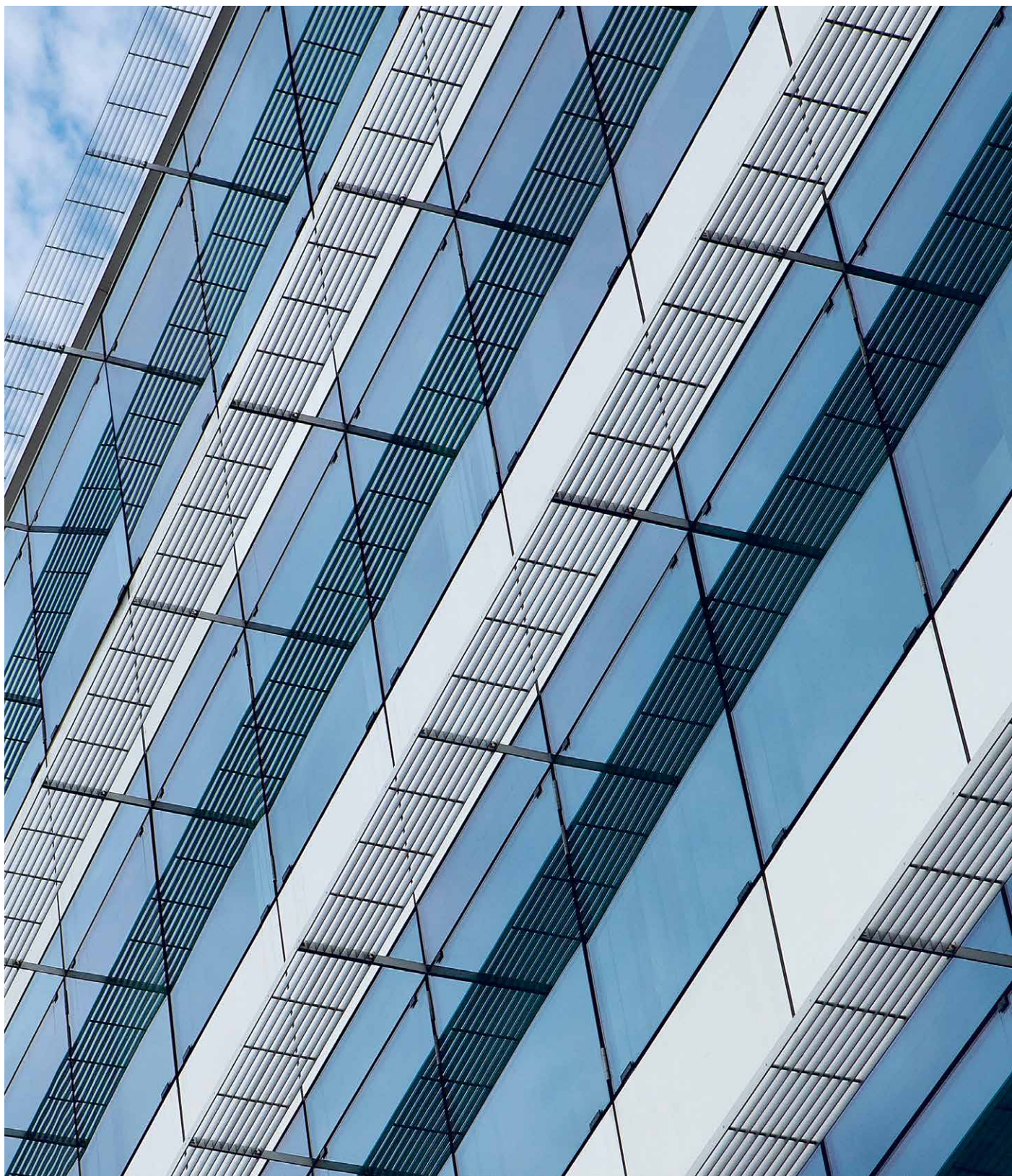


# SEB Global Property Fund

---

Abwicklungsbericht zum 31. Dezember 2022

---



## Inhalt

<b>Editorial</b>	4	<b>Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis</b>	<b>14</b>
<b>Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB Global Property Fund</b>	5	<b>Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität</b>	<b>14</b>
<b>Tätigkeitsbericht</b>	6	<b>Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen</b>	<b>15</b>
Risikomanagement	6		
Märkte im Überblick	7		
Ergebnisse des Fonds im Detail	8	<b>Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind</b>	<b>15</b>
Struktur des Fondsvermögens	8		
Liquidität	8		
Ausschüttung	8	<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	<b>16</b>
Anlageerfolg	9	<b>Verwendungsrechnung</b>	<b>17</b>
Veränderungen im Portfolio	9	<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>18</b>
<b>Ausblick</b>	10	<b>Steuerliche Hinweise für Anleger</b>	<b>20</b>
<b>Entwicklungsrechnung</b>	11	<b>Gremien</b>	<b>22</b>
<b>Zusammengefasste Darstellung</b>	12		

### Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB Global Property 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 Global Property Fund auf einen Blick zum 31.12.2022

Fondsvermögen	EUR	5,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		1
Endausschüttung am 03.04.2023	EUR	2,4 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	8,5
Liquiditätsrendite <sup>1)</sup> für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022		-0,42 %
Anlageerfolg <sup>2)</sup> für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022		1,5 %
Anlageerfolg <sup>2)</sup> seit Auflegung		-30,6 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	20,77
Ausgabepreis	EUR	21,39
Gesamtkostenquote <sup>3)</sup>		0,04 %

<sup>1)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen

<sup>2)</sup> berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates

<sup>3)</sup> Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent. Ermittelt zum 31.12.2022.

## Editorial

---

### Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

in diesem Abwicklungsbericht veröffentlicht die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS), Informationen über die Veränderungen im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 für die Anleger des offenen Immobilienfonds SEB Global Property Fund.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die letzten Liegenschaften des SEB Global Property Fund veräußert, so dass der Fonds keine Immobilien mehr hält. Im Portfolio befindet sich lediglich noch eine deutsche Immobilien-Gesellschaft, unter deren Dach in der Vergangenheit Objekte gebündelt waren.

Die Erträge und Kosten des SEB Global Property Fund z. B. aus Nebenkostenabrechnungen, Fremdwährungsbewertungen, Steuern, Negativzinsen oder für Monats- und Jahresabschlüsse auf Gesellschafts- und Fondsebene mündeten im Geschäftsjahr 2022 in einer Jahresrendite von 1,5 %. Die kumulierte Rendite per 31. Dezember 2022 seit Auflage im Jahr 2006 summiert sich auf –30,6 %. Das ergibt im Schnitt eine Performance von –2,2 % p. a.

Ende 2021 sind weitere Steuer- und Gewährleistungsrisiken ausgelaufen. Deswegen konnten weitere Rückstellungen aufgelöst werden. Die frei gewordene Liquidität wurde am

01. April 2022 an die Anleger ausgeschüttet. Sie erhielten EUR 40,00 pro Anteil respektive insgesamt EUR 11,4 Mio. Insgesamt wurden während der Abwicklungsperiode bis dato EUR 163,8 Mio. an die Anleger ausgezahlt. Das entspricht 63 % des Fondsvermögens seit Kündigung des Verwaltungsmandates.

Im Zuge der weiteren operativen Abwicklung des SEB Global Property Fund hat CACEIS nach wie vor die Savills Fund Management GmbH als Dienstleister beauftragt. Auf diese Weise bleibt das vorhandene Wissen zum Fonds zum Vorteil der Anleger erhalten.

Das Geschäftsjahr 2022 war von erhöhten konjunkturellen Risiken geprägt. Zwar haben sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das makroökonomische Umfeld im Vergleich zum Vorjahr abgemildert, doch seit Beginn des Russland-Ukraine-Konflikts im Februar 2022 unterliegt die Weltwirtschaft aufs Neue starken Unsicherheiten und Belastungen. Da der SEB Global Property Fund keine Immobilien mehr hält, sind die konjunkturellen Auswirkungen auf den Fonds indes gering. Das umfangreiche und bewährte Krisenmanagement-Konzept stellte auch 2022 die weitere Auflösung in gewohnt hoher Qualität sicher.

## Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB Global Property Fund

---

Nachdem die Kapitalanlagegesellschaft Savills Fund Management GmbH das Verwaltungsrecht gekündigt hat, befindet sich das Sondervermögen SEB Global Property Fund seit dem 05. Dezember 2013 in Liquidation. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 05. Dezember 2016 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 05. Dezember 2016, 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 Objektverwaltung und die Unterstützung des gesamten Verkaufsprozesses zu den Dienstleistungen.

### Stand der Abwicklung

Der SEB Global Property Fund hat seit 2017 keine Immobilien mehr im Bestand. Neben 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 06. Dezember 2016 erhält CACEIS bis auf Weiteres eine Vergütung in Höhe von 0,65 % p. a. des zum Schluss des jeweiligen Quartals vorhandenen Werts des Sondervermögens. 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 Global Property 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](mailto: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 Risikominierungsmaßnahmen 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 Verbraucherstimmung 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 Global Property 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	6.051	3.077	2.993	1.362
Liquiditätsanlagen	14.792	17.536	17.067	7.000
Sonstige Vermögensgegenstände	305	141	62	0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-3.673	-3.331	-3.131	-2.465
<b>Fondsvermögen</b>	<b>17.475</b>	<b>17.423</b>	<b>16.991</b>	<b>5.896</b>
Anteilumlauf (Stück)	283.755	283.755	283.755	283.755
Anteilwert (EUR)	61,58	61,40	59,87	20,77
<b>Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	-
<b>Endausschüttung je Anteil (EUR)<sup>1)</sup></b>	<b>-</b>	<b>2,15</b>	<b>40,00</b>	<b>8,50</b>
Tag der Endausschüttung	-	01.04.2021	01.04.2022	03.04.2023

<sup>1)</sup> zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

#### Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB Global Property Fund reduzierte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 um EUR 11,1 und beträgt zum Stichtag EUR 5,9 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 283.755 Stück.

#### Liquidität

Die Bruttoliquidität des SEB Global Property Fund von EUR 7 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei 118,72 %. Sämtliche Liquidität wurde als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. In den vergangenen zwölf Monaten betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 133,38 % des Fondsvermögens.

#### Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte für den SEB Global Property Fund keine Zwischenausschüttung. Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 2,4 Mio. mit EUR 8,50 je Anteil wird am 03. April 2023 vorgenommen. Weitere Angaben zur Ausschüttung sowie die steuerlichen Hinweise finden Sie auf den Seiten 20 ff.



## Anlageerfolg

Der Fonds hat im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von 1,5 % bzw. EUR 0,90 pro Anteil erzielt. Seit seiner Auflegung am 19. Oktober 2006 erwirtschaftete er eine kumulierte Wertentwicklung von –30,6 %.

Anteilwert am 31.12.2022	EUR	20,77
zuzüglich Ausschüttung vom 01.04.2022	EUR	40,00
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2022	EUR	–59,87
<b>Anlageerfolg</b>	<b>EUR</b>	<b>0,90</b>

## Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p. a.
1 Jahr	1,5	1,5
3 Jahre	2,2	0,7
5 Jahre	–0,9	–0,2
10 Jahre	–36,6	–4,5
seit Auflage	–30,6	–2,2

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

Währung	offene Währungsposition zum Berichtsstichtag		
PLN (Polen)	PLN	2.234.093	EUR 477.299
USD (USA)	USD	0	EUR 0
<b>Summe</b>			<b>EUR 477.299</b>

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

## Veränderungen im Portfolio

Zum Fondsbestand zählt immer noch eine deutsche Beteiligungsgesellschaft, die Anteile an einer polnischen Gesellschaft besitzt. Beide Gesellschaften halten keine Immobilien mehr, sondern sind nur eine rechtliche Hülle.

## Ausblick

---

Der SEB Global Property Fund hält keine Immobilien mehr. Lediglich eine deutsche Beteiligungsgesellschaft ohne Liegenschaften, die voraussichtlich 2023 liquidiert werden kann, befindet sich noch im Portfolio.

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 6,05 Mio. als Rücklage für potenzielle und bestehende Verbindlichkeiten. Sie umfassen im Wesentlichen Rücklagen für Steuerrisiken (36 %) und bestehende oder zukünftige operative Verbindlichkeiten (64 %). Die Steuerrisiken verteilen sich auf die Länder Deutschland, Polen, Spanien und USA, in denen der Fonds Objekte gehalten hat, im Wesentlichen jedoch auf Deutschland und Polen. Die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen werden durch die Steuergesetze der jeweiligen Länder bzw. die nationalen Regelungen bedingt und sind von der Bearbeitungszeit her sehr unterschiedlich. Da jedes Land anderen Steuergesetzen bzw. nationalen Regelungen unterliegt und die Bearbeitungszeiten stark differieren, werden sich die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen nach derzeitiger Schätzung fallbezogen bis Ende 2023 reduzieren. Die finale Liquidation des Fonds wird daher – unter Vorbehalt u. a. der erneuten Bewertung der noch laufenden Restrisiken – im Geschäftsjahr 2023 angestrebt.

Durch die Verringerung von Risiken konnten zum Jahreswechsel 2022/23 weitere Einbehalte für Rückstellungen aufgelöst werden. Im April 2023 wird die freie Liquidität für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 8,50 je Anteil bzw. insgesamt EUR 2,4 Mio. an die Anleger ausgeschüttet. Sollte die finale Liquidation des SEB Global Property Fund im Geschäftsjahr 2023 erfolgen, wird dann eine Schlussausschüttung an die Anleger ausgezahlt.

Auch 2023 sind die Aussichten für die Weltwirtschaft sehr unsicher. Allem Anschein nach wird sich zwar die Covid-19-Pandemie immer weniger auf das makroökonomische Umfeld auswirken. Doch der Russland-Ukraine-Konflikt belastet die Konjunktur erheblich und ein Ende der Auseinandersetzung ist nicht in Sicht. Das bewährte Krisenmanagement-Konzept ermöglicht es jedoch, die Auflösung des Fonds in bewährter Qualität zu finalisieren.

Unter [www.savillsim-publikumsfonds.de](http://www.savillsim-publikumsfonds.de) sind nach wie vor Informationen zur weiteren Abwicklung des SEB Global Property Fund abrufbar. Darüber hinaus wird zum 31. Dezember 2023 – sofern der Fonds nicht zuvor final liquidiert werden kann – ein Abwicklungsbericht veröffentlicht. Zum Zeitpunkt der endgültigen Liquidation wird ein entsprechender Auflösungsbericht erstellt.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und Ihre Geduld. Unser wichtigstes Ziel für den SEB Global Property Fund ist unverändert, im Rahmen der weiteren Auflösung das bestmögliche Resultat im Sinne der Anleger zu erreichen.

Thies Clemenz

München, im März 2023

## Entwicklungsrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.01.2022</b>			16.990.877,80
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>			-11.350.200,00
davon Ausschüttung gemäß Jahresbericht		-11.350.200,00	
<b>2. Ordentlicher Nettoertrag</b>			296.257,48
<b>3. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-32.344,55	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		-8.390,21	-40.734,76
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Berichtszeitraumes am 31.12.2022</b>			<b>5.896.200,52</b>

### 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 Geschäftsjahres.

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter Verwendungsrechnung Gesamtausschüttung). Eine Zwischenausschüttung wurde in der Berichtsperiode nicht durchgeführt.

Der **ordentliche Nettoertrag** ist 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 Geschäftsjahr. Erfasst werden alle Änderungen im Buchwert der Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

Des Weiteren werden in diesem Posten Wertveränderungen aufgrund von **Währungskursschwankungen** erfasst.

## Zusammengefasste Darstellung zum 31.12.2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 14)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		1.361.527,37		
davon in Fremdwährung	0,00			
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			<b>1.361.527,37</b>	<b>23,09</b>
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 14)				
1. Bankguthaben		6.999.978,27		
davon in Fremdwährung	477.298,87			
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>			<b>6.999.978,27</b>	<b>118,72</b>
insgesamt in Fremdwährung	477.298,87			
<b>Summe</b>			<b>8.361.505,64</b>	<b>141,81</b>
insgesamt in Fremdwährung	477.298,87			
<b>III. Verbindlichkeiten aus</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 15)				
1. anderen Gründen		68.393,63		
davon in Fremdwährung	0,00			
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>68.393,63</b>	<b>1,16</b>
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
<b>IV. Rückstellungen</b>			<b>2.396.911,49</b>	<b>40,65</b>
davon in Fremdwährung	0,00			
<b>Summe</b>			<b>2.465.305,12</b>	<b>41,81</b>
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
<b>Fondsvermögen gesamt</b>			<b>5.896.200,52</b>	<b>100,00</b>
davon in Fremdwährung	477.298,87			
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>20,77</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>283.755</b>	



Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
636.770,00	724.757,37	0,00
<b>636.770,00</b>	<b>724.757,37</b>	<b>0,00</b>
6.999.978,27	0,00	0,00
<b>6.999.978,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7.636.748,27</b>	<b>724.757,37</b>	<b>0,00</b>
68.393,63	0,00	0,00
<b>68.393,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2.396.911,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2.465.305,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.171.443,15</b>	<b>724.757,37</b>	<b>0,00</b>

## Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verminderte sich im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 um EUR 11 Mio. auf EUR 5,9 Mio.

Der Fonds hat keine direkt gehaltenen Immobilien mehr im Besitz.

### I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen** umfassen eine deutsche Gesellschaft, die Anteile an der polnischen Gesellschaft Teviot Sp. z o. o. besitzt. Beide Gesellschaften haben keine Immobilien mehr im Bestand.

### 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 % ist ein Betrag von EUR 0,3 Mio. zweckgebunden.

### III. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von TEUR 68 sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern.

### IV. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von EUR 2,5 Mio. betreffen im Wesentlichen Vorsorge für die Liquidationskosten des Fonds in Höhe von EUR 2,3 Mio. sowie nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 0,1.

## Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2022

Gesellschaft	Objektergebnis Wert der Beteiligung (stichtagsbe- zogen) in EUR
<b>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	
Kroonveste IV GmbH i.L., Deutschland, 60327 Frankfurt am Main, Rotfeder-Ring 7 Gesellschaftskapital: EUR 639.770,00 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	1.361.527
Teviot Sp. z o.o., Polen, 00-078 Warszawa, Plac Pilsudskiego 1 Gesellschaftskapital: EUR 734.757,37 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	<b>1.361.527</b>

## Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>		
Deutschland	6.522.679,40	
Polen	477.298,87	
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>	<b>6.999.978,27</b>	<b>118,72</b>

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

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>III. Verbindlichkeiten aus</b>					
1. anderen Gründen			68.393,63		
davon in Fremdwährung		0,00			
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>				<b>68.393,63</b>	<b>1,16</b>
insgesamt in Fremdwährung		0,00			
<b>IV. Rückstellungen</b>				<b>2.396.911,49</b>	<b>40,65</b>
davon in Fremdwährung		0,00			
<b>Fondsvermögen gesamt</b>				<b>5.896.200,52</b>	<b>100,00</b>
davon in Fremdwährung		477.298,87			
Anteilwert (EUR)				20,77	
Umlaufende Anteile (Stück)				283.755	
Devisenkurse <sup>1)</sup> per 31.12.2022					
US-Dollar (USD)		1,06785 = EUR 1			
Polnische Zloty (PLN)		4,6807 = EUR 1			

<sup>1)</sup> 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.

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

**Rückstellungen** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Im Berichtszeitraum gab es keine unterjährigen Geschäfte.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-30.385,53	
2. Sonstige Erträge		506.402,71	
davon in Fremdwährung	281.467,61		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>476.017,18</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Vergütung an die Fondsverwaltung		0,00	
2. Sonstige Aufwendungen		179.759,70	
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>179.759,50</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag/Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>296.257,48</b>
<b>Gesamtkostenquote</b>			<b>0,04 %</b>
<b>Transaktionsabhängige Vergütung</b>			<b>0,00 %</b>
<b>Transaktionskosten</b>			<b>0,00</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** umfassen die negativen Zinsen der Banken für Geldanlagen, die im Berichtszeitraum teils noch angefallen sind.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von EUR 0,5 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 0,4 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus Wechselkursdifferenzen von rund TEUR 85.

### Aufwendungen

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt TEUR 48 bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens und wurde den bereits in den Vorjahren für die Abwicklungsphase des Fonds gebildeten Rückstellungen entnommen.

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

In den **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 4 BVB sind Zuführungen von Rückstellungen für neu bewertete Sachverhalte im Zusammenhang mit der Liquidation in Höhe von EUR 0,1 Mio., entstandener Aufwand von TEUR 85 durch Wechselkursdifferenzen sowie Bankgebühren und -spesen und sonstige Kosten enthalten.

Der **ordentliche Nettoertrag** bzw. das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 296.

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 Abs. 4 der BVB mit Ausnahme der Transaktionskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Berichtszeitraumes aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode. Die Gesamtkostenquote für den SEB Global Property Fund beträgt 0,04 %.

Im Berichtszeitraum fiel keine **transaktionsabhängige Vergütung** an.

Weitere **Transaktionskosten** sind ebenfalls nicht angefallen.



## Verwendungsrechnung zum 31.12.2022

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	296.257,48	1,04
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	2.115.660,02	7,46
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>		
1. Endausschüttung per 03.04.2023	2.411.917,50	8,50

<sup>1)</sup> 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 296 ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 16) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 2,1 Mio. handelt es sich um eine Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgt am 03. April 2023 in Höhe von EUR 2,4 Mio. bzw. EUR 8,50 pro Anteil.

### Auszahlungen nach der Kündigung des Verwaltungsmandates am 05. Dezember 2013

Auszahlung im Geschäftsjahr	Auszahlung am	Auszahlung je Anteil EUR	davon Substanz-ausschüttung EUR
2014	01.04.2014	15,00	–
	01.10.2014	82,00	82,00
2015	15.04.2015	170,00	170,00
2017	03.04.2017	53,00	53,00
	13.11.2017	165,00	165,00
2018	03.04.2018	25,00	25,00
	01.10.2018	15,00	15,00
2019	01.04.2019	10,00	10,00
2021	01.04.2021	2,15	2,15
2022	01.04.2022	40,00	38,65
2023	03.04.2023	8,50	7,46

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

*An die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München*

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV des Sondervermögens SEB Global Property 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 Absatz 3 InvRBV*

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

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

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

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

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

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

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Abwicklungsberichts nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen InvG ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 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 Global Property 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 Global Property 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 die 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 Global Property 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 geminderten fortgeführten Anschaffungskosten von EUR 90 angesetzt.

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

Bei Fragen, ob Ausschüttungen aus dem Investmentfonds SEB Global Property 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 Global Property 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 2020 gilt am 04. Januar 2021 und die Vorabpauschale 2021 am 03. Januar 2022 als zugeflossen.

Die Vorabpauschale für 2019 ist unter Anwendung des Basiszinseszinses vom 02. Januar 2019 zu ermitteln. Er beträgt 0,52 % (2020 beträgt der Basiszins 0,07 %). 70 % des Basiszinseszinses 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 Global Property 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 Basiszinseszinses keine Anwendung.

#### Hinweis

Bitte kontaktieren Sie für die steuerlichen Fragestellungen Ihren Steuerberater.

## Gremien

---

### Depotbank

**CACEIS Bank S. A., Germany Branch**

Lilienthalallee 36  
80939 München

Internet:

[www.caceis.com](http://www.caceis.com)

[www.savillsim-publikumsfonds.de](http://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 Global Property Fund verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 05. Dezember 2016 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](http://www.savillsim-publikumsfonds.de)  
E-Mail: [info@savillsim.de](mailto:info@savillsim.de)

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. Dezember 2022

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