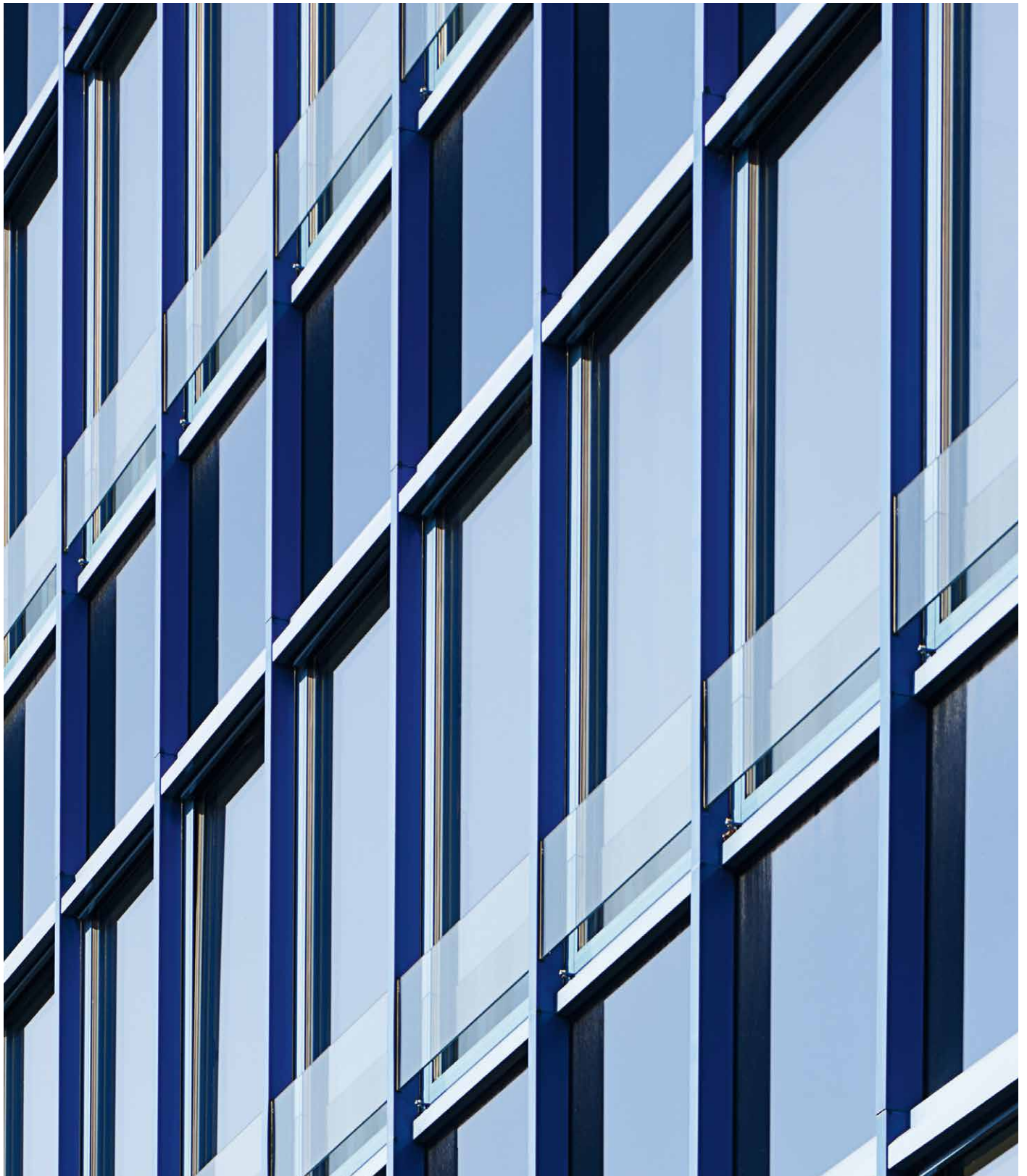


SEB ImmoInvest

Abwicklungsbericht zum 31. März 2022



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 31.03.2022

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	107,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		3 ¹⁾
davon Immobilien-Gesellschaften		3 ¹⁾
Zwischenausschüttung am 31.01.2022	EUR	58,3 Mio.
Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	0,50
Endausschüttung 2022	EUR	0,0 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	0,0
Liquiditätsrendite ²⁾ für den Zeitraum 01.04.2021 – 31.03.2022		-0,3 %
Anlageerfolg ³⁾ für den Zeitraum 01.04.2021 – 31.03.2022		1,9 %
Anlageerfolg ³⁾ seit Auflegung		174,0 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	0,92
Ausgabepreis	EUR	0,97
Gesamtkostenquote Anteilklasse P ⁴⁾		0,05 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I ⁴⁾		0,05 %

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 31.03.2022

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,

die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS), stellt in diesem Abwicklungsbericht Informationen über die Veränderungen im Geschäftsjahr vom 01. April 2021 bis 31. März 2022 des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest zur Verfügung.

Die letzten Liegenschaften des SEB ImmoInvest wurden Anfang 2021 veräußert. Der Fonds hält also keine Immobilien mehr. Nach der Liquidation der Objektgesellschaften Diemen IV GmbH in Frankfurt am Main und Glenhardie Partners LP in den USA im Berichtszeitraum befinden sich noch drei Gesellschaften im Bestand. Diese können erst aufgelöst werden, nachdem sämtliche Gewährleistungspflichten aus den jeweiligen Verkäufen abgelaufen sind.

Aus den letzten Transaktionen sowie frei gewordener vorhandener Liquidität durch die Verringerung von Risiken haben die Anleger am 01. Juli 2021 als Endausschüttung für das Geschäftsjahr 01. April 2020 bis 31. März 2021 EUR 0,15 pro Anteil respektive in Summe EUR 17,5 Mio. erhalten. Zum Jahresende 2021 sind weitere Steuer- und Gewährleistungsrisiken ausgelaufen, was die Auflösung von Rückstellungen ermöglichte. Somit konnten am 31. Januar 2022 EUR 0,50 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 58,3 Mio. an die Anleger ausgekehrt werden. Mit dieser 20. Ausschüttung seit Bekanntgabe der Fondsauflösung summiert sich der während der Abwicklungsperiode ausgezahlte Betrag auf EUR 5,01 Mrd. bzw. rund 83,9 % des Fondsvermögens bei Kündigung des Verwaltungsmandates im Mai 2012.

Seit der Fonds keine Immobilien mehr besitzt, erzielt er auch keine Einnahmen mehr aus Objekten. Das wirtschaftliche Ergebnis errechnet sich demnach aus den Erträgen und Kosten, z. B. aus Nebenkostenabrechnungen, Fremdwährungsbewertungen, Steuern, Negativzinsen, Anpassungen von Rückstellungen oder aus Monats- und Jahresabschlüssen auf Gesellschafts- und Fondsebene.

Im Berichtszeitraum vom 01. April 2021 bis 31. März 2022 hat der SEB ImmoInvest eine Performance von 1,95 % erwirtschaftet. Das entspricht einer kumulierten Rendite seit Auflage von rund 174,0 % bzw. durchschnittlich von 3,1 % p. a.

Nach wie vor bedient sich CACEIS im Zuge der fortschreitenden operativen Abwicklung des Fonds der Dienstleistungen der Savills Fund Management GmbH. Auf diese Weise bleibt das vorhandene Know-how zum SEB ImmoInvest zugunsten einer effizienten weiteren Abwicklung erhalten.

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. 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. 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 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

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 werden von den Banken Negativzinsen berechnet, die die Vermögenssituation des Fonds belasten. Dieser Effekt kann 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 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.

Da der in Abwicklung befindliche Fonds seit Januar 2021 keine Immobilien mehr im Bestand hält, werden die Effekte der Covid-19-Pandemie auf den Fonds weiterhin als gering eingestuft.

Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts auf die Weltwirtschaft sind derzeit nicht vollumfänglich abschätzbar. Es gibt aktuell keine unmittelbaren Geschäftsbeziehungen zu den beiden Ländern. Auswirkungen, die sich mittelbar ergeben könnten, werden fortlaufend analysiert, um im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen einleiten zu können. Auf den Abwicklungsbericht 2021/2022 hat der Konflikt keinen Einfluss.

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

Ein zweites Jahr in Folge war die Covid-19-Pandemie 2021 das dominierende Thema für die Weltwirtschaft. Die wirtschaftliche Erholung fiel mit vorläufigen Wachstumsraten von 5,1 % in der Eurozone, 5,5 % in Nordamerika und 6 % in Asien-Pazifik deutlich aus, wenngleich mit der Verbreitung der Omikron-Variante des Coronavirus ein spürbarer Rückgang der wirtschaftlichen Aktivitäten zu verzeichnen war. Bereits im Laufe des Jahres 2021 wurden Ökonomen und politische Entscheidungsträger von der dynamischen Entwicklung der Verbraucherpreise überrascht, die vor allem von der Angebotsseite getrieben wurden. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit wirkten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen sowie insbesondere die Preise der Mineralölprodukte.

Ende 2021 haben einige große Zentralbanken begonnen, ihre Politik zu straffen. Die Bank of England erhöhte den Leitzins im Dezember trotz der Unsicherheit bezüglich der Auswirkungen der Omikron-Variante auf die wirtschaftliche Erholung. Die US Federal Reserve (Fed) hat begonnen, einen aggressiveren Ton anzuschlagen, und deutete an, dass sie die Zinsen schneller als bisher erwartet anheben und 2022 mit dem Abbau ihrer Bilanz beginnen wird. Auch bei der Europäischen Zentralbank (EZB) waren zur Jahreswende zunehmend Stimmen zu vernehmen, die einen schnelleren Ausstieg aus der expansiven Politik der vergangenen Jahre forderten. Für 2022 werden diesem Trend entsprechende Entwicklungen erwartet.

Die Invasion der Ukraine durch Russland im 1. Quartal 2022 dominiert aktuell die Wirtschafts-, Finanz- und Gewerbeimmobilienaussichten. Der Konflikt wird erhebliche nachteilige Auswirkungen auf beide Volkswirtschaften haben; die Effekte auf globaler Ebene sollten jedoch eher begrenzt sein, auch wenn sich dadurch die Unsicherheiten auf relevanten Märkten erhöhen. Letztlich sind die Folgen jedoch noch nicht vollumfänglich vorherzusagen. Da beide Länder wichtige Rohstoffproduzenten

und -exporteure, insbesondere von Öl und Gas bis hin zu seltenen Erden und Getreide sind, werden sich die Auswirkungen in erster Linie durch höhere Rohstoffpreise und Druck auf die Lieferketten bemerkbar machen. Steigende Rohstoffpreise bedeuten, dass die Inflation wahrscheinlich einen höheren Stand erreichen wird als bisher angenommen und auch nur langsamer zurückgeht. So hat der Konflikt sowohl den Inflationsdruck verschärft als auch die wirtschaftlichen Wachstumsaussichten beeinträchtigt, da die Verbraucher ihre Ausgaben einschränken und das Vertrauen der Unternehmen – zumindest kurzfristig – Schaden nimmt. Diese Auswirkungen führen bereits zu einer Herabstufung des weltweiten Wachstums. Oxford Economics hat seine Prognose für das weltweite BIP-Wachstum im Jahr 2022 von zuvor 3,7 % auf 3,4 % gesenkt. Auch die Wachstumsaussichten für 2023 wurden auf 3,2 % herabgestuft.

Wirtschaftliche Perspektiven

Die wirtschaftliche Erholung im Jahr 2022 dürfte unbestetig bleiben. Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts auf die Weltwirtschaft sind derzeit nicht vollständig abschätzbar. Größere kurzfristige Störungen deuten auf eine langsamere Normalisierung der Lieferketten hin. Eine verzögerte Rückverlagerung der Verbraucherausgaben von Waren zurück zu Dienstleistungen ist ebenfalls möglich, weshalb die Inflationsraten auch 2022 über den Zielraten der Notenbanken verharren dürften. Trotz alledem sollte die Inflation im Laufe des Jahres zurückgehen. Darüber hinaus dürfte die Energieinflation im Laufe des Jahres 2022 ebenfalls deutlich abnehmen.

Die Rendite der zehnjährigen US-Staatsanleihen dürfte weiter steigen und könnte bis Ende dieses Jahres 2,25 % erreichen. Die Staatsanleiherenditen in anderen wichtigen Industrieländern sollten ebenfalls steigen, wahrscheinlich jedoch weniger stark als in den USA. Der US-Dollar dürfte gegenüber anderen wichtigen Währungen weiter aufwerten. Der Hauptgrund für diese Annahme sind geldpolitische Divergenzen zwischen der Fed und den Zentralbanken der wachstumsschwächeren Volkswirtschaften.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2022 EUR 107,5 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2022 bei EUR 25,6 Mio. Der Liquiditätsanteil sank auf 23,8 %. Zum Berichtsstichtag 31. März 2022 bestanden die Liquiditätsanlagen nur aus täglich fälligen Bankguthaben.

Entwicklung des SEB ImmoInvest

Vergleichende Dreijahresübersicht

Fonds gesamt	31.03.2019 Mio. EUR	31.03.2020 Mio. EUR	31.03.2021 Mio. EUR	31.03.2022 Mio. EUR
Immobilien	75,6	63,9	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	226,3	170,2	112,5	110,6
Liquiditätsanlagen	190,0	145,5	102,8	25,6
Sonstige Vermögensgegenstände	386,3	18,5	8,2	5,5
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-97,5	-60,5	-43,2	-34,2
Fondsvermögen gesamt	780,7	337,6	180,3	107,5
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	6,69	2,89	1,54	0,92
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	2,60	0,50	0,50
Tag der 1. Zwischenausschüttung	-	30.12.2019	26.01.2021	31.01.2022
2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	-
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,83	0,65	0,15	0,00
Tag der Endausschüttung	15.07.2019	01.07.2020	01.07.2021	-

Anteilklasse P

Fondsvermögen	777,6	336,2	179,6	107,0
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	6,69	2,89	1,54	0,92
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	-	-	-	-

Anteilklasse I

Fondsvermögen	3,1	1,4	0,7	0,4
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	6,69	2,89	1,54	0,92

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 kamen insgesamt EUR 75,8 Mio. in zwei Ausschüttungen zur Auszahlung. Die Endausschüttung für das Vorjahr erfolgte am 01. Juli 2021 in Höhe von EUR 17,5 Mio. mit EUR 0,15 je Anteil. Am 31. Januar 2022 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 2021 in Höhe von EUR 0,15 je Anteil und vom 31. Januar 2022 in Höhe von EUR 0,50 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen positiven Anlageerfolg von EUR 0,03 pro Anteil bzw. 1,95 % realisiert.

Fonds gesamt

Anteilwert am 31.03.2022	EUR	0,92
zuzüglich Ausschüttung vom 31.01.2022	EUR	0,50
zuzüglich Ausschüttung vom 01.07.2021	EUR	0,15
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2021	EUR	-1,54
Anlageerfolg	EUR	0,03

Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	1,95	1,95
3 Jahre	-8,07	-2,77
5 Jahre	-14,44	-3,07
10 Jahre	-19,49	-2,15
15 Jahre	-5,24	-0,36
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	173,98	3,12

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 31.03.2022

Währung	Offene Währungsposition zum Berichtsstichtag			
PLN (Polen)	PLN	2.501.191	EUR	537.140
USD (USA)	USD	823.297	EUR	741.609
Summe			EUR	1.278.749

Im Geschäftsjahr 2021 / 2022 wurde zum Berichtsstichtag 31. März 2022 keine Absicherung von Fondsvermögen in Fremdwährung durchgeführt.

Veränderungen im Portfolio

Zum Beginn des Geschäftsjahres am 01. April 2021 befanden sich noch fünf Immobilien-Gesellschaften im Bestand. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten zwei der fünf Gesellschaften vollständig liquidiert werden.

Per 31. März 2022 zählen somit nur noch drei Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie mehr halten, sondern lediglich eine rechtliche Hülle sind, zum Fondsbestand. Diese sollen zum schnellstmöglichen Zeitpunkt liquidiert werden.

Ausblick

Der SEB ImmoInvest hält keine Immobilien mehr. Im Portfolio des Fonds befinden sich noch drei Gesellschaften. Diese müssen bestehen bleiben, bis sämtliche Gewährleistungspflichten aus den jeweiligen Immobilienverkäufen abgelaufen sind.

Das Fondsmanagement ist auch nach dem Verkauf der letzten Immobilien dazu verpflichtet, unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten und Risiken ausreichend Liquidität für sämtliche bestehenden und potenziellen Verbindlichkeiten des Fonds vorzuhalten. Per 31. März 2022 sind das direkt oder über Immobilien-Gesellschaften rund EUR 135,8 Mio. Diese verteilen sich auf Steuerrisiken (40 %), Risiken aus Objektverkäufen (5 %) und bestehende oder zukünftige operative Verbindlichkeiten (55 %). Dabei betreffen die Steuerrisiken alle Länder, in denen der Fonds Immobilien gehalten hat. Mögliche Forderungen von Steuerbehörden unterliegen den Steuergesetzen der jeweiligen Länder respektive den nationalen Vorschriften und Regelungen. Voraussichtlich werden sich die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen fallweise Jahr für Jahr reduzieren. Der endgültige Auflösungszeitpunkt ist noch nicht abschließend vorherzusagen – es wird nach heutigem Stand noch mehrere Jahre dauern.

In der Regel laufen viele Risiken mit dem Ende eines Kalenderjahres aus, sodass Liquidität meist um den Jahreswechsel herum freigesetzt wird. Aus diesem Grund können Ausschüttungen in Zukunft voraussichtlich nur noch einmal jährlich erfolgen. Da es seit der letzten Ausschüttung am 31. Januar 2022 keine wesentliche Veränderung der Liquiditäts- und Risikosituation gab, steht aktuell keine freie Liquidität zur Verfügung – somit kann im Juli 2022 keine Ausschüttung vorgenommen werden.

Sowohl die Covid-19-Pandemie als auch die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts beeinflussen in vielen Bereichen das makroökonomische Umfeld. Die Folgen sind derzeit noch nicht vollumfänglich abschätzbar. Es existiert eine Krisen- und Notfallplanung, die regelmäßig aktualisiert wird. Vor diesem Hintergrund werden wir mithilfe des bestehenden Krisenmanagement-Konzepts die Liquidation des Fonds in bewährter Qualität fortsetzen.

CACEIS und Savills Fund Management GmbH werden wie gewohnt auf der Website <http://www.savillsimpublikumsfonds.de>¹ regelmäßig Informationen über die weitere Auflösung des SEB ImmoInvest bereitstellen. Darüber hinaus wird jedes Jahr per 31. März ein Abwicklungsbericht veröffentlicht. Die Ansprechpartner der Savills Fund Management GmbH stehen Ihnen gern für Auskünfte zur Verfügung.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen. Unser oberstes 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 2022

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

Entwicklungsrechnung vom 01.04.2021 bis 31.03.2022

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.04.2021			180.311.435,14
1. Ausschüttung für das Vorjahr			-17.483.910,15
davon Ausschüttung gemäß Abwicklungsbericht		-17.483.910,15	
2. Zwischenausschüttungen			-58.279.700,50
3. Ordentlicher Nettoertrag			4.855.944,87
3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00
4. Realisierte Gewinne			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften			45.822,21
davon in Fremdwährung	0,00		
5. Realisierte Verluste			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
6. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-1.926.346,89	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		8.304,15	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		-58.599,45	-1.976.642,19
II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.03.2022			107.472.949,38

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	179.581.541,26		729.893,88
	-17.413.139,55		-70.770,60
-17.413.139,55		-70.770,60	
	-58.043.798,50		-235.902,00
	4.836.288,62		19.656,25
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	45.636,73		185,48
	0,00		0,00
	0,00		0,00
-1.918.549,69		-7.797,20	
8.270,53		33,62	
-58.355,68	-1.968.634,84	-243,77	-8.007,35
	107.037.893,72		435.055,66

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 31.03.2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 20)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		110.622.759,87		102,93
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		0,00
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			110.622.759,87	102,93
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 21)				
1. Bankguthaben		25.573.939,33		
davon in Fremdwährung	3.665.420,99			
Summe der Liquiditätsanlagen			25.573.939,33	23,80
insgesamt in Fremdwährung	3.665.420,99			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 21)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.027.209,34		
davon in Fremdwährung	143.884,20			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		349,68		
davon in Fremdwährung	0,00			
3. Andere		1.445.007,06		
davon in Fremdwährung	0,21			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			5.472.566,08	5,09
insgesamt in Fremdwährung	143.884,41			
Summe			141.669.265,28	131,82
insgesamt in Fremdwährung	3.809.305,40			

Inland	EU-Ausland	USA
EUR	EUR	EUR
2.184.047,58	108.438.712,29	0,00
0,00	0,00	0,00
2.184.047,58	108.438.712,29	0,00
21.559.207,77	2.172.758,33	1.841.973,23
21.559.207,77	2.172.758,33	1.841.973,23
2.154.360,26	1.872.849,08	0,00
349,68	0,00	0,00
944.505,79	500.501,26	0,01
3.099.215,73	2.373.350,34	0,01
26.842.471,08	112.984.820,96	1.841.973,24

	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		3.361.149,95		
davon in Fremdwährung	70.528,43			
3. anderen Gründen		5.322.362,05		
davon in Fremdwährung	-14.026,88			
Summe der Verbindlichkeiten			8.705.578,19	8,10
insgesamt in Fremdwährung	56.501,55			
V. Rückstellungen (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 22)			25.490.737,71	23,72
davon in Fremdwährung	2.465.600,82			
Summe			34.196.315,90	31,82
insgesamt in Fremdwährung	2.522.102,37			
Fondsvermögen gesamt			107.472.949,38	100,00
davon in Fremdwährung	1.287.202,03			

Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2021 bis 31. März 2022 um EUR 72,8 Mio. bzw. 40,4 % auf EUR 107,5 Mio.

Zum Stichtag 31. März 2022 hält der Fonds keine direkten Immobilien mehr.

I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassten zum Geschäftsjahresbeginn 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 01. Juni 2021. Die restlichen drei Immobilien-Gesellschaften befinden sich in Liquidation.

II. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 21) dienen vornehmlich der Zahlung zukünftiger Aus-

schüttungen 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 5,4 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 3,1 Mio. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 3,0 Mio. gegenüber, die in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände stellen im Wesentlichen Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 0,9 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
1.499.358,28	1.861.791,67	0,00
6.855.268,15	-1.543.289,95	10.383,85
8.356.184,91	339.009,43	10.383,85
21.637.816,92	1.335.863,84	2.517.056,95
29.994.001,83	1.674.873,27	2.527.440,80
-3.151.530,75	111.309.947,69	-685.467,56

Anteilklasse P

Fondsvermögen	EUR	107.037.893,72
Anteilwert	EUR	0,92
Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597

Anteilklasse I

Fondsvermögen	EUR	435.055,66
Anteilwert	EUR	0,92
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 2,3 Mio. Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland, mit EUR 0,9 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, mit EUR 1,5 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren sowie mit EUR 0,3 Mio. 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 Berichtszeitraum wurde ein Devisentermingeschäft mit einem Volumen von USD 4 Mio. rollierend zur Absicherung von Währungskursrisiken abgeschlossen. Mit Ablauf Ende Juni 2021 wurde dieses Geschäft nicht mehr verlängert. Es wurde somit Bestandteil der Aufstellung der während des Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind (siehe Tabelle S. 23). Zum Berichtsstichtag bestand somit kein Devisentermingeschäft.

V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Vorsorge für Liquidationskosten sowie steuer- und handelsrechtliche Haftungsrisiken des Fonds in Höhe von EUR 21,5 Mio., nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von EUR 3,5 Mio. sowie Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 0,4 Mio.

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

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.03.2022

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 126.811,96 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	126.812,46
Nijmegen IV GmbH in Liquidation, Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rottfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 2.059.235,12 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	2.057.235,12
Frankreich	
Altair Issy S.A.S, Frankreich, 75001 Paris, 27 Avenue de l'Opéra Gesellschaftskapital: EUR 108.488.712,29 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	108.438.712,29
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	110.622.759,87

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	21.559.207,77	
USA	1.841.973,23	
Frankreich	596.471,41	
Italien	972.799,38	
Polen	603.487,54	
Summe der Bankguthaben	25.573.939,33	23,80
Summe der Liquiditätsanlagen	25.573.939,33	23,80

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			4.027.209,34	3,75
davon in Fremdwährung		143.884,20		
davon Betriebskostenvorlagen	3.106.047,06			
davon Mietforderung	921.162,28			
2. Anschaffungsnebenkosten				
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			349,68	0,00
davon in Fremdwährung		0,00		
3. Andere			1.445.007,06	1,34
davon in Fremdwährung		0,21		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			5.472.566,08	5,09
insgesamt in Fremdwährung		143.884,41		

	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			3.361.149,95	3,13
davon in Fremdwährung		70.528,43		
3. anderen Gründen			5.322.362,05	4,95
davon in Fremdwährung		-14.026,88		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00			
Summe der Verbindlichkeiten			8.705.578,19	8,10
insgesamt in Fremdwährung		56.501,55		
III. Rückstellungen				
			25.490.737,71	23,72
davon in Fremdwährung		2.465.600,82		
Fondsvermögen gesamt				
			107.472.949,38	100,00
davon in Fremdwährung		1.287.203,03		
Fondsvermögen Anteilklasse P				
			107.037.893,72	
Anteilwert Anteilklasse P (EUR)			0,92	
Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)			116.087.597	
Fondsvermögen Anteilklasse I				
			435.055,66	
Anteilwert Anteilklasse I (EUR)			0,92	
Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)			471.804	
Devisenkurse¹⁾ per 31.03.2022				
US-Dollar (USD)		1,11015 = 1 EUR		
Polnischer Zloty (PLN)		4,65650 = 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 Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

		Käufe Kurswert EUR vom 01.04.2021 bis 31.03.2022	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.04.2021 bis 31.03.2022
	USD	6.619.180,29	3.265.732,67
	Summe	6.619.180,29	3.265.732,67

Sämtliche Geschäfte wurden über ein Unternehmen getätigt.

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.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.04.2021 bis zum 31.03.2022

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		898.540,61	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		762.786,56	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-441.712,27	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,0	
4. Sonstige Erträge		6.046.860,02	
davon in Fremdwährung	756.068,51		
Summe der Erträge			7.266.474,91
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		1.335.673,58	
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		1.074.856,49	
davon in Fremdwährung	18.823,91		
Summe der Aufwendungen			2.410.530,04
III. Ordentlicher Nettoertrag			4.855.944,87
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	45.822,21		
Wertveränderungen Vorjahre	0,00	45.822,21	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzüglich nicht realisierter Wertveränderungen Vorjahre			
aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	0,00		
Wertänderungen Vorjahre	0,00	0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			45.822,21
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			4.901.767,08
Gesamtkostenquote			
Transaktionsabhängige Vergütung			
Transaktionskosten			

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
894.903,61		3.637,00	
759.699,06		3.087,50	
-439.925,24		-1.787,03	
0,00		0,00	
6.022.384,35		24.475,67	
	7.237.061,77		29.413,14
1.330.267,23		5.406,33	
0,00		0,00	
0,00		0,00	
0,00		0,00	
0,00		0,00	
1.070.505,92		4.350,56	
	2.400.773,16		9.756,89
	4.836.288,62		19.656,25
45.636,73		185,48	
0,00		0,00	
	45.636,73		185,48
	4.881.925,35		19.841,73
	0,05 %		0,05 %
	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, überwiegend 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 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 1 Mio. sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 5 Mio. zusammen.

II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten nur Betriebskosten in Höhe von EUR 1,3 Mio.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 0,98 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 EUR 1 Mio. umfassen überwiegend einen nachträglich angefallenen Aufwand für Kapitalertragsteuern in Höhe von EUR 0,4 Mio. sowie eine finale Kaufpreisabrechnung in Höhe von EUR 0,5 Mio. Zudem sind Beratungskosten, externe Buchhaltungskosten und Bankgebühren darin enthalten.

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 4,85 Mio.

IV. Veräußerungsgeschäfte

Die **realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften** sind der Unterschied zwischen den niedrigeren 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.

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.

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** beläuft sich auf EUR 46 TEUR.

V. Ergebnis des Berichtszeitraumes

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR 4,9 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 0,05 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I beträgt 0,05 %.

Sie wurde zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2022 ermittelt.

Verwendungsrechnung zum 31.03.2022

	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	4.901.767,08	0,04	4.881.925,35	19.841,73
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	53.377.933,42	0,46	53.161.873,15	216.060,27
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	58.279.700,50	0,50	58.043.798,50	235.902,00
2. Endausschüttung ¹⁾	31.01.2022 58.279.700,50	0,50	58.043.798,50	235.902,00
	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 Entrichtungspflichtete.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR 4,9 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 24 ff.) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 53,4 Mio. handelt es sich um eine Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 58,3 Mio. verfügbar.

Die **Gesamtausschüttung** erfolgt im Zuge einer Zwischenausschüttung, die bereits am 31. Januar 2022 in Höhe von EUR 58,3 Mio. gezahlt wurde, weil keine Endausschüttung für dieses Geschäftsjahr erfolgt.

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

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 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 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 Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Verwahrstelle bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV 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 10. Juni 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova
Wirtschaftsprüferin

Steuerliche Hinweise für Anleger

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 fand keine Endausschüttung statt. Die Zwischenausschüttung am 31. Januar 2022 betrug EUR 0,50 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

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 Substanzausschüttungen 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 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 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 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 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 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 04. Januar 2021 und die Vorabpauschale für 2021 am 03. Januar 2022 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 das Kalenderjahr 2021 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 2021/2022 sind keine Erträge mehr angefallen, die österreichischen Immobilien zuzurechnen sind.

Für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger wurden daher keine ausschüttungsgleichen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 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 2021 / 2022 EUR 0,0036. 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: 2022) 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 2022 aus den (fiktiven) ausschüttungsgleichen Erträgen des Fondsgeschäftsjahres 2021 / 2022 beläuft sich auf EUR 0,0391 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 Verwaltungsrates:

Jacques Ripoll

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 2022



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