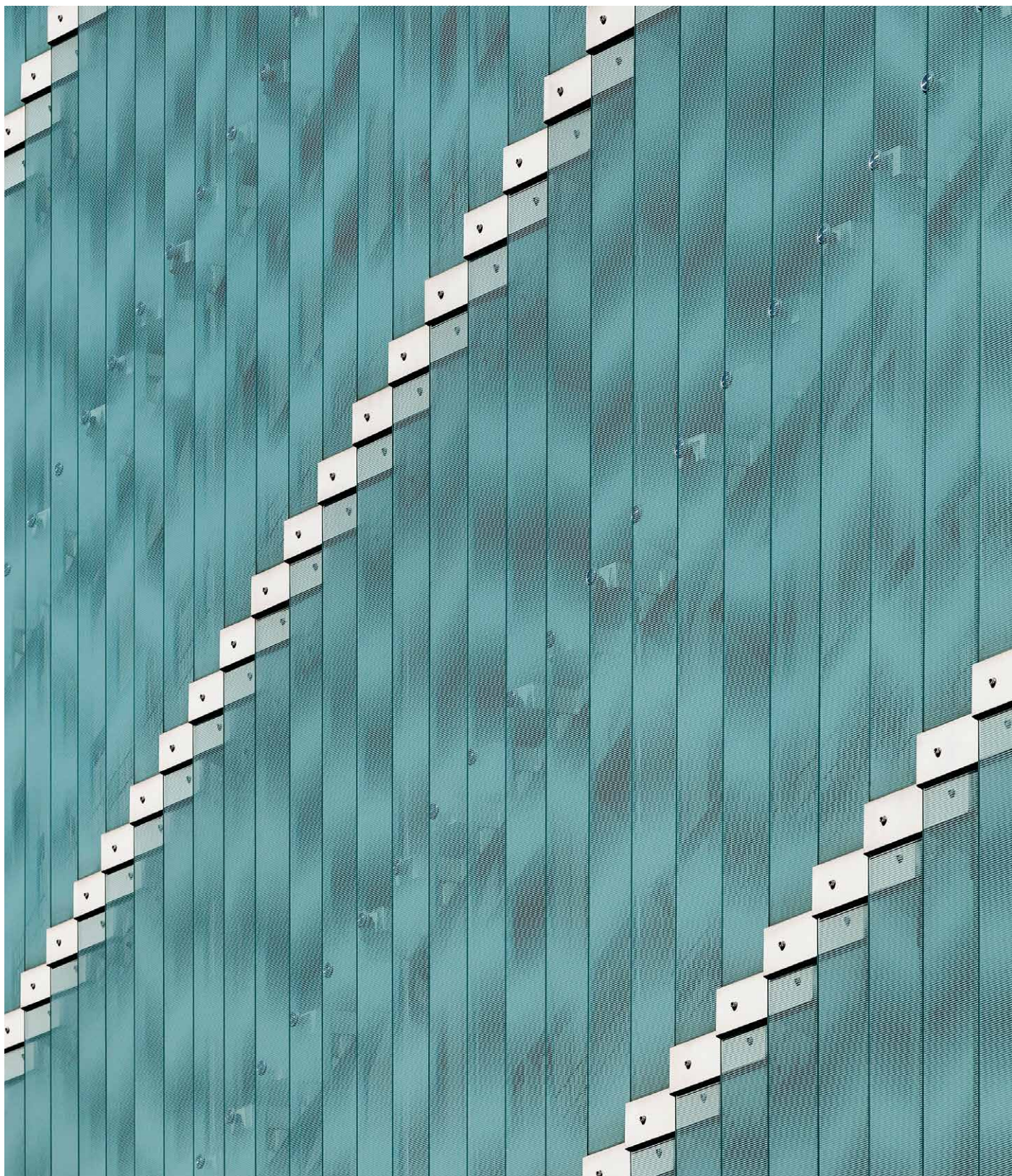


SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Abwicklungsbericht zum 31. Dezember 2022



Inhalt

Editorial	4	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	16
Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund	5	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	16
Tätigkeitsbericht	6	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	17
Risikomanagement	6		
Märkte im Überblick	7		
Ergebnisse des Fonds im Detail	8		
Struktur des Fondsvermögens	8	Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	18
Liquidität	8		
Ausschüttung	8		
Anlageerfolg	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung	19
Veränderungen im Portfolio	9	Verwendungsrechnung	23
Ausblick	10	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	24
Entwicklungsrechnung	11	Steuerliche Hinweise für Anleger	26
Zusammengefasste Darstellung	12	Gremien	30

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)

Allgemeine Anlagebedingungen (AAB)

Besondere Anlagebedingungen (BAB)

Externe Bewerter

Kapitalanlagerecht

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Vermögensübersicht

Verwahrstelle

Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)

Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

Besondere Vertragsbedingungen (BVB)

Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss

Investmentrecht

Kapitalanlagegesellschaft (KAG)

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Depotbank

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 31.12.2022

Fondsvermögen	EUR	32,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		1
Endausschüttung am 03.04.2023	EUR	6,47 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	1,00
Liquiditätsrendite ¹⁾ für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022		-0,63 %
Anlageerfolg ²⁾ für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022		-0,2 %
Anlageerfolg ²⁾ seit Auflegung		74,7 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	4,96
Ausgabepreis	EUR	5,11
Gesamtkostenquote ³⁾		0,10 %

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 31.12.2022.

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,

die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS) stellt in diesem Abwicklungsbericht den Anlegern Informationen über die Veränderungen im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 des offenen Immobilienfonds SEB ImmoPortfolio Target Return Fund zur Verfügung.

Seit 2017 besitzt der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Immobilien mehr. Der Fonds hält lediglich noch eine Beteiligungsgesellschaft in Deutschland, unter der früher Immobilien gebündelt waren.

Die Rendite ergibt sich demzufolge aus den Erträgen bzw. Kosten z. B. aus Nebenkostenabrechnungen, Fremdwährungsbewertungen, Steuern, Negativzinsen oder für Monats- und Jahresabschlüsse auf Gesellschafts- und Fondsebene. Im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 errechnet sich hieraus eine Jahresperformance von $-0,2\%$. Die kumulierte Rendite per 31. Dezember 2022 seit Auflage 2001 summiert sich auf $74,7\%$ respektive durchschnittlich $2,7\%$ pro Jahr. Mit diesem Ergebnis hebt sich der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund weiterhin positiv von anderen offenen Immobilienfonds in Abwicklung ab.

Zum Jahresende 2021 sind weitere Steuer- und Gewährleistungsrisiken ausgelaufen. Die notwendige Risikovorsorge

konnte dadurch reduziert werden. Die freie Liquidität wurde am 01. April 2022 an die Anleger ausgeschüttet. Sie haben EUR 1,40 pro Anteil bzw. in Summe EUR 9,1 Mio. erhalten. Seit Beginn der Fondsauflösung am 05. Juni 2014 summiert sich der während der Abwicklungsperiode an die Anleger ausgezahlte Betrag auf insgesamt EUR 603 Mio. bzw. rund $77,5\%$ des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsmandates.

CACEIS hat sich unverändert die Dienstleistungen der Savills Fund Management GmbH für die weitere operative Abwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund gesichert. Somit bleibt das vorhandene Know-how zum Fonds im weiteren Abwicklungsprozess zugunsten der Anleger erhalten.

Das Geschäftsjahr 2022 stand im Zeichen erhöhter wirtschaftlicher Risiken. Auf der einen Seite haben sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die weltweite Konjunktur auf einigen Kontinenten im Vergleich zum Vorjahr abgeschwächt. Auf der anderen Seite hat der seit Februar 2022 bestehende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine starke Unsicherheiten und Belastungen ausgelöst. Da der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Immobilien mehr besitzt, sind die Auswirkungen auf den Fonds gering. Das umfangreiche und bewährte Krisenmanagement-Konzept sicherte auch 2022 eine hohe Qualität im Auflösungsprozess.

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 Finanzdienstleistungsaufsicht (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.

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 Liegenschaft zählten auch die Verwaltung der Objekte sowie die Unterstützung des gesamten Verkaufsprozesses zu den Dienstleistungen.

Stand der Abwicklung

Der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund hat seit 2017 keine Immobilien mehr im Bestand. Neben immobilienbezogenen 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 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 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 Aufwendungen benötigt werden, die für das Sondervermögen getätigt wurden und werden.

Bewertung

CACEIS veröffentlicht weiterhin werktäglich einen Anteilspreis.

Reporting

In Zusammenarbeit mit der Savills Fund Management GmbH wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bezüglich 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 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichen.

Ansprechpartner für Anlegerfragen

Für Fragen und Anmerkungen steht den Investoren neben den jeweiligen Vertriebspartnern und Vermittlern weiterhin die Savills Fund Management GmbH unter den bekannten Kontaktdaten info@savillsim.de und der telefonischen Infoline +49 69 15 34 01 86 – dienstags und donnerstags jeweils von 10 Uhr bis 13 Uhr – zur Verfügung.

Tätigkeitsbericht

Risikomanagement

Das Risikomanagement wird als ein kontinuierlicher, alle Unternehmensbereiche umfassender Prozess verstanden, durch den alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken zusammengefasst und überwacht werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, zu begrenzen und zu managen.

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

Adressenausfallrisiken

Das Kontrahentenrisiko bezeichnet das Risiko, dass eine Partei eines gegenseitigen Vertrags teilweise oder vollständig ausfällt. Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden, insbesondere aber im Zusammenhang mit dem Abschluss von derivativen Geschäften, die z. B. zur Absicherung von Währungsrisiken eingesetzt werden.

Zinsänderungsrisiken

Die Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Ändert sich das Marktzinsniveau – ausgehend vom Niveau zum Zeitpunkt der Anlage –, so kann sich das auf die Kursentwicklung bzw. Verzinsung der Anlage auswirken und zu Schwankungen führen. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit der Anlage unterschiedlich aus. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in Bankguthaben gehalten. Auf die derzeit vorgehaltene Liquidität wurden von den Banken im vergangenen Geschäftsjahr zeitweise Negativzinsen berechnet, die die Vermögenssituation des Fonds belasteten. Dieser Effekt konnte durch aktives Cash Management nur zu einem geringen Teil limitiert werden.

Zur Reduzierung von Wechselkurs- und Zinsänderungsrisiken können derivative Finanzinstrumente eingesetzt werden. Derivate werden im Rahmen einer Risikoreduzierung ausschließlich zur Absicherung verwendet.

Währungsrisiken

Sofern Vermögenswerte eines Sondervermögens in anderen Währungen als der jeweiligen Fondswährung angelegt sind, erhält das Sondervermögen die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert des Sondervermögens. Grundsätzlich wird durch eine weitgehende Absicherung der Währungspositionen versucht, eine risikoarme Währungsstrategie zu verfolgen. So erfolgt die Absicherung der Währungsposition üblicherweise durch den Abschluss von Devisentermingeschäften.

Immobilienrisiken

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

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

Steuer- und Gewährleistungsrisiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Operationale Risiken

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

Risiken durch geänderte globale Rahmenbedingungen

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

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

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

Rahmenbedingungen gemäß der gültigen EU-Taxonomie-Verordnung

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

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

Märkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

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

Die Zentralbanken in Europa und den USA waren gezwungen, eine Zinswende einzuläuten und die Ära der lockeren Geldpolitik zu beenden. Das globale Wirtschaftswachstum hat sich daraufhin im Laufe des Jahres abgekühlt. Für 2022 lag es vorläufigen Berechnungen zufolge nur noch bei 3,3 % für die Eurozone, 2,1 % in den USA sowie 3,3 % für den Raum Asien-Pazifik. Um der Inflation entgegenzuwirken und einen stärkeren Wirtschaftsabschwung zu verhindern, wurden neben der Straffung der geldpolitischen Maßnahmen Fiskalpakete und preisstützende Sofortprogramme für Verbraucher und Wirtschaft verabschiedet. Zum Ende des Jahres 2022 wurde in China die Null-Covid-Politik beendet.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Vergleichende Dreijahresübersicht

	Stichtag 31.12.2019 TEUR	Stichtag 31.12.2020 TEUR	Stichtag 31.12.2021 TEUR	Stichtag 31.12.2022 TEUR
Immobilien	0	0	0	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.459	4.389	6.948	6.686
Liquiditätsanlagen	66.067	62.713	44.114	34.686
Sonstige Vermögensgegenstände	3.388	2.556	2.316	1.447
. / . Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-14.444	-12.182	-12.192	-10.696
Fondsvermögen	59.470	57.476	41.186	32.123
Anteilumlauf (Stück)	6.465.095	6.465.095	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	9,19	8,89	6,37	4,96
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,35	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	01.10.2020	-	-
Endausschüttung je Anteil (EUR) ¹⁾	-	2,45	1,40	1,00
Tag der Endausschüttung	-	01.04.2021	01.04.2022	03.04.2023

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 2022 um EUR 9,06 Mio. auf EUR 32,1 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität von EUR 34,7 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei rund 108 %. Die Liquidität wurde während des gesamten Berichtszeitraumes marktbedingt als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten.

Während der vergangenen zwölf Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaft durchschnittlich 129,39 % des Fondsvermögens.

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Zwischenausschüttung.

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 6,47 Mio. mit EUR 1,00 je Anteil wird am 03. April 2023 vorgenommen. Weitere Angaben zur Ausschüttung sowie die steuerlichen Hinweise finden Sie auf den Seiten 26 ff.

Anlageerfolg

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von –0,2 % bzw. EUR –0,01 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 74,7 %.

Anteilwert am 31.12.2022	EUR	4,96
zuzüglich Ausschüttung vom 01.04.2022	EUR	1,40
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2022	EUR	–6,37
Anlageerfolg	EUR	–0,01

Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	–0,2	–0,2
3 Jahre	–0,3	–0,1
5 Jahre	–0,2	0,0
10 Jahre	–19,0	–2,1
15 Jahre	3,3	0,2
seit Auflage	74,7	2,7

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

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.12.2022

Zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2022 wurde keine Absicherung von Fondsvermögen in Fremdwährung durchgeführt. Informationen zu unterjährigen Währungsabsicherungsgeschäften sind der Aufstellung der während des Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind (Seite 18), zu entnehmen.

Währung	offene Währungsposition zum Berichtsstichtag			
PLN (Polen)	PLN	1.265.601	EUR	270.365
USD (USA)	USD	223.349	EUR	218.142
Summe			EUR	488.507

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

Der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund besitzt keine Immobilien mehr. Er hält noch eine Beteiligungsgesellschaft in Deutschland, unter deren Dach früher Liegenschaften gebündelt waren. Nach Auslauf der Verpflichtungen aus den Immobilienkaufverträgen kann diese Gesellschaft im Laufe des Jahres 2023 liquidiert werden.

Per 31. Dezember 2022 hält der Fonds – nach Abzug der Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 im April 2023 – direkt oder über Gesellschaften eine Liquidität von ca. EUR 35 Mio. als Rücklagen für potenzielle und bestehende Verbindlichkeiten. Sie setzen sich im Wesentlichen aus Rücklagen für Steuerrisiken (52 %), für verbliebene Risiken aus Objektverkäufen (1 %) sowie bestehende oder zukünftige operative Verbindlichkeiten (47 %) zusammen. Die Steuerrisiken liegen in folgenden Ländern, in denen der Fonds Immobilien gehalten hat: Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Polen, Spanien und den USA. Die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen sind teils durch Steuergesetze der jeweiligen Länder, teils durch nationale Regelungen definiert und werden zu unterschiedlichen Zeitpunkten bearbeitet. Nach aktueller Einschätzung verringern sie sich fallbezogen bis Ende 2023. Unter Vorbehalt u. a. der erneuten Bewertung der noch laufenden Restrisiken wird eine zeitnahe Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund angestrebt – bestenfalls schon im Geschäftsjahr 2023.

Zum Jahresende 2022 wurden weitere Rückstellungen aufgelöst. Die dadurch entstandene freie Liquidität wird im April 2023 an die Anleger ausgezahlt. Die Ausschüttung wird EUR 1,00 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 6,47 Mio. betragen. Sofern die finale Liquidation des Fonds im Geschäftsjahr 2023 erfolgen kann, erhalten die Anleger dann eine Schlüsselausschüttung.

Für 2023 sind die Aussichten für die Weltwirtschaft erneut sehr unsicher. Voraussichtlich werden die Effekte der Covid-19-Pandemie auf das makroökonomische Umfeld weiter abnehmen. Allerdings hinterlässt der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine erhebliche wirtschaftliche Spuren. Ein Ende der Auseinandersetzung ist derzeit nicht absehbar. Das bewährte Krisenmanagement-Konzept ermöglicht es jedoch, die letzten Etappen der Auflösung des Fonds in bewährter Qualität zu erbringen.

Im Internet finden Sie unter www.savillsim-publikumsfonds.de auch weiterhin Informationen zur fortschreitenden Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Außerdem wird zum 31. Dezember 2023 ein Abwicklungsbericht veröffentlicht, sofern der Fonds noch nicht final liquidiert sein sollte. Zum Zeitpunkt der endgültigen Liquidation wird ein finaler Auflösungsbericht publiziert.

Wir bedanken uns bei Ihnen herzlich für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen. Unser wichtigstes Ziel im Rahmen der weiteren Auflösung ist unverändert, das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erwirtschaften.

Thies Clemenz

München, im März 2023

Entwicklungsrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.01.2022			41.186.393,67
1. Ausschüttung für das Vorjahr			-9.051.133,00
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		-9.051.133,00	
2. Ordentlicher Nettoertrag			322.202,08
3. Realisierte Gewinne			
aus Devisentermingeschäften		6.536,08	6.536,08
davon in Fremdwährung	0,00		
4. Realisierte Verluste			
aus Devisentermingeschäften		-28.332,15	-28.332,15
davon in Fremdwährung	0,00		
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-261.145,30	
davon in Fremdwährung	0,00		
aus Devisentermingeschäften		6.254,82	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		-67.877,26	-322.767,74
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Berichtszeitraumes am 31.12.2022			32.122.898,94

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 Verwendungsrechnung Gesamtausschüttung). Eine Zwischenausschüttung wurde in der Berichtsperiode nicht durchgeführt.

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 31.12.2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 16)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		6.686.498,69		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.686.498,69		20,82
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 16)				
1. Bankguthaben		34.685.765,72		
davon in Fremdwährung	507.937,18			
Summe der Liquiditätsanlagen		34.685.765,72		107,98
insgesamt in Fremdwährung	507.937,18			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 17 f.)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		699.740,77		
davon in Fremdwährung	425.176,16			
2. Andere		699.658,40		
davon in Fremdwährung	35.532,56			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		1.399.399,17		4,36
insgesamt in Fremdwährung	460.708,72			
Summe		42.771.663,58		133,15
insgesamt in Fremdwährung	968.645,90			

Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 um EUR 9,06 Mio. auf EUR 32,1 Mio.

Der Fonds hat keine direkt gehaltenen Immobilien mehr im Besitz.

I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassen nur 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 in Höhe von 5 % des Fondsvermögens ist ein Betrag von EUR 1,6 Mio. zweckgebunden.

III. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** beinhalten Ausgaben für die auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten in Höhe von EUR 0,6 Mio. sowie Mietforderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 0,8 Mio. gegenüber, die in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
6.686.498,69	0,00	0,00
6.686.498,69	0,00	0,00
33.947.650,50	738.115,22	0,00
33.947.650,50	738.115,22	0,00
-7.976,78	707.717,55	0,00
283.288,90	416.369,50	0,00
275.312,12	1.124.087,05	0,00
40.909.461,31	1.862.202,27	0,00

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 0,7 Mio. beinhalten im Wesentlichen Forderungen an die Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 0,4 Mio. und Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen wurde unterjährig – bis Mitte Dezember 2022 – mittels Devisentermingeschäften gegen Währungskursänderungen abgesichert.

Im Berichtszeitraum wurden vier Devisentermingeschäfte zur Absicherung von Wechselkursrisiken mit einem Gesamtvolumen von rund PLN 19,1 Mio. getätigt. Per 14. Dezember 2022 wurde das letzte Devisentermingeschäft geschlossen.

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Verbindlichkeiten aus				
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 17 f.)				
1. Grundstücksbewirtschaftung		1.156.080,35		
davon in Fremdwährung	478.678,15			
2. anderen Gründen		24.687,16		
davon in Fremdwährung	96,30			
Summe der Verbindlichkeiten			1.180.767,51	3,68
insgesamt in Fremdwährung	478.774,45			
V. Rückstellungen			9.467.997,13	29,47
davon in Fremdwährung	1.363,94			
Summe			10.648.764,64	33,15
insgesamt in Fremdwährung	480.138,42			
Fondsvermögen gesamt			32.122.898,94	100,00
davon in Fremdwährung	488.507,51			
Anteilwert (EUR)			4,96	
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095	

IV. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** resultieren aus Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. und Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind Verbindlichkeiten aus Verwaltung.

V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von EUR 9,5 Mio. umfassen im Wesentlichen Vorsorge für Liquidationskosten des Fonds.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
-0,01	1.156.080,36	0,00
24.590,86	96,30	0,00
24.590,85	1.156.176,66	0,00
9.349.013,19	118.983,95	-0,01
9.373.604,04	1.275.160,61	-0,01
31.535.857,27	587.041,66	0,01

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Gesellschaft	Objektergebnis Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	
IPTR IV GmbH i.L., Deutschland, Rotfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main Gesellschaftskapital: EUR 6.691.498,69 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	6.686.499
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	6.686.499

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben		
Deutschland	33.448.855,03	
Frankreich	737.524,70	
Polen	290.228,64	
USA	209.157,35	
Summe der Liquiditätsanlagen	34.685.765,72	107,98

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			699.740,77		
davon in Fremdwährung		425.176,16			
davon Mietforderung	138.297,97				
davon Betriebskostenvorlagen	561.442,80				
2. Andere			699.658,40		
davon in Fremdwährung		35.532,56			
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00				
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				1.399.399,17	4,36
insgesamt in Fremdwährung		460.708,72			
II. Verbindlichkeiten aus					
1. Grundstücksbewirtschaftung			1.156.080,35		
davon in Fremdwährung		478.678,15			
2. anderen Gründen			24.687,16		
davon in Fremdwährung		96,30			
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00				
Summe der Verbindlichkeiten				1.180.767,51	3,68
insgesamt in Fremdwährung		478.774,45			
III. Rückstellungen				9.467.997,13	29,47
davon in Fremdwährung		1.363,94			
Fondsvermögen gesamt				32.122.898,94	100,00
davon in Fremdwährung		488.507,51			

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Anteile (EUR)				4,96	
Umlaufende Anteile (Stück)				6.465.095	
Devisenkurse* per 31.12.2022					
US-Dollar (USD)		1,06785 = EUR 1			
Polnische Zloty (PLN)		4,6807 = EUR 1			

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

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich abgegrenzter Zinsen bewertet.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

	Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
USD	0,00	0,00
PLN	-2.929.854,61	2.156.904,98
Summe	-2.929.854,61	2.156.904,98

Es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		250.038,96	
davon in Fremdwährung	250.038,96		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-133.195,85	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		-47.674,12	
4. Sonstige Erträge		1.419.047,75	
davon in Fremdwährung	919.257,08		
Summe der Erträge			1.488.216,59
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		389.991,28	
davon in Fremdwährung	286.228,27		
1.2 Instandhaltungskosten		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		766.023,23	
davon Sachverständigenkosten (gemäß § 12 BVB)	0,00		
Summe der Aufwendungen			1.156.014,51
III. Ordentlicher Nettoertrag			332.202,08

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	281,26		
Wertänderungen Vorjahre	6.254,82	6.536,08	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	-28.332,15		
Wertänderungen Vorjahre	0,00	-28.332,15	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-21.796,07
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			310.406,01
Gesamtkostenquote			0,10 %
Transaktionsabhängige Vergütung			0,00 %
Transaktionskosten			0,00

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen überwiegend Umlagen-vorauszahlungen in Höhe von TEUR 250, die aus im Berichtszeitraum erfolgten Nebenkostenabrechnungen für in der Vergangenheit veräußerte Immobilien resultieren.

Die Position **Sonstige Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,8 Mio., Erträge aus der Erstattung von ausländischen Steuern in Höhe von EUR 0,3 Mio. sowie Erträge aus Wechselkursänderungen und Mietsonderzahlungen.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von TEUR 390 resultieren aus im Berichtszeitraum erfolgten Nebenkostenabrechnungen für in der Vergangenheit veräußerte Immobilien und sind somit mit den Erträgen des gleichen Sachverhalts verbunden.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 0,3 Mio. bzw. 0,9 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens und wurde in voller Höhe den bereits in Vorjahren für die Abwicklungsphase des Fonds gebildeten Rückstellungen entnommen.

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 5 BVB setzen sich aus vorsorglich gebildeten Wertberichtigungen in Höhe von EUR 0,5 Mio., der Zuführung von Rückstellungen für neu bewertete Sachverhalte im Zusammenhang mit der Liquidation sowie aus Bankgebühren, Buchhaltungskosten und sonstigen Kosten zusammen.

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 332.202,08.

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 –22.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt zum Stichtag TEUR 310.

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 2022 ermittelte Gesamtkostenquote für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund beträgt 0,10 %.

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 31.12.2022

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	310.406,01	0,05
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	6.154.688,99	0,95
II. Zur Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung¹⁾		
1. Endausschüttung am 03.04.2023	6.465.095,00	1,00

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

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von TEUR 310 ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 19 ff.) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 6,15 Mio. handelt es sich um eine Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 6,47 Mio. verfügbar.

Die Gesamtausschüttung in Höhe von EUR 6,47 Mio. erfolgt somit als Endausschüttung am 03. April 2023.

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
2020	01.10.2020	0,35	0,35
2021	01.04.2021	2,45	2,35
2022	01.04.2022	1,40	1,40
2023	03.04.2023	1,00	0,95

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 2022 bis zum 31. Dezember 2022, der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 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 Abs. 3 InvRBV

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

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 9. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova
Wirtschaftsprüferin

Steuerliche Hinweise für Anleger

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 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 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 § 17 InvStG 2018 eine Sonderregelung vorgesehen, die im Ergebnis Substanz Ausschüttungen in einem Zeitraum von höchstens fünf Jahren steuerfrei stellt.

Im BMF-Schreiben vom 18. Januar 2021 wurde festgelegt, dass Abwicklung im Sinne des InvStG frühestens am 01. Januar 2018 beginnt. Gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 InvStG gilt die Fünfjahresfrist erst nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung begonnen hat. Dies hat zur Folge, dass diese Sonderregelung für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund bis zum 31. Dezember 2023 gilt.

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

Aufgrund der fehlenden Teilfreistellung werden im ersten Schritt bei Auszahlung der Ausschüttung von dem depotführenden Kreditinstitut 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer einbehalten. Dieser Einbehalt auf die Ausschüttungen ist nach Ablauf des jeweiligen Jahres im zweiten Schritt zu erstatten, soweit die Ausschüttungen Kapitalrückzahlungen darstellen. Die auszahlende Stelle (in der Regel das depotführende Kreditinstitut des Inhabers der Investmentanteile) hat die Erstattung vorzunehmen.

Das Investmentsteuergesetz (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 sogenannten 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 Abs. 1 S. 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 Abs. 6 S. 1 Nr. 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 für 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 geminderter 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 ImmoPortfolio Target Return Fund 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 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 Investoruntertrag 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 02. Januar 2020 – als zugeflossen. Die Vorabpauschale für 2020 gilt am 04. Januar 2021 und die Vorabpauschale 2021 am 03. Januar 2022 als zugeflossen.

Die Vorabpauschale für 2019 ist unter Anwendung des Basiszinses vom 02. Januar 2019 zu ermitteln. Er beträgt 0,52 % (2020 beträgt der Basiszins 0,07 %). 70 % des Basiszinssatzes multipliziert mit dem Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Geschäftsjahres ergeben den Basisertrag. Er ist auf den Wertzuwachs im Jahr 2019 zuzüglich der Ausschüttungen begrenzt.

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

Für das Kalenderjahr 2020 fällt ebenfalls keine Vorabpauschale an, da es keinen Wertzuwachs des Rücknahmepreises im Jahr 2020 gab.

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

Hinweis

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

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

In Österreich besteht eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Investmentvermögens erzielt. Im Fondsgeschäftsjahr 2022 sind keine Erträge mehr angefallen, die österreichischen Immobilien zuzurechnen sind. Für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger wurden daher keine ausschüttungsgleichen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2022 berechnet; eine beschränkte Steuerpflicht aufgrund der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund 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 Immo-InvFG) 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, für die Regelbesteuerung bzw. den Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich im Jahr 2023 24 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB 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 im Jahr 2023 24 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.
 - Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind nach wie vor steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 24 % (im Jahr 2023).
 - Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Geschäftsjahr 2022 EUR 0,0091. 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 im Jahr des Zuflusses (hier: 2023) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten unabhängig von der Art der Einkünfteermittlung mit Auszahlung der Kapitalertragsteuer, jedoch spätestens mit Veröffentlichung der steuerrelevanten Daten durch die OeKB als zugeflossen.
 - Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2022 beträgt EUR 0,0112 je Anteil.

Hinweis

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

Gremien

Depotbank

CACEIS Bank S. A., Germany Branch

Lilienthalallee 36
80939 München

Internet:

www.caceis.com

www.savillsim-publikumsfonds.de

Handelsregister B des
Amtsgerichts München HRB 229834

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A.
89–91, Rue Gabriel Péri

92120 Montrouge

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

Jean-François Abadie (Generaldirektor)

Vorsitzender des Verwaltungsrats:

Xavier Musca

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Anja Maiberger

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Frankfurt am Main

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Marie-Curie-Straße 24–28
60439 Frankfurt am Main

Rechtlicher Hinweis

Die das Sondervermögen SEB 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 2022

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