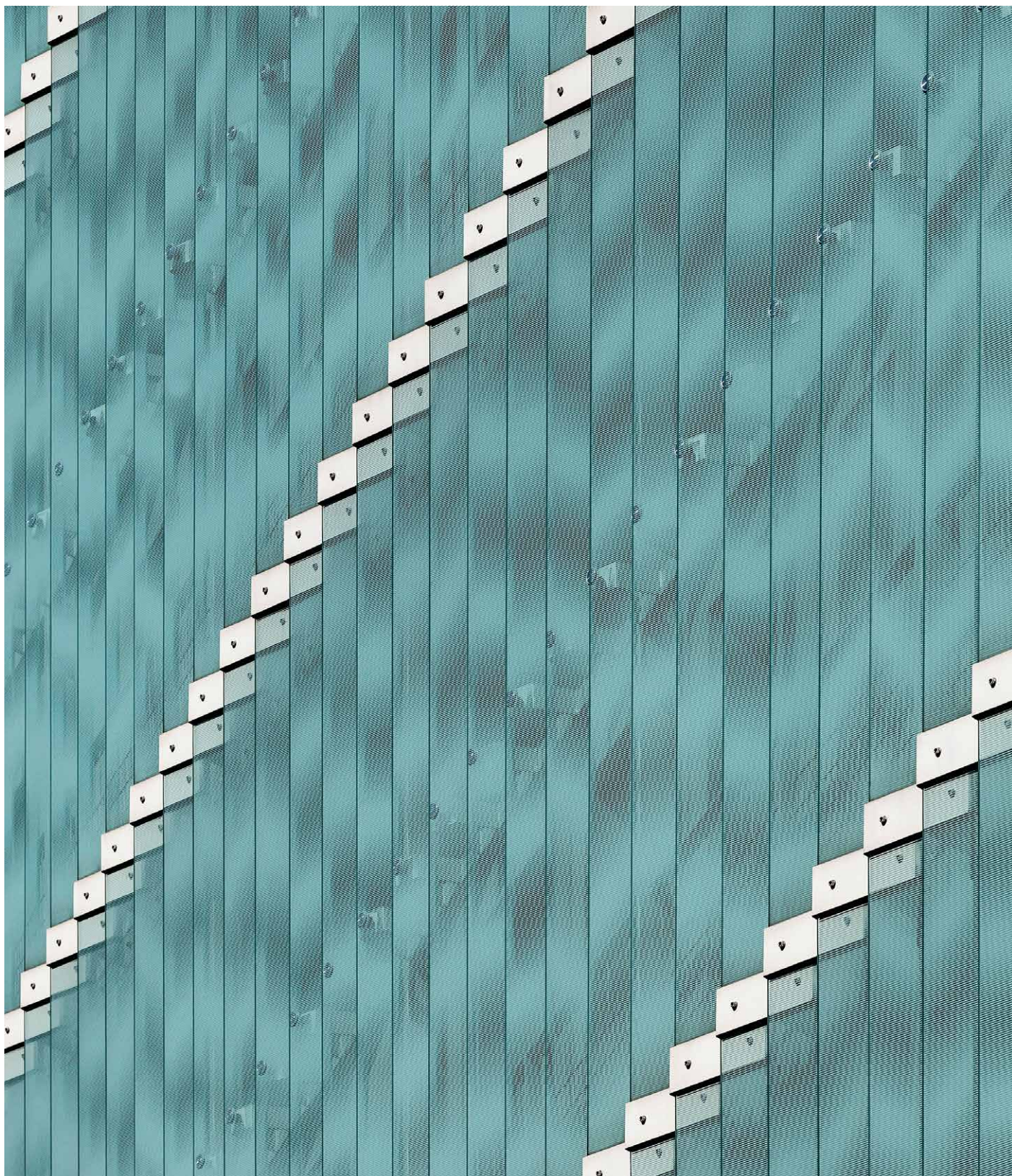


SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Abwicklungsbericht zum 31. Dezember 2019



Inhalt

Editorial	4	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund	5	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	20
Tätigkeitsbericht	6	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	21
Risikomanagement	6		
Märkte im Überblick	8		
Ergebnisse des Fonds im Detail	9		
Struktur des Fondsvermögens	9	Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	22
Liquidität	9		
Ausschüttung	9		
Anlageerfolg	10	Ertrags- und Aufwandsrechnung	23
Übersicht: Renditen und Bewertung	11	Verwendungsrechnung	27
Veränderungen im Portfolio	12	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	28
Ausblick	13	Steuerliche Hinweise für Anleger	30
Entwicklungsrechnung	14	Gremien	34
Zusammengefasste Darstellung	16		

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund 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

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 31.12.2019

Fondsvermögen	EUR	59,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		1
Immobilienrendite ¹⁾ für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019		1,3 %
Liquiditätsrendite ¹⁾ für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019		- 0,6 %
Anlageerfolg ²⁾ für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019		- 0,1 %
Anlageerfolg ²⁾ seit Auflegung		74,7 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	9,19
Ausgabepreis	EUR	9,47
Gesamtkostenquote ³⁾		0,22 %

¹⁾ bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

²⁾ Berechnungsmethode nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates

³⁾ Gesamtkostenquote, bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2019.

WKN: 980231

ISIN: DE0009802314

Auflage als Spezialfonds SEB ImmoSpezial I am 15.10.2001, Umwandlung zum Publikumsfonds am 01.10.2004

Editorial

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

in diesem Abwicklungsbericht berichtet die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS), über die Veränderungen im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 des offenen Immobilienfonds SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

Nachdem 2017 die letzten Objekte veräußert wurden, besitzt der Fonds keine Immobilien mehr. Im Bestand befindet sich nur noch eine Beteiligungsgesellschaft in Deutschland, unter deren Dach zuvor Immobilien gehalten wurden.

Aus diesem Grund kann der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Einnahmen aus Immobilien mehr generieren. Erträge bzw. Kosten entstehen indes nach wie vor z. B. aus Nebenkostenabrechnungen, Fremdwährungsbewertungen, Steuern, Negativ-Zinsen oder für Monats- und Jahresabschlüsse auf Gesellschafts- und Fondsebene. Hieraus erzielte der Fonds im Geschäftsjahr 2019 eine leicht negative Jahresperformance von -0,1 %. Seit Auflage im Jahr 2001 ergibt sich per 31. Dezember 2019 eine kumulierte Rendite von 74,7 %. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Ergebnis von 3,1 %. Damit schneidet der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund im Vergleich zu anderen offenen Immobilienfonds in Abwicklung unverändert gut ab.

Im Rahmen der turnusmäßigen Ausschüttungen erhielten die Anleger am 01. April 2019 EUR 2,50 pro Anteil respektive EUR 16,2 Mio. Die Auszahlung repräsentiert die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2018. Da sich die Liquiditäts- und Risikosituation seit Anfang April 2019 nicht verändert hat,

wurde im Oktober 2019 – turnusgemäß ist dies der zweite Ausschüttungstermin innerhalb eines Geschäftsjahres – keine weitere Ausschüttung vorgenommen. Seit Kündigung des Verwaltungsmandats zum 05. Juni 2014 wurden bislang insgesamt EUR 576 Mio. an die Anleger ausgekehrt. Das entspricht rund 74 % des damaligen Fondsvermögens.

Seit dem 01. Januar 2018 und damit auch für die Auszahlung am 01. April 2019 sind bei den Ausschüttungen die neuen gesetzlichen Regelungen gemäß § 17 Investmentsteuergesetz 2018 (InvStG) wirksam, die Sonderregelungen für Fonds in Abwicklung beinhalten. Hiernach sind Substanzausschüttungen während der steuerlichen Abwicklungsphase gemäß § 17 InvStG 2018 bis 31. Dezember 2022 steuerfrei. Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, kommt keine Teilfreistellung zur Anwendung. Aus diesem Grund wird bei der Auszahlung der Ausschüttung von dem depotführenden Kreditinstitut zunächst 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einbehalten. Dieser Betrag wird nach Ablauf des jeweiligen Jahres erstattet, sofern die Ausschüttungen Kapitalrückzahlungen sind.

Nach wie vor hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH als Dienstleister mit der weiteren operativen Abwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund beauftragt. Auf diese Weise bewahrt CACEIS das vorhandene Know-how zum Fonds und sorgt für höchstmögliche Effizienz bei der Unterstützung im Liquidationsprozess und den administrativen Tätigkeiten.

Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Nachdem die Kapitalanlagegesellschaft Savills Fund Management GmbH das Verwaltungsrecht gekündigt hat, befindet sich das Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund seit dem 05. Juni 2014 in Liquidation. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Mai 2017 ging das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens per Gesetz auf dessen Depotbank, CACEIS Bank S. A., Germany Branch, über.

CACEIS hat seit dem 31. Mai 2017, 24 Uhr, die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger und nach den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) innerhalb von drei Jahren zu veräußern. Die Depotbank hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren. Die Depotbank 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. Dadurch stellt sie die Kontinuität in der Betreuung des Fonds sicher. Dieses Mandat umfasst die bisherigen administrativen Aufgaben im Hinblick auf den Fonds, beispielsweise die Verwaltung der Objekte und die Fondsbuchhaltung. Bis zum Verkauf und Abgang der letzten Liegenschaft 2017 zählte auch 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 ImmoPortfolio Target Return Fund kraft Gesetzes auf die Depotbank über. Von den ehemals 46 Objekten, die sich zum 05. Juni 2014 im Fondsvermögen befunden hatten, konnten zum 31. Mai 2017 44 Objekte verkauft oder dafür Verkaufsverträge abgeschlossen werden. Am 31. Mai 2017 sind neun Immobilien sowie alle sonstigen Vermögensgegenstände, die weiterhin zum Sondervermögen gehörten, auf CACEIS übergegangen. Für sieben dieser neun Objekte bestanden bereits Verkaufsverträge. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer folgte im Zeitraum von August bis November 2017. Die beiden letzten Liegenschaften konnten mittlerweile ebenfalls veräußert werden und wechselten im September 2017 den Besitzer. Neben Immobilien- und sonstigen Vermögenswerten bestehen allerdings auch 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 gegenüber der 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 31. Mai 2017 erhält CACEIS bis auf Weiteres eine Vergütung in Höhe von 0,90 % 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 vereinbarte Depotbankgebühr entfällt.

Ausschüttungen

CACEIS übernimmt die Verteilung der Liquidationserlöse an die Anleger nach den gesetzlichen Vorgaben. Hierbei 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 Aufwendungen benötigt werden, die für das Sondervermögen getätigt wurden und werden.

Bewertung

CACEIS wird weiterhin täglich einen Anteilspreis veröffentlichen.

Reporting

In Zusammenarbeit mit der Savills Fund Management GmbH wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bzgl. der Abwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf der Website <http://www.savillsim-publikumsfonds.de> 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. Unsere Mitarbeiter sind montags, dienstags, donnerstags und freitags von 10 Uhr bis 13 Uhr für Sie da.

Tätigkeitsbericht

Risikomanagement

Risikomanagement umfasst alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken und deckt unternehmensweit sämtliche Geschäftsprozesse ab. Wesentliches Ziel ist es, potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren 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 mit der Verwaltung des Investmentvermögens von der CACEIS beauftragte Savills Fund Management GmbH richtete hierzu einen Risikomanagementprozess ein, der aus den Komponenten Risikostrategie, Identifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken besteht. Insbesondere gesetzliche und vertragliche Vorgaben werden in den Risikomanagementprozess mit eingebunden.

In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

Adressenausfallrisiken

Durch den Ausfall eines Kontrahenten können Verluste für das Sondervermögen entstehen.

Das Kontrahentenrisiko bezeichnet das Risiko, dass eine Vertragspartei 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 erfolgt eine weitgehende Absicherung der Währungspositionen zwecks Reduktion des Fremdwährungsrisikos. Deshalb

erfolgt – neben einer Fremdkapitalaufnahme in der entsprechenden Fremdwährung – die Absicherung der Währungsposition üblicherweise durch den Abschluss von Devisentermingeschäften.

Liquiditätsrisiken

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

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. Die Immobilieninvestitionen unterlagen den folgenden Risiken, die auch aktuell noch Auswirkungen auf den Anteilwert des Fonds haben können. In der Vergangenheit konnten sowohl die Bewertung der Immobilie als auch die Immobilienerträge aus vielerlei Gründen schwanken.

- Politische, (steuer-)rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarkts sind bei Investitionsentscheidungen zu beachten.
- Bei Investitionen außerhalb des Euroraums ist zudem die Volatilität der Landeswährung in die Investitionsentscheidung mit einzubeziehen. Die Kursschwankungen und die Kosten der Währungsabsicherung beeinflussen die Immobilienrendite.
- Eine Veränderung der Standortqualität kann direkte Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und die aktuelle Vermietungssituation haben. Steigt die Attraktivität des Standorts, können Mietverträge auf höherem Mietniveau abgeschlossen werden, sinkt sie jedoch, kann es im schlimmsten Fall sogar zu dauerhaften Leerständen kommen.
- Gebäudequalität und -zustand haben ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Ertragskraft der Immobilie. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, welche die geplanten Instandhaltungskosten überschreiten. Zusätzlich erforderliche Investitionskosten können die Rendite kurzfristig belasten, aber auch für eine langfristig positive Entwicklung notwendig sein.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (z. B. Hochwasser und Erdbeben) werden international durch Versicherungen abgesichert, soweit möglich sowie wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten.

- Leerstand und Mietvertragsausläufe können ein Ertragspotenzial, aber auch ein Risiko sein. Entscheidend sind hierbei eine regelmäßige Beobachtung der Märkte, in die investiert wurde, und ein daraus abgeleitetes Handeln, um frühzeitig auf Marktbewegungen zu reagieren. Gleichzeitig führt Leerstand einerseits zu Ertragsausfällen und andererseits zu erhöhten Kosten, um die Vermietungsattraktivität des Objekts zu steigern.
- Die Mieterbonität ist ebenfalls eine wesentliche Risikokomponente. Eine geringe Bonität kann zu hohen Außenständen und Insolvenzen können zum vollständigen Ausfall der Erträge führen. Die Reduzierung der Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen wird im Rahmen der Portfoliosteuerung angestrebt.
- Bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, d. h. einem indirekten Immobilienerwerb, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Steuer- und Gewährleistungsrisiken

Bei 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 die Dauer der steuergesetzlichen Nachprüfung jeder verkauften Immobilie. Auch Gewährleistungs- und Garantievereinbarungen aus Verkäufen können längere Verpflichtungen als drei Jahre vorsehen. Erst nach Bereinigung oder Verjährung aller denkbaren Verpflichtungen, zu denen insbesondere Gewährleistungen sowie Ansprüche aus steuerlichen Nachprüfungen gehören, kann die dann verbleibende Liquidität an die Anleger ausgekehrt werden.

Operationale Risiken

Die Kapitalanlagegesellschaft hat die ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Sie hat entsprechende Vorkehrungen getroffen, um für jedes identifizierte operationale Risiko angemessene Risikominimierungsmaßnahmen durchzuführen. Innerhalb des Sondervermögens bestehen zudem operationale Risiken z. B. in Form von Rechts- und Steuerrisiken.

Märkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Die rückläufigen Exporte, das sich verschlechternde Vertrauen der Unternehmen und die nachlassende Investitionstätigkeit verstärken laut Weltbank weltweit die reduzierten Wachstumserwartungen. In der Eurozone deuten die Prognosen von Consensus Economics aber auf keine Rezession in den nächsten 12 bis 18 Monaten hin. Das Wirtschaftswachstum wird mittelfristig jedoch schleppend ausfallen, beeinflusst durch die andauernden Spannungen im Handelskrieg zwischen den USA und China sowie den technologischen Wandel insbesondere in der Automobil- und Maschinenbauindustrie. Je länger der Abschwung im verarbeitenden Gewerbe anhält, desto realistischer erscheint es, dass der Dienstleistungssektor in Mitleidenschaft gezogen wird und damit auch die Immobilienmärkte.

Ebenso werden die Haushalte bei einer weiteren Verschlechterung des Verbrauchervertrauens eher geneigt sein, ihre Sparquote zu erhöhen, was sich zulasten des Wachstums der Verbraucherausgaben auswirken wird. Gleichzeitig gibt es keine Anzeichen für eine signifikante Verbesserung des externen Umfelds, da wichtige Stimmungsindikatoren auf eine Verlangsamung der Konjunktur in den USA hindeuten.

Neben dem Handelskonflikt zwischen den USA und China haben der Streit zwischen Japan und Südkorea, der Brexit, anhaltende Proteste unter anderem in Frankreich, Südkorea und Hongkong sowie die demografischen Veränderungen Auswirkungen auf die Kapital- und Investmentmärkte. Ein gedämpftes Wachstum und ein weiterhin niedriges Inflationsumfeld bedeuten, dass die Leitzinssätze länger niedrig bleiben und dies möglicherweise zur neuen Norm werden könnte. Die Bedenken hinsichtlich des US-Wachstums und der Inflationsschaussichten werden durch die Inversion der Zinskurve der US-Staatsanleihe im Jahr 2019 unterstrichen, die ein guter Frühindikator für frühere Rezessionen in den USA war. Die sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwangen die US-Notenbank dazu, die Zinsen im Jahr 2019 mehrmals zu senken, um eine Rezession zu verhindern. Aber selbst wenn die Konjunktur in ganz Europa positiv und die Zinssätze auf sehr niedrigem Niveau blieben, könnte die Region in einem wachstums- und inflationsschwachen Umfeld verharren.

Wirtschaftliche Perspektiven

Unabhängige Prognosen gehen daher von einem gedämpften globalen Wirtschaftswachstum in den nächsten 12 bis 18 Monaten aus. Die Zinssenkungen der US-Notenbank im Jahr 2019 scheinen eine stärkere Verlangsamung des Wachstums in den USA verhindert zu haben, ein Aufschwung dürfte 2020 dagegen nicht zu erwarten sein. Gleichzeitig wird die Konjunktur in China trotz weiterer politischer Anreize weiter nach unten tendieren.

Während die Eurozone ein Abrutschen in die Rezession vermeiden dürfte, haben einige Volkswirtschaften wie Deutschland und Italien kurzfristig Mühe, ein positives Wirtschaftswachstum zu erreichen und einer (technischen) Rezession zu entgehen. Der Marktzyklus für gewerbliche Immobilieninvestitionen dürfte durch die Entscheidung der EZB im Sommer, die Zinsen weiter zu senken und ihr Programm zum Anleihenankauf wieder aufzunehmen, verlängert werden.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Vergleichende Dreijahresübersicht

	Stichtag 31.12.2016 TEUR	Stichtag 31.12.2017 TEUR	Stichtag 31.12.2018 TEUR	Stichtag 31.12.2019 TEUR
Immobilien	187.400	0	0	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	49.375	103.264	4.593	4.459
Liquiditätsanlagen	104.832	66.655	79.465	66.067
Sonstige Vermögensgegenstände	47.181	17.928	9.794	3.388
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 56.371	- 24.882	- 18.201	- 14.444
Fondsvermögen	332.417	162.965	75.651	59.470
Anteilumlauf (Stück)	6.465.095	6.465.095	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	51,41	25,20	11,70	9,19
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	8,00	3,50	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	13.11.2017	01.10.2018	-
Endausschüttung je Anteil (EUR)¹⁾	3,00	10,00	2,50	-
Tag der Endausschüttung	03.04.2017	03.04.2018	01.04.2019	-

¹⁾ zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 um EUR 16,2 Mio. auf EUR 59,5 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität von EUR 66,1 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei 111,1 %. Davon wurden EUR 10,0 Mio. als Einjahrestermingeld angelegt, das am 18. März 2020 endet. Die übrige Liquidität wurde als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. Während der vergangenen zwölf Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 118,4 % des Fondsvermögens.

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2019 kamen für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund EUR 16,2 Mio. zur Auszahlung. Die Ausschüttung für das Vorjahr erfolgte am 01. April 2019 mit EUR 2,50 je Anteil. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Es erfolgt keine Ausschüttung. Die steuerlichen Hinweise finden Sie auf den Seiten 30 ff.

Anlageerfolg

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von –0,1 % bzw. EUR –0,01 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 74,7 %.

Anteilwert am 31.12.2019	EUR	9,19
zuzüglich Ausschüttung vom 01.04.2019	EUR	2,50
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2019	EUR	– 11,70
Anlageerfolg	EUR	– 0,01

Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	– 0,1	– 0,1
3 Jahre	– 29,6	– 11,0
5 Jahre	– 19,7	– 4,3
10 Jahre	– 8,4	– 0,9
15 Jahre	28,4	1,7
seit Auflage	74,7	3,1

Hinweis: Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Historische Performedaten erlauben keine Prognose für die Zukunft.

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.12.2019

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	3.120.012	EUR 732.690	1,232	1,232
USD (USA)	USD	– 371.918	EUR – 331.212	0,557	0,557
SGD (Singapur)	SGD	441	EUR 292	0,001	0,001
GBP (Großbritannien)	GBP	– 6.142	EUR – 7.216	0,012	0,012
Summe			EUR 394.554	1,802	1,802¹⁾

¹⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.12.2019 98,2 % des Fondsvermögens.

Übersicht: Renditen und Bewertung

Die Renditekennzahlen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

Der Fonds erwirtschaftete eine Bruttorendite von 5,0 %. Abzüglich der Kosten in Höhe von 3,0 % ergibt sich ein Nettoertrag von 2,0 %.

Die Wertänderungsrendite schließt mit 0,0 %. Ausländische Ertragsteuern verringerten das Ergebnis um 0,6 %. Insgesamt führten die Wertänderungen zu einem Ergebnis vor Währungsänderungen von 1,4 %.

Unter Berücksichtigung der Währungsänderungen von –0,1 % ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung von 1,3 %. Die Liquiditätsanlagen haben marktbedingt eine negative Rendite von 0,6 % erzielt. Das Fondsergebnis vor Fondskosten beträgt 0,7 %. Das Fondsergebnis gemäß BVI-Methode (nach Fondskosten) beziffert sich auf –0,1 %.

Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) ¹⁾	Gesamt
I. Immobilien ²⁾	
Bruttoertrag	5,0
Bewirtschaftungsaufwand	– 3,0
Nettoertrag	2,0
Wertänderungen	0,0
Ausländische Ertragsteuern	– 0,6
Ausländische latente Steuern	0,0
Ergebnis vor Währungsänderungen	1,4
Währungsänderungen ³⁾	– 0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,3
II. Liquidität ²⁾	– 0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ²⁾	0,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	– 0,1

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)¹⁾

Fondsvolumen	62.874
--------------	--------

¹⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Berichtszeitraum werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.12.2018 – 31.12.2019) ermittelt.

²⁾ in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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

Veränderungen im Portfolio

Nachdem im Berichtsjahr 2017 die letzten Liegenschaften verkauft wurden, zählt nun nur noch eine Immobilien-Gesellschaft, die keine Immobilie mehr hält, sondern nur eine rechtliche Hülle ist, zum Fondsbestand. Die Gesellschaft soll zum schnellstmöglichen Zeitpunkt liquidiert werden.

Ausblick

Nachdem 2017 alle verbliebenen Liegenschaften verkauft wurden, hält der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Immobilien mehr. Zum Portfolio zählt noch eine Beteiligungsgesellschaft in Deutschland ohne Immobilienbestand, die nach Ablauf der Verpflichtungen aus den Immobilienkaufverträgen erst im Laufe des Jahres 2023 liquidiert werden kann.

Aktuell hält der Fonds direkt oder über Gesellschaften ca. EUR 70 Mio. Liquidität als Rücklagen für potenzielle und bestehende Verbindlichkeiten. Diese setzen sich im Wesentlichen aus Rücklagen für Steuerrisiken (63 %) und zu einem geringeren Teil aus verbliebenen Risiken aus Objektverkäufen (3 %) sowie aus bestehenden oder zukünftigen operativen Verbindlichkeiten (34 %) zusammen. Die Steuerrisiken verteilen sich auf die folgenden Länder, in denen der Fonds Immobilien gehalten hat: Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, die Niederlande, Österreich, Polen, Singapur, Slowakei, Spanien und die USA. Die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen unterliegen den Steuergesetzen der jeweiligen Länder bzw. den nationalen Regelungen und sind von der Bearbeitungszeit her sehr unterschiedlich. Sie reduzieren sich nach aktueller Einschätzung fallbezogen bis zum Jahr 2023. Aktuell erwarten wir eine Reduzierung der Risiken aus den Objektverkäufen bis Ende 2020.

Da bei der regelmäßigen Evaluierung der Steuerrisiken eine Erhöhung der Rücklagen für Steuerrisiken notwendig war, kann keine Jahresendausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr gezahlt werden.

Aufgrund der vorgenannten Risiken dauert die Abwicklung noch weiter an; eine gesetzliche Frist für die endgültige Abwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund besteht nicht. Sobald sich Risiken weiter vermindern und entsprechende Rücklagen aufgelöst werden können, werden weitere Auszahlungen an die Anleger vorgenommen. Wir gehen aktuell davon aus, dass eine finale Liquidation des Fonds im Jahr 2023 möglich sein wird.

Über den weiteren Verlauf der Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund informieren wir Sie unverändert im Internet unter www.savillsim-publikumsfonds.de sowie mit den jährlichen Abwicklungsberichten, die jeweils per 31. Dezember erstellt werden.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Geduld. Auch im weiteren Auflösungsprozess ist unsere oberste Priorität, die bestmöglichen Ergebnisse im Sinne der Anleger zu erwirtschaften.



Thies Clemenz

München, im März 2020

Entwicklungsrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.01.2019			75.651.261,68
1. Ausschüttung für das Vorjahr			- 16.162.737,50
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		- 16.162.737,50	
2. Ordentlicher Nettoertrag			502.861,01
3. Realisierte Gewinne			
aus Devisentermingeschäften		70.419,09	70.419,09
davon in Fremdwährung	0,00		
4. Realisierte Verluste			
aus Devisentermingeschäften		- 69.746,42	- 69.746,42
davon in Fremdwährung	0,00		
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		- 134.594,21	
davon in Fremdwährung	0,00		
aus Devisentermingeschäften		83.887,88	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		- 471.428,24	- 522.134,57
II. Wert des Sondervermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.12.2019			59.469.923,29

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

Die Entwicklung des Sondervermögens 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 des Berichtszeitraumes.

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

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

Die **realisierten Gewinne und Verluste** aus Devisentermingeschäften 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 aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen usw. 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 Währungsschwankungen erfasst.

Zusammengefasste Darstellung zum 31.12.2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 20)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		4.459.217,09		7,50
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.459.217,09		7,50
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 20)				
1. Bankguthaben		66.067.188,70		
davon in Fremdwährung	1.518.295,24			
Summe der Liquiditätsanlagen		66.067.188,70		111,09
insgesamt in Fremdwährung	1.518.295,24			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 21 f.)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.462.028,54		
davon in Fremdwährung	829.330,93			
2. Andere		1.925.657,58		
davon in Fremdwährung	739.158,45			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		3.387.686,12		5,70
insgesamt in Fremdwährung	1.568.489,38			
Summe		73.914.091,91		124,29
insgesamt in Fremdwährung	3.086.784,62			

Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 um EUR 16,2 Mio. auf EUR 59,5 Mio.

Der Fonds hat keine direkt gehaltenen Immobilien mehr im Besitz.

I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen die deutsche Gesellschaft IPTR IV GmbH. Die Gesellschaft hat keine Immobilie im Bestand.

Gesellschafterdarlehen bestehen nicht.

II. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen Bankguthaben dienen der Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen und der Zahlung zukünftiger Ausschüttungen an die Anleger. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 3,0 Mio. zweckgebunden.

III. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 0,9 Mio. sowie Mietforderungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 1,3 Mio., die in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
4.459.217,09	0,00	0,00
4.459.217,09	0,00	0,00
44.634.117,94	21.433.070,76	0,00
44.634.117,94	21.433.070,76	0,00
323.911,66	1.138.116,88	0,00
346.163,88	875.836,20	703.657,50
670.075,54	2.013.953,08	703.657,50
49.763.410,57	23.447.023,84	703.657,50

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 1,9 Mio. beinhalten im Wesentlichen Forderungen an die Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 1,5 Mio. und Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 0,3 Mio. sowie Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von TEUR 25,7.

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

Im Berichtszeitraum wurden fünf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 53,7 Mio., vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von GBP 0,8 Mio. und zwei Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 0,1 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Verbindlichkeiten aus				
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 21 f.)				
2. Grundstücksbewirtschaftung		1.558.587,69		
davon in Fremdwährung	823.383,80			
3. anderen Gründen		62.582,84		
davon in Fremdwährung	7.137,18			
Summe der Verbindlichkeiten			1.621.170,53	2,73
insgesamt in Fremdwährung	830.520,98			
V. Rückstellungen			12.822.998,09	21,56
davon in Fremdwährung	2.252.636,08			
Summe			14.444.168,62	24,29
insgesamt in Fremdwährung	3.083.157,06			
Fondsvermögen gesamt			59.469.923,29	100,00
davon in Fremdwährung	3.627,56			
Anteilwert (EUR)			9,19	
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095	

IV. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** resultieren aus Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,3 Mio.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 45,5, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren in Höhe von TEUR 12,6 und Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in GBP in Höhe von TEUR 4,5 enthalten.

V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von EUR 12,8 Mio. betreffen im Wesentlichen Vorsorge für Liquidationskosten des Fonds in Höhe von EUR 10,2 Mio., Instandhaltungsmaßnahmen/Bauleistungen in Höhe von EUR 1,1 Mio., Steuern in Höhe von EUR 0,8 Mio. sowie nicht umlagefähige Betriebskosten und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
7.446,83	1.551.140,86	0,00
55.270,17	7.312,67	0,00
62.717,00	1.558.453,53	0,00
10.648.992,91	1.124.046,53	1.049.958,65
10.711.709,91	2.682.500,06	1.049.958,65
39.051.700,66	20.764.523,78	-346.301,15

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2019

Gesellschaft	Objektergebnis Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	
IPTR IV GmbH, Deutschland, Rottfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main Gesellschaftskapital: EUR 4.292.557,33 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	4.459.217
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.459.217

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben		
Deutschland	44.634.117,94	
Frankreich	858.127,07	
Polen	10.891.140,82	
Finnland	9.683.802,87	
Summe der Liquiditätsanlagen	66.067.188,70	111,09

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

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung				1.462.028,54	
davon in Fremdwährung		829.330,93			
davon Mietforderung	533.288,76				
davon Betriebskostenvorlagen	928.739,78				
2. Andere				1.925.657,58	
davon in Fremdwährung		739.158,45			
davon aus Sicherungsgeschäften	25.663,88				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR		
PLN	- 3.105.932,69	3.131.596,57	25.663,88		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				3.387.686,12	5,70
insgesamt in Fremdwährung		1.568.489,38			
II. Verbindlichkeiten aus					
2. Grundstücksbewirtschaftung				1.558.587,69	
davon in Fremdwährung		823.383,80			
3. anderen Gründen				62.582,84	
davon in Fremdwährung		7.137,18			
davon aus Sicherungsgeschäften	4.451,12				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR		
GBP	-4.451,12	0,00	4.451,12		
Summe der Verbindlichkeiten				1.621.170,53	2,73
insgesamt in Fremdwährung		830.520,98			

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen				12.822.998,09	21,56
davon in Fremdwährung		2.252.636,08			
Fondsvermögen gesamt				59.469.923,29	100,00
davon in Fremdwährung		3.627,56			
Anteile (EUR)				9,19	
Umlaufende Anteile (Stück)				6.465.095	
Devisenkurse* per 31.12.2019					
Britische Pfund (GBP)		0,851 = EUR 1			
US-Dollar (USD)		1,123 = EUR 1			
Polnische Zloty (PLN)		4,258 = EUR 1			

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

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. Dezember 2019 bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich abgegrenzter Zinsen bewertet.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

	Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2019 bis 31.12.2019
GBP	359.621,45	0,00
USD	89.198,54	0,00
PLN	3.108.476,46	6.273.558,28
SGD	0,00	0,00
Summe	3.557.296,45	6.273.558,28

Es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		1.862.446,85	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 235.247,75	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		- 112.249,16	
4. Sonstige Erträge		2.236.918,30	
davon in Fremdwährung	1.895.489,76		
Summe der Erträge			3.751.868,24
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		1.774.874,75	
davon in Fremdwährung	18.918,65		
1.2 Instandhaltungskosten		230.527,86	
davon in Fremdwährung	986,67		
1.3 Sonstige Kosten		329.551,88	
davon in Fremdwährung	2.067,59		
2. Ausländische Steuern		387.184,12	
davon in Fremdwährung	387.184,12		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		116.710,85	
4. Sonstige Aufwendungen		410.157,77	
davon Sachverständigenkosten (gemäß § 12 BVB)	0,00		
Summe der Aufwendungen			3.249.007,23
III. Ordentlicher Nettoertrag			502.861,01

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	68.065,76		
Wertänderungen Vorjahre	2.353,33	70.419,09	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	- 4.717,96		
Wertänderungen Vorjahre	- 65.028,46	- 69.746,42	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			672,67
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			503.533,68
Gesamtkostenquote			0,22 %
Transaktionsabhängige Vergütung			0,00 %
Transaktionskosten			0,00

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen überwiegend Erlöse aus Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 1,9 Mio., die aus den im Berichtszeitraum erfolgten Nebenkostenabrechnungen für in der Vergangenheit bereits veräußerte Immobilien resultieren.

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

Die Position **Sonstige Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. und realisierte Gewinne aus Währungsänderungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. sowie Erträge aus der Erstattung von Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten **Betriebskosten** in Höhe von EUR 1,8 Mio., **Instandhaltungskosten** in Höhe von EUR 0,2 Mio. und **Sonstige Kosten** in Höhe von EUR 0,3 Mio. In den sonstigen Kosten sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. enthalten.

Die **ausländischen Steuern** entfallen auf die USA.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 0,6 Mio. bzw. 0,9 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens. EUR 0,5 Mio. wurden den bereits in Vorjahren für die Abwicklungsphase des Fonds gebildeten Rückstellungen entnommen. Die restlichen EUR 0,1 Mio. werden als Aufwand des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Die Kosten für **Prüfung und Veröffentlichung** der Abwicklungsberichte wurden den Rückstellungen entnommen.

Die **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 5 BVB setzen sich größtenteils aus Steuer- und Rechtsberatungskosten in Höhe von EUR 0,4 Mio. zusammen. Daneben sind externe Buchhaltungskosten, Bankgebühren und sonstige Kosten enthalten.

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 0,5 Mio.

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

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

Das Ergebnis aus **Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu TEUR 0,7.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt zum Stichtag EUR 0,5 Mio.

Die **Gesamtkostenquote** gibt an, wie stark das Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Depotbankvergütung, die Kosten der Sachverständigenausschüsse und die sonstigen Kosten gemäß § 11 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 zum 31. Dezember 2019 ermittelte Gesamtkostenquote für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund beträgt 0,22 %.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** beinhaltet die Verkaufsvergütung. Im Berichtszeitraum ist keine transaktionsabhängige Vergütung angefallen.

Die **Transaktionskosten** beinhalten die angefallenen Verkaufsnebenkosten bei Abgängen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum. Es sind keine Transaktionskosten angefallen.

Verwendungsrechnung zum 31.12.2019

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	503.533,68	0,08
II. Zur Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag auf neue Rechnung	503.533,68	0,08

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR 0,5 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Das Ergebnis wird in den Vortrag auf neue Rechnung eingestellt. Eine Ausschüttung erfolgt nicht.

Auszahlungen nach Kündigung des Verwaltungsmandates am 05. Juni 2014

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanz- ausschüttung EUR
2014	01.10.2014	18,00	13,81
2015	15.04.2015	37,00	37,00
2016	12.08.2016	7,10	–
2017	03.04.2017	3,00	3,00
	13.11.2017	8,00	8,00
2018	03.04.2018	10,00	10,00
	01.10.2018	3,50	3,50
2019	01.04.2019	2,50	2,50

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 ImmoPortfolio Target Return Fund – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019, der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 9. März 2020

**PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova
Wirtschaftsprüferin

Steuerliche Hinweise für Anleger

Thesaurierung

Für das Geschäftsjahr 2019 findet keine Ausschüttung statt. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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 i. S. d. § 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 i. d. R. 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 Mietinnahmen 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, dass dies in den Anlagebedingungen so vereinbart ist:

Teilfreistellungssatz

wenn der Fonds mehr als 50 % in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften anlegt	
Schwerpunkt in Deutschland	60 %
Schwerpunkt im Ausland	80 %

Da sich der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund 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 ebenfalls nicht möglich, da der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund alle Immobilien bereits im Rahmen der Abwicklung des Fonds verkauft hat und deswegen die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung nicht erreicht.

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 steuerfrei stellt.

Die Sonderregelung nach § 17 InvStG 2018 gilt beim SEB ImmoPortfolio Target Return Fund 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 einbehalten. Dieser Einbehalt auf die Ausschüttungen ist nach Ablauf des jeweiligen Jahres im zweiten Schritt zu erstatten, soweit die Ausschüttungen Kapitalrückzahlungen darstellen. Die auszahlende Stelle (in der Regel das depotführende Kreditinstitut des Inhabers der Investmentanteile) hat die Erstattung vorzunehmen.

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

Abstandnahme vom Steuerabzug

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

Da beim Fonds SEB ImmoPortfolio Target Return Fund alle Immobilien verkauft sind und somit ab 2018 voraussichtlich nur sehr geringe inländische Einkünfte vorliegen werden, steht für diesen Fonds die Möglichkeit eines Antragsverfahrens nicht zur Verfügung.

Vorabpauschale

Der Anleger eines Publikums-Investmentfonds hat als Investorertrag unter anderem 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 2. Januar 2020 – als zugeflossen.

Die Vorabpauschale für 2019 ist unter Anwendung des Basiszinseszinses vom 2. Januar 2019 zu ermitteln. Er beträgt 0,52 %. 70 % des Basiszinssatzes multipliziert mit dem Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Geschäftsjahres ergeben den Basisertrag. Er ist auf den Wertzuwachs in 2019 zuzüglich der Ausschüttungen begrenzt.

Die Vorabpauschale kommt für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund nicht zum Tragen, da die im Kalenderjahr 2019 durchgeführte Ausschüttung des Fonds über dem Basisertrag liegt.

Hinweis

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

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

In Österreich besteht eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Investmentvermögens erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat:

- Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 steuerpflichtige Einkünfte in Österreich, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Wird diese Grenze überschritten oder ergeht eine Aufforderung durch das österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.
- Für Körperschaften beläuft sich der Steuersatz in Österreich auf 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag.
- Die auf einen Investmentanteil am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) betragen für das Geschäftsjahr 2019 EUR 0,0017 je Anteil. Durch Multiplikation dieses Betrags mit der vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anzahl von Investmentanteilen ergibt sich der Betrag der grundsätzlich in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte.
- Die österreichischen Einkünfte sind für Privatanleger und Anleger, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln, im Jahr des Zuflusses (hier: 2020) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten nach Ablauf von vier Monaten nach Fondsgeschäftsjahresende als zugeflossen.
- Anleger, die den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, haben die steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) mit Entstehung des Anspruchs (= Fondsgeschäftsjahresende; hier: 2019) zu erfassen.
- Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenzuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, sogenanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 % sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (z. B. Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Abs. 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.
- Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

- Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (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 ImmoPortfolio Target Return Fund (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 des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Geschäftsjahr 2019 EUR 0,0000. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich hieraus ergebenden Steuerbetrag sind keine ausländischen Steuern anrechenbar.
 - Die österreichischen Einkünfte sind für Privatanleger und Anleger, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermitteln, im Jahr des Zuflusses (hier: 2020) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten nach Ablauf von vier Monaten nach Fondsgeschäftsjahresende als zugeflossen.
 - Anleger, die den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, haben die steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) mit Entstehung des Anspruchs (= Fondsgeschäftsjahresende; hier: 2019) zu erfassen.
 - Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2019 ist negativ und beträgt EUR –0,3500 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 (ab 01.12.2019)

Jerome Discours (01.01.2019 bis 30.11.2019)

Sachverständigenausschuss A

Ulrich Renner, Dipl.-Kfm.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Wuppertal

Prof. Michael Sohni, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Darmstadt

Klaus Thelen, Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Gladbeck

Sachverständigenausschuss B

Klaus Peter Keunecke, Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von Mieten und bebauten und unbebauten
Grundstücken, Berlin

Günter Schäßler, 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 ImmoPortfolio Target Return Fund verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 31. Mai 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 sonstige 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. Dezember 2019

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