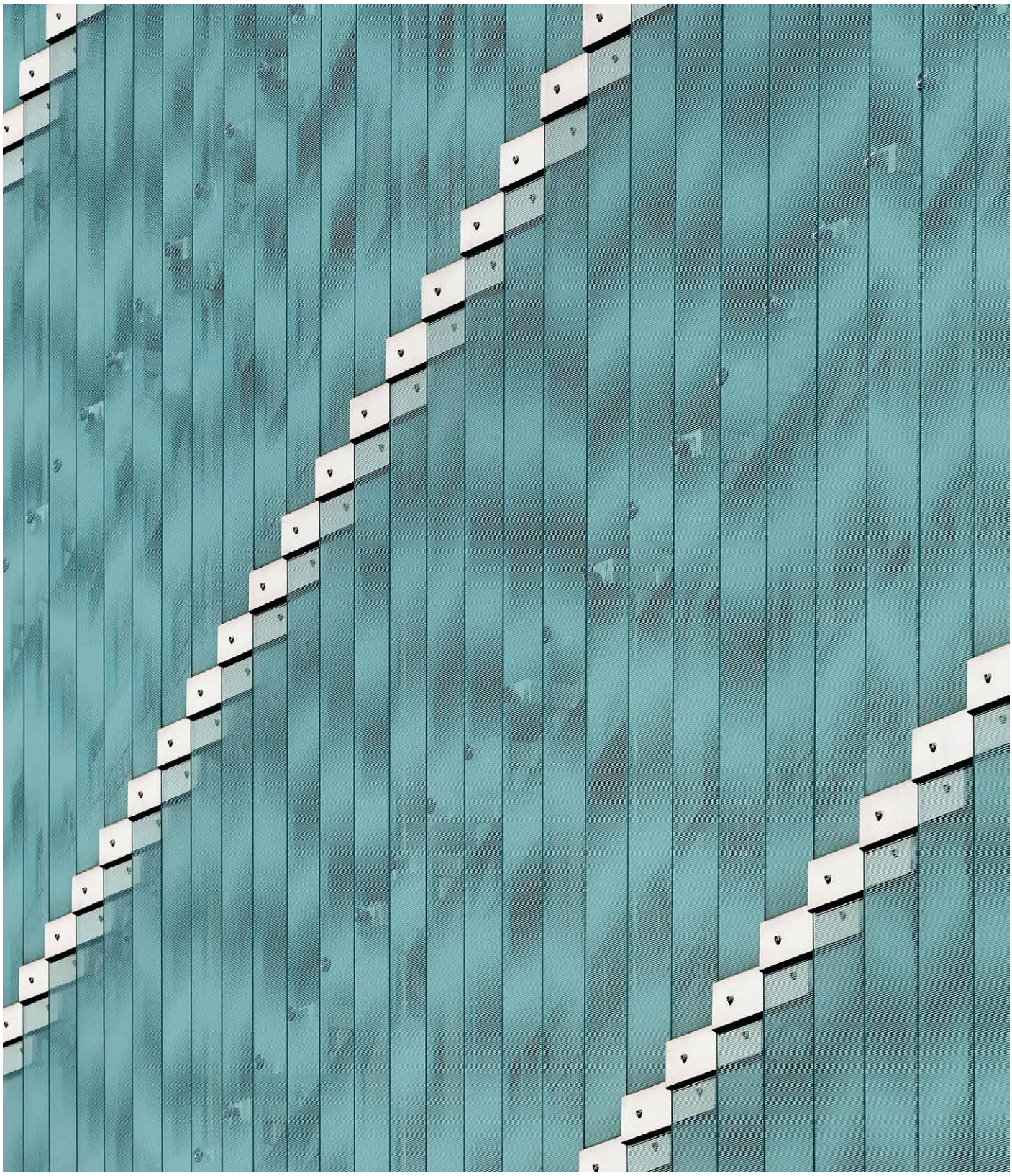
SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Abwicklungsbericht zum 31. Dezember 2023



Inhalt

Editorial 4

Tätigkeitsbericht 5

Risikomanagement 5

Ergebnisse des Fonds im Detail 7

Struktur des Fondsvermögens 7

Liquidität 7

Ausschüttung 7

Anlageerfolg 8

Veränderungen im Portfolio 8

Entwicklungsrechnung 9

Zusammengefasste Darstellung 10

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis 12

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität 12

Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 13

Aufstellung der während des Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind 13

Ertrags- und Aufwandsrechnung 14

Verwendungsrechnung 16

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 17

Steuerliche Hinweise für Anleger 19

Gremien 23

Hinweis

Die Vertragsbedingungen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund wurden aufgrund der Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme und der darauf folgenden Abwicklung des Fonds nicht auf das seit 2014 gültige Kapitalanlagegesetzbuch umgestellt. Der Abwicklungsbericht wurde nach den Vorgaben des Investmentgesetzes (InvG) – hier insbesondere § 44 InvG – und der Investment-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grunde werden in diesem Abwicklungsbericht die Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)	Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)
Allgemeine Anlagebedingungen (AAB)	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)
Besondere Anlagebedingungen (BAB)	Besondere Vertragsbedingungen (BVB)
Externe Bewerter	Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss
Kapitalanlagerecht	Investmentrecht
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
Vermögensübersicht	Zusammengefasste Vermögensaufstellung
Verwahrstelle	Depotbank

SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf einen Blick zum 31.12.2023

Fondsvermögen	EUR	30,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		1
Letzte Anteilscheinrücknahme am 15.03.2024	EUR	30,9 Mio.
Auszahlung im Rahmen der letzten Anteilscheinrücknahme je Anteil	EUR	4,77
Liquiditätsrendite [1] für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023		1,9 %
Anlageerfolg [2] für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023		16,3 %
Anlageerfolg [2] seit Auflegung		76,1 %
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	4,77
Ausgabepreis	EUR	n. a.
Gesamtkostenquote [3]		0,17 %

[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 31.12.2023.

WKN: 980231 ISIN: DE0009802314

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

Editorial

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

in diesem Abwicklungsbericht veröffentlicht die Depotbank, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS) Informationen über die Entwicklung des offenen Immobilienfonds SEB ImmoPortfolio Target Return Fund im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Fonds zum 31. Dezember 2023 abgewickelt wurde.

Die Bewertung der laufenden Restrisiken per 31. Dezember 2023 hat ergeben, dass eine Fortführung des Fonds nicht mehr notwendig ist und der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund somit endgültig aufgelöst werden kann.

Im aktuellen Berichtszeitraum, genauer am 03. April 2023, haben die Anleger aufgrund ausgelaufener Steuer- und Gewährleistungsrisiken für das Geschäftsjahr 2022 eine Auszahlung in Höhe von insgesamt EUR 6,47 Mio. bzw. EUR 1,00 pro Anteil erhalten.

Nach der Erstellung dieses finalen Abwicklungsberichtes sowie der Abschlussprüfung und Testierung durch den Wirtschaftsprüfer erfolgt die finale Ausschüttung zum Schlusskurs in Höhe von EUR 4,77 je Anteil durch die depotführende Bank gegen Rückgabe der Anteilsscheine. Danach ist die Liquidation des Fonds endgültig abgeschlossen.

Während der gesamten Abwicklungsperiode wurden damit insgesamt EUR 640,5 Mio. respektive EUR 99,07 pro Anteil an die Anleger ausgezahlt (inkl. der Auszahlung im Rahmen der letzten Anteilscheinrücknahme am 15. März 2024). Das entspricht rund 82 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsmandates.

Im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 hat der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund eine Rendite von 16,3 % erwirtschaftet. Die kumulierte Performance seit Auflage im Jahr 2001 bis zum 31. Dezember 2023 beträgt 76,1 %. Durchschnittlich weist der Fonds ein annualisiertes Ergebnis von 2,6 % auf.

Unter www.savillsim-publikumsfonds.de werden die bereits veröffentlichten Informationen inklusive dieses finalen Abwicklungsberichtes zum SEB ImmoPortfolio Target Return Fund bereitstehen. Die telefonische Infoline (+49 69 153 401 86) ist donnerstags von 10 bis 13 Uhr erreichbar.

Mit diesem letzten Bericht möchten wir Ihnen abschließend für das Vertrauen und die Geduld während der Abwicklungsphase danken.

Thies Clemenz

München, im März 2024

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.

Zum Ende der Berichtsperiode bestehen keine Ausfallrisiken, die über Bankguthaben hinausgehen.

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. Derivative Finanzinstrumente waren im abgelaufenen Geschäftsjahr keine im Bestand.

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. Im Berichtszeitraum wurde keine Absicherung von Fondsvermögen in Fremdwährung durchgeführt.

Immobilienrisiken

Der Fonds befindet sich in Abwicklung und hält bereits seit 2017 weder direkt gehaltene noch über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

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. Zeitlich nicht vorhersehbar ist die Dauer der steuerlichen Nachprüfungen jeder verkauften Immobilie. Durch den Aufbau und Einbehalt von Liquiditätsrücklagen trifft das Management der verwaltenden Depotbank Vorsorge für eventuelle Gewährleistungs- und Garantieverpflichtungen, die nach Liquidierung des Sondervermögens noch entstehen können und in voller Höhe zulasten der Depotbank gehen werden.

Liquiditätsrisiken

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

Operationale Risiken

Die Verwahrstelle 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 weiter abgeschwächt. Die entsprechenden internen Maßnahmen zur Vorsorge werden bei Bedarf entsprechend reaktiviert.

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

Auf Ebene des Sondervermögens haben sich durch die vorgenannten Risiken keine Auswirkungen im abgelaufenen Berichtszeitraum ergeben.

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.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Vergleichende Dreijahresübersicht

	Stichtag 31.12.2020 TEUR	Stichtag 31.12.2021 TEUR	Stichtag 31.12.2022 TEUR	Stichtag 31.12.2023 TEUR
Immobilien	0	0	0	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.389	6.948	6.686	6
Liquiditätsanlagen	62.713	44.114	34.686	35.084
Sonstige Vermögensgegenstände	2.556	2.316	1.447	0
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	–12.182	–12.192	–10.696	–4.208
Fondsvermögen	**57.476**	**41.186**	**32.123**	**30.881**
Anteilumlauf (Stück)	6.465.095	6.465.095	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	8,89	6,37	4,96	4,77
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	**0,35**	**–**	**–**	**–**
Tag der Zwischenausschüttung	01.10.2020	–	–	–
Endausschüttung je Anteil (EUR) [1] [2]	**2,45**	**1,40**	**1,00**	**4,77**
Tag der Endausschüttung [2]	01.04.2021	01.04.2022	03.04.2023	15.03.2024

[1] zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres
[2] 2023 handelt es sich um die finale Anteilscheinrücknahme, die am 15.03.2024 erfolgt.

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 um EUR 1,24 Mio. auf EUR 30,9 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität von EUR 35,08 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei rund 114 % des Fondsvermögens. Die Liquidität wurde während des Berichtszeitraumes als innerhalb des Kalenderjahres verfügbare Termingeldanlage oder als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten.

Während der vergangenen zwölf Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaft durchschnittlich 132,44 % des Fondsvermögens.

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Zwischenausschüttung.

Die finale Rücknahme der Anteilscheine in Höhe von EUR 30,9 Mio. mit EUR 4,77 je Anteil wird am 15. März 2024 vorgenommen.

Die steuerlichen Hinweise finden Sie auf den Seiten 19 ff.

Anlageerfolg

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von 16,3 % bzw. EUR 0,81 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 76,1 %.

Anteilwert am 31.12.2023	EUR	4,77
zuzüglich Ausschüttung vom 03.04.2023	EUR	1,00
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2023	EUR	–4,96
Anlageerfolg	**EUR**	**0,81**

Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	16,3	16,3
3 Jahre	8,2	2,7
5 Jahre	6,6	1,3
10 Jahre	–18,8	–2,1
15 Jahre	-2,8	-0,2
seit Auflage	76,1	2,6

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 31.12.2023

Zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2023 und während des gesamten Berichtszeitraums wurde keine Absicherung von Fondsvermögen in Fremdwährung durchgeführt.

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	
PLN (Polen)	PLN	1.406	EUR	324
USD (USA)	USD	224.435	EUR	202.559
Summe			**EUR**	**202.883**

Veränderungen im Portfolio

Zum Fondsbestand zählte – wie bereits zum Vorjahresstichtag – noch die Beteiligungsgesellschaft IPTR IV GmbH i.L., die keine Immobilien mehr hält, sondern nur eine rechtliche Hülle ist.

Sie wurde bereits liquidiert und das Gesellschaftskapital im Berichtszeitraum an die Gesellschafter ausgezahlt, nur die formaljuristische Registrierung (Löschung aus dem Handelsregister) fehlte zum 31. Dezember 2023. Diese ist per 15. Februar 2024 erfolgt.

Entwicklungsrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.01.2023			32.122.898,94
1. Ausschüttung für das Vorjahr			–6.465.095,00
davon Ausschüttung gemäß Abwicklungsbericht		–6.465.095,00	
2. Ordentlicher Nettoertrag			5.224.616,60
3. Realisierte Gewinne			0,00
4. Realisierte Verluste			0,00
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			–1.302,64
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		24.786,43	
aus Devisentermingeschäften		0,00	
aus Währungskursänderungen		–26.089,07	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Berichtszeitraumes am 31.12.2023			**30.881.117,90**

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 Abwicklungsbericht 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 **realisierten Gewinne und Verluste** sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste** ergibt sich bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden alle Änderungen im Buchwert der Beteiligungen. Diese können 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 diesen Posten Wertänderungen aufgrund von **Währungsschwankungen** erfasst.

Zusammengefasste Darstellung zum 31.12.2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
(siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 12)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		5.799,18		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			5.799,18	0,02
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Liquiditätsanlagen				
(siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 12)				
1. Bankguthaben		35.083.680,22		
davon in Fremdwährung	202.882,74			
Summe der Liquiditätsanlagen			35.083.680,22	113,61
insgesamt in Fremdwährung	202.882,74			
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 13)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		0,00		
2. Andere		0,00		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			0,00	0,00
Summe			35.089.479,40	113,63
insgesamt in Fremdwährung	202.882,74			
IV. Verbindlichkeiten aus				
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 13)				
1. Grundstücksbewirtschaftung		0,00		
2. anderen Gründen		47.980,79		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Verbindlichkeiten			47.980,79	0,16
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
V. Rückstellungen			4.160.380,71	13,47
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe			4.208.361,50	13,63
insgesamt in Fremdwährung	202.882,74			
Fondsvermögen gesamt			30.881.117,90	100,00
davon in Fremdwährung	202.882,74			
Anteilwert (EUR)			4,77	
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095	

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
5.799,18	0,00	0,00
5.799,18	**0,00**	**0,00**
35.083.680,22	0,00	0,00
35.083.680,22	**0,00**	**0,00**
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	**0,00**	**0,00**
35.089.479,40	**0,00**	**0,00**
0,00	0,00	0,00
47.980,79	0,00	0,00
47.980,79	**0,00**	**0,00**
4.160.380,71	**0,00**	**0,00**
4.208.361,50	**0,00**	**0,00**
30.881.117,90	**0,00**	**0,00**

Erläuterungen zur zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 um EUR 1,24 Mio. auf EUR 30,9 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. Der ausgewiesene Betrag entspricht einer erwarteten Umsatzsteuerrückzahlung, die am 08. Februar 2024 erhalten wurde.

Gesellschafterdarlehen bestehen nicht.

II. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen Bankguthaben dienen der Auszahlung an die Anleger bei gleichzeitiger Anteilscheinrücknahme im Rahmen der Fondsauflösung und der Deckung etwaiger Forderungen nach Liquidierung.

III. Sonstige Vermögensgegenstände

Zum Ende des Berichtszeitraumes bestehen weder **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** noch **andere** Forderungen an Dritte mehr.

IV. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung sowie Rechtsanwalts- und Steuerberatungskosten.

V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von rund EUR 4,2 Mio. dienen zur Deckung etwaiger nach Liquidierung anfallender Forderungen aus Gewährleistung im Rahmen der erfolgten Verkäufe, Forderungen von Steuerbehörden, sowie sonstiger Verbindlichkeiten, die für Rechnung des Fonds eingegangen wurden.

Der unter Rückstellungen ausgewiesene Betrag verringerte sich im Berichtszeitraum um rund EUR 5,3 Mio.

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2023

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 5.799,18 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00 %	5.799
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**5.799**

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
I. Bankguthaben		
Deutschland	34.880.797,48	
USA	205.558,55	
Polen	324,19	
Summe der Liquiditätsanlagen	**35.083.680,22**	**113,61**

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

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			0,00		
2. Andere			0,00		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				**0,00**	**0,00**
IV. Verbindlichkeiten aus					
1. Grundstücksbewirtschaftung			0,00		
2. anderen Gründen			47.980,79		
Summe der Verbindlichkeiten				**47.980,79**	**0,16**
V. Rückstellungen				**4.160.380,71**	**13,47**
davon in Fremdwährung		0,00			
Fondsvermögen gesamt				**30.881.117,90**	**100,00**
davon in Fremdwährung		202.882,74			
Anteile (EUR)				**4,77**	
Umlaufende Anteile (Stück)				**6.465.095**	
Devisenkurse[1] per 31.12.2023					
US-Dollar (USD)	1,10800 = EUR 1				
Polnische Zloty (PLN)	4,33810 = EUR 1				

[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.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Im Berichtszeitraum gab es keine unterjährigen Geschäfte.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		505.075,29	
davon in Fremdwährung	505.075,29		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		562.576,92	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		0,00	
4. Sonstige Erträge		4.858.915,77	
davon in Fremdwährung	108.753,83		
Summe der Erträge			**5.926.567,98**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		489.911,02	
davon in Fremdwährung	489.911,02		
1.2 Sonstige Kosten		0,00	
2. Ausländische Steuern		0,00	
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		0,00	
4. Sonstige Aufwendungen		212.040,36	
Summe der Aufwendungen			**701.951,38**
III. Ordentlicher Nettoertrag			**5.224.616,60**
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne		0,00	
2. Realisierte Verluste		0,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			**0,00**
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			**5.224.616,60**
Gesamtkostenquote			**0,17 %**
Transaktionsabhängige Vergütung			**0,00 %**
Transaktionskosten			**0,00**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen überwiegend Umlagenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 505, die aus im Berichtszeitraum erfolgten Nebenkostenabrechnungen für in der Vergangenheit veräußerte Immobilien resultieren.

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland beinhalten Zinserträge aus Sichteinlagen und Termingeldern.

Die Position **Sonstige Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 4,3 Mio., Erträge aus der Vereinnahmung von Mietsonderzahlungen und Restbeträgen nach Einigung mit Käufern bzw. bei Eintritt der Verjährung in Höhe von TEUR 470 sowie Erträge aus Wechselkursänderungen in Höhe von TEUR 67.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von TEUR 490 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 TEUR 249 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 im Wesentlichen aus der Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen (TEUR 127), aus Bankgebühren (TEUR 47) sowie Aufwendungen aus Wechselkursänderungen (TEUR 36) zusammen.

Der **ordentliche Nettoertrag** bzw. das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 5.224.616,60.

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 2023 ermittelte Gesamtkostenquote für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund beträgt 0,17 %.

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 31.12.2023

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.224.616,60	0,81
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	25.656.501,30	3,96
II. Zur Anteilscheinrücknahme verfügbar [1)]	30.881.117,90	4,77
1. Im Rahmen der letzten Anteilscheinrücknahme auszukehrender Betrag	30.881.117,90	4,77

[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 EUR 5,2 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 14 f.) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 25,6 Mio. handelt es sich um die finale Auszahlung von Fondskapital aufgrund der Abwicklung des Fonds.

Die finale Anteilscheinrücknahme in Höhe von EUR 30,8 Mio. erfolgt am 15. März 2024.

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
2024	15.03.2024	4,77	3,96

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 2023 bis zum 31. Dezember 2023, der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 8. März 2024

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 der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund zum 31. Dezember 2023 abgewickelt wurde, gilt die Teilfreistellung vorliegend nicht.

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 Substanzausschüttungen 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 fortge-

führten 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 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

Aufgrund der Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund steht für diesen Fonds die Möglichkeit eines Antragsverfahrens zur Abstandnahme vom Steuerabzug gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 InvStG 2018 nicht zur Verfügung.

Vorabpauschale

Der Anleger eines Publikums-Investmentfonds hat als Investmentertrag 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.

Der Basiszinssatz für das Kalenderjahr 2023 betrug 2,55 % und ist grundsätzlich zur Ermittlung der Vorabpauschale heranzuziehen. Die Vorabpauschale kommt für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund nicht zum Tragen, da die im Kalenderjahr 2023 durchgeführte Ausschüttung des Fonds über dem Basisertrag liegt.

Hinweis

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

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

In Österreich besteht eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Investmentvermögens erzielt. Im Fondsgeschäftsjahr 2023 sind keine Erträge mehr angefallen, die österreichischen Immobilien zuzurechnen sind. Für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger wurden daher keine ausschüttungsgleichen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2023 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 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, sogenanntes „Neuvermögen“.

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

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

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

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

- Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

- Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz von 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, für die Regelbesteuerung bzw. den Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich ab dem Jahr 2024 23 %.

- 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 2024 23 %. 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 23 % (im Jahr 2024).

- 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 2023 EUR 0,0016. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich daraus ergebenden Steuerbetrag sind keine ausländischen Steuern anrechenbar.

- Die österreichischen Einkünfte sind im Jahr des Zuflusses (hier: 2024) 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 2023 beträgt EUR 0,7211 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
Frankreich

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor) seit 01.03.2023
Jean-François Abadie (bis 28.02.2023)

Vorsitzender des Verwaltungsrates:
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 Meinungsaussagen 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.

Dieser Bericht stellt den letzten Abwicklungsbericht dar, da das Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund zum 31. Dezember 2023 abgewickelt wurde.

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. Dezember 2023

© 2024 CACEIS Bank S. A., Germany Branch

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

caceis
INVESTOR SERVICES