungen ²⁾	0,4	-11,1	-10,7
Gesamtergebnis in Fondswährung ²⁾	-9,7	1,1	-8,6
II. Liquidität³⁾	-0,2	0,0	-0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	-9,9	1,1	-8,8
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	-9,9	1,1	-8,8

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)¹⁾

Fondsvolumen	180.311
--------------	---------

¹⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Berichtszeitraum werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.03.2020 – 31.03.2021) ermittelt.

²⁾ Unter Währungsänderungen werden sowohl die Währungskursveränderungen als auch die Kosten der Kurssicherung für den Berichtszeitraum dargestellt.

³⁾ Die erzielten Erträge und etwaige Wertänderungen aus Liquiditätsanlagen werden zu dem durchschnittlichen Liquiditätsbestand ins Verhältnis gesetzt.

Veränderungen im Portfolio

Zum 31. März 2020 befanden sich noch drei Objekte in Deutschland sowie zehn Beteiligungsgesellschaften ohne Immobilien im Portfolio, wobei bereits ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie in der Lurgiallee in Frankfurt am Main abgeschlossen war. Der Abgang dieser Immobilie erfolgte planmäßig zum 01. Mai 2020.

Im Zuge des Geschäftsjahres 2020/2021 konnten auch die beiden letzten Bestandsimmobilien Volme Galerie und Stadtfenster in Hagen veräußert werden. Der Verkaufspreis lag jeweils unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Die Vermietung der Volme Galerie, die einen signifikanten Leerstand und eine starke Konkurrenzsituation mit anderen Standorten in der unmittelbaren Umgebung aufwies, gestaltete sich anhaltend schwierig. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand per 01. Januar 2021 statt.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr fünf Gesellschaften in den USA vollständig liquidiert.

Zwei der weiteren fünf Gesellschaften (Diemen IV GmbH i.L. und Glenhardie Partners LP) wurden bereits aufgelöst und das Gesellschaftskapital im Berichtszeitraum an die Gesellschafter ausgezahlt. Da die formaljuristische Registrierung (Löschung aus dem Handelsregister) zum 31. März 2021 noch ausstehend war, werden diese im vorliegenden Geschäftsbericht noch aufgeführt. Die Gesellschaft Diemen IV GmbH i.L. wurde Ende April 2021 aus dem Handelsregister gelöscht und die Gesellschaft Glenhardie Partners LP per 01. Juni 2021. Die übrigen drei Gesellschaften sollen zum schnellstmöglichen Zeitpunkt liquidiert werden.

Mit dem Abgang der drei genannten Objekte sind alle 135 Objekte in 18 Ländern veräußert, die sich zu Beginn der Auflösungsperiode am 31. Mai 2012 im Portfolio des Fonds befanden. Es zählen nur noch fünf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie mehr halten, sondern lediglich eine rechtliche Hülle sind, zum Fondsbestand.

Verkäufe und Abgänge

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Mio.	Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs in Mio.
Deutschland	60439	Frankfurt am Main	Lurgiallee 3/3a	05/2020	EUR 9,8	EUR 5,2
Deutschland	58095	Hagen	Friedrich-Ebert-Platz 1–3	01/2021	EUR ¹⁾	EUR 34,1
Deutschland	58095	Hagen	Friedrich-Ebert-Platz 2	01/2021	EUR ¹⁾	EUR 10,5

¹⁾ Wegen kaufvertraglicher Vereinbarungen wird der Verkaufspreis nicht veröffentlicht.

Ausblick

Nachdem im Geschäftsjahr 2020/2021 die letzten Objekte verkauft wurden, befinden sich noch fünf Gesellschaften ohne Immobilien im Portfolio des SEB ImmoInvest. Sie können erst aufgelöst werden, sobald sämtliche Gewährleistungspflichten abgelaufen sind.

Nach heutigem Sach- und Kenntnisstand wird es noch einige Jahre dauern, bis der Fonds final abgewickelt werden kann. Auch nach den letzten Immobilienverkäufen besteht per Gesetz die Pflicht, unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten und Risiken genügend Liquidität vorzuhalten, um bestehende und potenzielle Verbindlichkeiten zu decken. Hierfür hält der Fonds per 31. März 2021 nach Abzug der geplanten Jahresendausschüttung direkt oder über Immobilien-Gesellschaften rund EUR 197,5 Mio. Liquidität. Diese verteilt sich auf Steuererrisiken (42 %), Risiken aus Objektverkäufen (12 %) und bestehende oder zukünftige operative Verbindlichkeiten (46 %). Dabei betreffen die Steuererrisiken alle Länder, in denen der Fonds Immobilien gehalten hat. Da jedes Land anderen Steuergesetzen bzw. nationalen Regelungen unterliegt und die Bearbeitungszeiten stark differieren, werden sich die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen nach derzeitiger Schätzung fallbezogen Jahr für Jahr verringern.

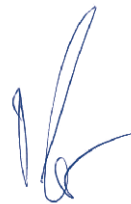
Im Juli 2021 wird eine Endausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von EUR 0,15 je Anteil bzw. insgesamt EUR 17,5 Mio. an die Anleger ausgekehrt. Weitere Ausschüttungen sind nach wie vor im halbjährlichen Turnus geplant, sofern ausreichend Liquidität durch die Auflösung von Rücklagen freigesetzt werden kann.

Seit mehr als einem Jahr ist das Risikoniveau wegen der Covid-19-Pandemie insgesamt gestiegen. Unser Krisenmanagement-Konzept hat den Fonds bislang sicher durch diese schwierige Zeit manövriert. Daher ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass sämtliche Geschäftsprozesse in der bewährten Qualität fortgeführt werden können.

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

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen.

CACEIS Bank S.A., Germany Branch



Thies Clemenz

München, im Juni 2021

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

Entwicklungsrechnung vom 01.04.2020 bis 31.03.2021

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.04.2020			337.579.660,28
1. Ausschüttung für das Vorjahr			-75.763.610,65
davon Ausschüttung gemäß Abwicklungsbericht		-75.763.610,65	
2. Zwischenausschüttungen			-58.279.700,50
3. Ordentlicher Nettoertrag			3.168.879,76
3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
4. Realisierte Verluste			
bei Immobilien		-121.760.940,81	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-87.375.236,60	
davon in Fremdwährung	-73.646.504,57		
bei Devisentermingeschäften		-193.595,47	
davon in Fremdwährung	0,00		
			-209.329.772,88
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Immobilien		93.011.160,74	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		119.196.138,71	
davon in Fremdwährung	106.219.965,73		
bei Devisentermingeschäften		1.805.662,28	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		-31.076.982,60	182.935.979,13
II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.03.2021			180.311.435,14

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	336.213.183,02		1.366.477,26
	-75.456.938,05		-306.672,60
-75.456.938,05		-306.672,60	
	-58.043.798,50		-235.902,00
	3.156.052,91		12.826,85
0,00	0,00	0,00	0,00
-121.268.082,25		-492.858,56	
-87.021.562,97		-353.673,63	
-192.811,84		-783,63	
	-208.482.457,06		-847.315,82
92.634.674,27		376.486,47	
118.713.661,84		482.476,87	
1.798.353,40		7.308,88	
-30.951.190,56	182.195.498,95	-125.792,04	740.480,18
	179.581.541,26		729.893,88

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 31.03.2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke		0,00		0,00
Summe der Immobilien			0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 23)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		112.549.106,76		62,42
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		0,00
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			112.549.106,76	62,42
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
III. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 24)				
1. Bankguthaben		102.757.070,60		
davon in Fremdwährung	6.341.724,73			
Summe der Liquiditätsanlagen			102.757.070,60	56,99
insgesamt in Fremdwährung	6.341.724,73			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 25)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.200.393,32		
davon in Fremdwährung	147.765,54			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		349,68		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Andere		2.018.169,94		
davon in Fremdwährung	4.862,55			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			8.218.912,94	4,56
insgesamt in Fremdwährung	152.628,09			
Summe			223.525.090,30	123,97
insgesamt in Fremdwährung	6.494.352,82			

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
1.203.568,61	111.345.538,15	0,00
0,00	0,00	0,00
1.203.568,61	111.345.538,15	0,00
95.396.566,46	2.193.666,52	5.166.837,62
95.396.566,46	2.193.666,52	5.166.837,62
4.258.508,86	1.941.884,46	0,00
349,68	0,00	0,00
1.485.659,58	532.510,36	0,00
5.744.518,12	2.474.394,82	0,00
102.344.653,19	116.013.599,49	5.166.837,62

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
V. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 25)				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		37.947,93		
davon in Fremdwährung	0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung		4.204.430,92		
davon in Fremdwährung	77.779,56			
3. anderen Gründen		5.622.008,07		
davon in Fremdwährung	-521.107,22			
Summe der Verbindlichkeiten			9.864.386,92	5,47
insgesamt in Fremdwährung	-443.327,66			
VI. Rückstellungen (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 26)				
davon in Fremdwährung	2.983.039,32		33.349.268,24	18,50
Summe			43.213.655,16	23,97
insgesamt in Fremdwährung	2.539.711,66			
Fondsvermögen gesamt			180.311.435,14	100,00
davon in Fremdwährung	3.954.641,16			

Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2020 bis 31. März 2021 um EUR 157,3 Mio. bzw. 46,6 % auf EUR 180,3 Mio.

I. Immobilien

Im Geschäftsjahr 2020/21 wurden zwei Immobilien in Deutschland mit Übergang Nutzen/Lasten per 01. Januar 2021 verkauft. Der Abgang der bereits im Vorjahr veräußerten deutschen Immobilie in Frankfurt/Main erfolgte planmäßig zum 01. Mai 2020 (vgl. die Tabelle auf Seite 14).

Zum Stichtag 31. März 2021 waren somit sämtliche Immobilien veräußert und der Fonds hält keine Immobilien mehr.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nunmehr noch fünf Gesellschaften, alle ohne Immobilien im Bestand. Eine Gesellschaft wurde per Ende April 2021 aus dem Register gelöscht und ist seitdem vollständig liquidiert, und bei einer weiteren Gesellschaft in USA erfolgte die Deregistrierung am 1. Juni 2021. Die restlichen drei Immobilien-Gesellschaften befinden sich in Liquidation.

III. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 24) 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 ist ein Betrag von EUR 9,0 Mio. zweckgebunden.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Mietforderungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. und Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 4,2 Mio. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 3,7 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.

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
17.440,22	20.507,71	0,00
2.392.588,80	1.874.842,12	0,00
7.272.420,43	-1.152.913,12	-497.499,24
9.619.449,45	742.436,71	-497.499,24
28.601.730,46	1.764.498,47	2.983.039,31
38.221.179,91	2.506.935,18	2.485.540,07
64.123.473,28	113.506.664,31	2.681.297,55

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 sonstige Forderungen in Höhe von EUR 0,9 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 0,7 Mio. sowie Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 0,4 Mio. dar.

Anteilklasse P

Fondsvermögen	EUR	179.581.541,26
Anteilwert	EUR	1,54
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

Anteilklasse I

Fondsvermögen	EUR	729.893,88
Anteilwert	EUR	1,54
Umlaufende Anteile	Stück	471.804

V. Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus EUR 3,7 Mio. für Umlagenvorauszahlungen und EUR 0,5 Mio. für Mietvorauszahlungen zusammen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind überwiegend mit EUR 2,0 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, mit EUR 1,9 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 1,5 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren sowie 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 Seite 25 finden Sie eine Aufstellung der offenen Währungspositionen.

Im Geschäftsjahr wurden verschiedene Devisentermingeschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind (siehe Tabelle S. 27), getätigt. Des Weiteren wurde mit Endfälligkeit 27. Mai 2021 ein Devisentermingeschäft im Volumen von USD 4,0 Mio. abgeschlossen. Zum Berichtsstichtag bestand somit noch ein Devisentermingeschäft.

VI. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Vorsorge für Liquidationskosten sowie steuer- und handelsrechtliche Haftungsrisiken des Fonds in Höhe von EUR 25,3 Mio., nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von EUR 5,4 Mio. sowie Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,6 Mio.

Capital Gains Tax

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

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 auf die Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen sowie Verbindlichkeiten und Rückstellungen weiterhin nicht auszuschließen. Mit Verkauf sämtlicher Immobilien sollten die Effekte auf den in Abwicklung befindlichen Fonds jedoch gering sein.

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.03.2021

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 1.206.568,61 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	1.203.568,61
Diemen IV GmbH in Liquidation, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 0,00 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 0,00000 %	0,00
Nijmegen IV GmbH, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 2.113.485,76 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	2.088.485,76
Frankreich	
Altair Issy S.A.S, Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra Gesellschaftskapital: EUR 109.307.052,62 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	109.257.052,39
II. Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung¹⁾	
USA	
Glenhardie Partners LP, USA, 19046 Jenkintown, 165 Township Line Road Gesellschaftskapital: EUR 0,00 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 0,00000 %	0,00
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	112.549.106,76

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	95.396.566,46	
USA	5.166.837,62	
Frankreich	608.758,87	
Italien	980.313,59	
Polen	604.594,06	
Summe der Bankguthaben	102.757.070,60	56,99
Summe der Liquiditätsanlagen	102.757.070,60	56,99

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			6.200.393,32	3,44
davon in Fremdwährung		147.765,54		
davon Betriebskostenvorlagen	4.187.476,15			
davon Mietforderung	2.012.917,17			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			349,68	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
3. Andere			2.018.169,94	1,12
davon in Fremdwährung		4.862,55		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			8.218.912,94	4,56
insgesamt in Fremdwährung		152.628,09		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			37.947,93	0,02
davon in Fremdwährung		0,00		
2. Grundstücksbewirtschaftung			4.204.430,92	2,33
davon in Fremdwährung		77.779,56		
3. anderen Gründen			5.622.008,07	3,12
davon in Fremdwährung		-521.107,22		
davon aus Sicherungsgeschäften	10.608,16			
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
USD	3.394.721,21	-3.405.329,37	10.608,16	
Summe der Verbindlichkeiten			9.864.386,92	5,47
insgesamt in Fremdwährung		-443.327,66		

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen			33.349.268,24	18,50
davon in Fremdwährung		2.983.039,32		
Fondsvermögen gesamt			180.311.435,14	100,00
davon in Fremdwährung		3.954.641,16		
Fondsvermögen Anteilklasse P			179.581.541,26	
Anteilwert Anteilklasse P (EUR)			1,54	
Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)			116.087.597	
Fondsvermögen Anteilklasse I			729.893,88	
Anteilwert Anteilklasse I (EUR)			1,54	
Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)			471.804	
Devisenkurse¹⁾ per 31.03.2021				
US-Dollar (USD)		1,1733 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)		4,6584 = 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.

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

	Käufe Kurswert EUR vom 01.04.2020 bis 31.03.2021	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2020 bis 31.03.2021
GBP	32.258,06	31.692,44
USD	129.235.011,08	129.014.300,70
PLN	3.009.536,23	3.037.216,75
Summe	132.276.805,37	132.083.209,89

Sämtliche Geschäfte wurden über ein Unternehmen getätigt.

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. März 2021 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 01.04.2020 bis zum 31.03.2021

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		4.738.979,76	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-589.805,27	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,0	
4. Sonstige Erträge		13.016.891,27	
davon in Fremdwährung	6.568.820,22		
Summe der Erträge			17.166.065,76
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		5.954.677,31	
davon in Fremdwährung	24.612,20		
1.2 Instandhaltungskosten		1.819.917,36	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung		264.635,50	
davon in Fremdwährung	4.460,90		
1.4 Sonstige Kosten		393.346,26	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Ausländische Steuern		2.444.295,29	
davon in Fremdwährung	2.111.347,29		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		29.772,78	
4. Sonstige Aufwendungen		3.090.541,50	
davon Sachverständigenkosten	10.261,56		
davon in Fremdwährung	1.799.620,94		
Summe der Aufwendungen			13.997.186,00
III. Ordentlicher Nettoertrag			3.168.879,76
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Verluste			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 bei Immobilien im Berichtszeitraum	-28.749.780,07		
Wertänderungen Vorjahre	-93.011.160,74	-121.760.940,81	
1.2. bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum	31.820.901,77		
Wertänderungen Vorjahre	-119.196.138,37	-87.375.236,60	
davon in Fremdwährung	-73.646.504,57		
1.3 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	-1.805.662,28		
Wertänderungen Vorjahre	1.612.066,81	-193.595,47	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-209.329.772,88
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			-206.160.893,12
Gesamtkostenquote			
Transaktionsabhängige Vergütung			
Transaktionskosten			

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
4.719.797,53		19.182,23	
-587.417,88		-2.387,39	
0,00		0,00	
12.964.202,07		52.689,20	
	17.096.581,72		69.484,04
5.930.574,23		24.103,08	
1.812.550,78		7.366,58	
263.564,32		1.071,18	
391.754,09		1.592,17	
2.434.401,38		9.893,91	
29.652,27		120,51	
3.078.031,74		12.509,76	
	13.940.528,81		56.657,19
	3.156.052,91		12.826,85
-121.268.082,25		-492.858,56	
-87.021.562,97		-353.673,63	
-192.811,84		-783,63	
	-208.482.457,06		-847.315,82
	-205.326.404,15		-834.488,97
	0,02 %		0,02 %
	0,15 %		0,15 %
	2.287.981,24		9.298,83

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

I. Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen nur Mieterträge von inländischen Immobilien des Fonds.

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

Die Position **Sonstige Erträge** setzt sich größtenteils aus Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von EUR 2,1 Mio., aus realisierten Gewinnen aus Währungsänderungen in Höhe von EUR 3,3 Mio. sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 7,7 Mio. zusammen.

II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten Betriebskosten in Höhe von EUR 5,9 Mio., Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 1,8 Mio., Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die in den sonstigen Kosten enthalten sind, in Höhe von EUR 0,4 Mio. und aus Kosten der Immobilienverwaltung, die nicht an die Mieter weiterbelastet werden können, in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Für die Zahlung **ausländischer Steuern** hat der Fonds EUR 2,4 Mio. aufgewandt. Der Steueraufwand betrifft größtenteils die USA.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 1,7 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens. EUR 0,03 Mio. werden als Aufwand des Geschäftsjahres ausgewiesen, der restliche Betrag wurde den bereits in Vorjahren für die Abwicklung des Fonds gebildeten Rückstellungen entnommen.

Die Gesellschaft erhielt eine Verkaufsvergütung gemäß § 12 Abs. 2 BVB in Höhe von EUR 0,4 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 Kosten für Prüfung und Veröffentlichung des Abwicklungsberichtes wurden den Rückstellungen entnommen.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von EUR 3,1 Mio. setzen sich überwiegend aus realisierten Verlusten aus Währungsänderungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. sowie aus einem nachträglich angefallenen Aufwand für Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 0,8 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 3,2 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.

Die realisierten Verluste aus Immobilien sowie die realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften resultieren aus der Differenz zwischen Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte. Die gezahlten Steuern auf Veräußerungsgewinne sind in dieser Position enthalten, die Rückstellungen für Steuern auf latente Veräußerungsgewinne werden direkt dem Fondsvermögen entnommen.

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich auf EUR –209,3 Mio.

V. Ergebnis des Berichtszeitraumes

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR –206,2 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 2021 ermittelt.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet Verkaufsvergütungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen der vergangenen zwölf Monate ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 0,15 % 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 2.297.280,07 und betreffen sonstige Kosten in Höhe von EUR 1.779.068,28 und Steuern und Gebühren in Höhe von EUR 518.211,79.

Verwendungsrechnung zum 31.03.2021

	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	-206.160.893,12	-1,77	-205.326.404,15	-834.488,97	
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	281.924.503,77	2,42	280.783.342,20	1.141.161,57	
II. Zur Ausschüttung verfügbar					
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	
III. Gesamtausschüttung					
1. Zwischenausschüttung	26.01.2021	58.279.700,50	0,50	58.043.798,50	235.902,00
2. Endausschüttung ¹⁾	01.07.2021	17.483.910,15	0,15	17.413.139,55	70.770,60

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

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR -206,2 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 28 ff.) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 281,9 Mio. handelt es sich um eine Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 75,8 Mio. verfügbar.

Die **Gesamtausschüttung** erfolgt im Zuge einer Zwischenausschüttung, die bereits am 26. Januar 2021 in Höhe von EUR 58,3 Mio. gezahlt wurde, und der Endausschüttung am 01. Juli 2021 in Höhe von EUR 17,5 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
2020/2021	26. Januar 2021	0,50	0,50
2021/2022	01. Juli 2021	0,15	0,15

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 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 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 – 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 8. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova
Wirtschaftsprüferin

Steuerliche Hinweise für Anleger

Endausschüttung

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/21 am 01. Juli 2021 beträgt EUR 0,15 je Investmentanteil.

SEB ImmoInvest – Anteilscheinklassen P und I

Zwischenausschüttung

	Für Anteile im Privat- und Betriebsvermögen EUR
Auszahlung	0,500
Teilfreistellung	
Teilfreistellungssatz für Fonds in Abwicklung (0 %)	0,000
Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer	0,500
Kapitalertragsteuer (25 %) ^{1) 2)}	0,1250

Endausschüttung

	Für Anteile im Privat- und Betriebsvermögen EUR
Auszahlung	0,15
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 35 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 1. Januar 2018, 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 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 (nachfolgend: „InvStG“) 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 1. Januar 2020 anzuwenden ist.

Eine steuerfreie Kapitalrückzahlung ist ab dem 1. Januar 2020 erst dann möglich, wenn zuvor alle vom Anleger erzielten Wertsteigerungen besteuert wurden. Dafür muss der letzte im Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die sog. fortgeführten Anschaffungskosten unterschreiten.

Zur Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten sind die tatsächlichen Anschaffungskosten oder bei bestandsgeschützten Alt-Anteilen 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 1. Januar 2018 abgestellt.
- Sofern der Anleger dagegen die Investmentanteile nach Einführung der Abgeltungsteuer zum 1. 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. D. h., 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 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 2020 gilt am 4. Januar 2021 als zugeflossen.

Die Vorabpauschale für 2019 ist unter Anwendung des Basiszinses vom 02. Januar 2019 zu ermitteln. Er beträgt 0,52 % (2020 beträgt der Basiszins 0,07 %). 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.

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

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 2020/2021 sind keine Erträge mehr angefallen, die österreichischen Immobilien zuzurechnen sind.

Für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger wurden daher keine ausschüttungsgleichen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 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 in Österreich 25 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoInvest (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.
- Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.
- Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind nach wie vor steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 25 %.
- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil der Anteilklasse SEB ImmoInvest P/I entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge aus dem Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 EUR 0,0393. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren.

- Die österreichischen Einkünfte sind im Jahr des Zuflusses (hier: 2021) 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 2021 aus den (fiktiven) ausschüttungsgleichen Erträgen des Fondsgeschäftsjahres 2020/2021 beläuft sich auf EUR –0,2063 je Anteil.

Hinweis

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

Gremien

Depotbank

CACEIS Bank S. A., Germany Branch

Lilienthalallee 36
80939 München

Internet:

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

Handelsregister B des
Amtsgerichts München HRB 229834

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

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

Jean-François Abadie (Generaldirektor)

Vorsitzender des Verwaltungsrats:

Jacques Ripoll

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Anja Maiberger

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 Anteilscheinabgabe 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 2021



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