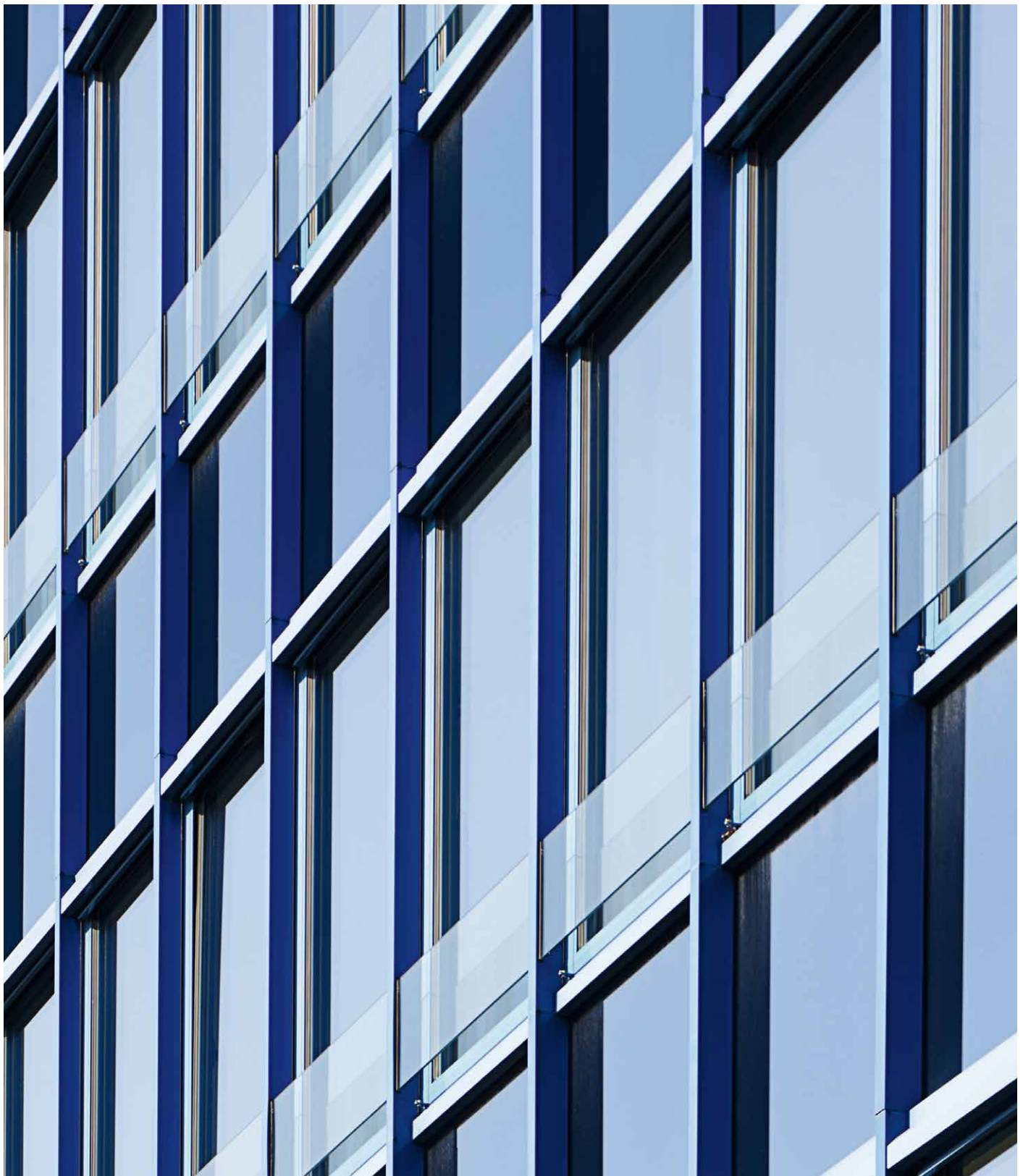


SEB ImmoInvest

Abwicklungsbericht zum 31. März 2025



Inhalt

| | | | |
|---|-----------|--|-----------|
| Editorial | 5 | Vermögensaufstellung, Teil I: Bestand der Liquidität | 17 |
| Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoInvest | 6 | Vermögensaufstellung, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen | 18 |
| Tätigkeitsbericht | 7 | Aufstellung der während des Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind | 19 |
| Risikomanagement | 7 | Ertrags- und Aufwandsrechnung | 20 |
| Märkte im Überblick | 8 | Verwendungsrechnung | 23 |
| Ergebnisse des Fonds im Detail | 9 | Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 24 |
| Struktur des Fondsvermögens | 9 | Steuerliche Hinweise für Anleger | 26 |
| Liquidität | 9 | Gremien | 31 |
| Vergleichende Dreijahresübersicht | 9 | | |
| Ausschüttung | 10 | | |
| Anlageerfolg | 10 | | |
| Veränderungen im Portfolio | 10 | | |
| Ausblick | 11 | | |
| Entwicklungsrechnung | 12 | | |
| Zusammengefasste Darstellung | 14 | | |

SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2025

| | Fonds gesamt | |
|---|--------------|-----------|
| Fondsvermögen | EUR | 66,9 Mio. |
| Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte) | EUR | 0,0 Mio. |
| Fondsobjekte gesamt | | 0 |
| davon Immobilien-Gesellschaften | | 0 |
| Zwischenausschüttung am 28.01.2025 | EUR | 29,1 Mio. |
| Zwischenausschüttung je Anteil | EUR | 0,25 |
| Endausschüttung 2024/2025 | EUR | 0,0 Mio. |
| Endausschüttung je Anteil | EUR | 0,0 |
| Liquiditätsrendite ¹⁾ für den Zeitraum 01.04.2024–31.03.2025 | | 3,96 % |
| Anlageerfolg ²⁾ für den Zeitraum 01.04.2024–31.03.2025 | | 5,13 % |
| Anlageerfolg ²⁾ seit Auflegung | | 176,16 % |
| Anteilwert/Rücknahmepreis | EUR | 0,57 |
| Ausgabepreis | EUR | 0,60 |
| Gesamtkostenquote Anteilklasse P ³⁾ | | 0,00 % |
| Gesamtkostenquote Anteilklasse I ³⁾ | | 0,00 % |

¹⁾ bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

²⁾ Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013.

³⁾ Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2025

Überblick zu den Anteilsklassen

| | Anteilklasse P | Anteilklasse I |
|---|--|---|
| Mindestanlagesumme | Keine | EUR 5.000.000 |
| Ausgabeaufschlag | Zurzeit 5,25 % | Zurzeit 5,25 % Kein Ausgabeaufschlag bei Einhaltung der zwölfmonatigen Ankündigung der Rücknahme |
| Rücknahmeabschlag | Keiner | Keiner |
| Verwaltungsvergütung | Bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen | Bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen |
| Depotbankvergütung bis zum 30.04.2017 | 0,005 % vierteljährlich | 0,005 % vierteljährlich |
| Vergütung für Kauf, Verkauf, Entwicklung oder Revitalisierung von Immobilien | Bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten | Bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten |
| WKN | 980230 | SEB1AV |
| ISIN | DE0009802306 | DE000SEB1AV5 |
| Auflage | 02.05.1989 | 01.12.2009 |

Hinweis

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

Begrifflichkeiten nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Begrifflichkeiten nach Investmentgesetz (InvG)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Allgemeine Anlagebedingungen (AAB) | Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB) |
| Besondere Anlagebedingungen (BAB) | Besondere Vertragsbedingungen (BVB) |
| Externe Bewerter | Gutachter bzw. Sachverständiger, Sachverständigenausschuss |
| Kapitalanlagerecht | Investmentrecht |
| Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) | Kapitalanlagegesellschaft (KAG) |
| Vermögensübersicht | Zusammengefasste Vermögensaufstellung |
| Verwahrstelle | Depotbank |

Editorial

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

in diesem Abwicklungsbericht informiert die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS) über die Entwicklungen des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest im Geschäftsjahr vom 01. April 2024 bis 31. März 2025.

Der Fonds hält seit Anfang 2021 keine Liegenschaften und seit Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 auch keine Beteiligungsgesellschaften mehr.

Nach dem Ablauf einiger Steuer- und Gewährleistungsrisiken und der entsprechenden Auflösung weiterer Rückstellungen wurden am 28. Januar 2025 EUR 0,25 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 29,1 Mio. an die Anleger ausgeschüttet. Seit Bekanntgabe der Fondsauflösung erhielten sie insgesamt EUR 5,07 Mrd. bzw. rund 84,9 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsmandats im Mai 2012.

Da der Fonds keine Immobilien und Gesellschaften mehr besitzt, errechnet sich die Rendite aus den Erträgen und Kosten, z. B. aus Nebenkostenabrechnungen, Fremdwährungsbewertungen, Steuern, Zinsen oder Kosten für Jahresabschlüsse auf Fondsebene.

Vom 01. April 2024 bis 31. März 2025 hat der SEB ImmoInvest ein wirtschaftliches Ergebnis von 5,13 % erzielt. Die Performance seit Auflage beträgt insgesamt 176,16 % bzw. durchschnittlich 2,87 % p. a.

CACEIS hat nach wie vor die Savills Fund Management GmbH als Dienstleister mit der weiteren operativen Abwicklung des Fonds beauftragt. Auf diese Weise kann das vorhandene Wissen zum Fonds zugunsten der Anleger im fortschreitenden Auflösungsprozess genutzt und Kontinuität gewährleistet werden.

Wie im vorherigen Geschäftsjahr bestanden auch im Berichtszeitraum erhöhte konjunkturelle Risiken. Das makroökonomische Umfeld war durch geopolitische Konflikte zwischen Russland und der Ukraine sowie im Nahen Osten beeinflusst. Die Zinswende und eine hohe Inflation haben zu einem globalen Abschwung geführt. Diese Rahmenbedingungen haben sich indes kaum auf den SEB ImmoInvest ausgewirkt, da er keine Immobilien mehr besitzt. Darüber hinaus stellte das breite Krisenmanagement-Konzept auch im Geschäftsjahr 2024/2025 die weitere Abwicklung des Fonds in bewährter Qualität sicher.

Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoInvest

Nachdem die Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH das Verwaltungsrecht gekündigt hat, befindet sich das Sondervermögen SEB ImmoInvest seit dem 07. Mai 2012 in Liquidation. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 ist das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens per Gesetz auf CACEIS Bank S.A., Germany Branch (im Folgenden: CACEIS), übergegangen.

Die Verwahrstelle CACEIS hat nach dem 30. April 2017, 24 Uhr, die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger und nach den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu veräußern. Die Verwahrstelle hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren. Die Verwahrstelle ist nach den Vorgaben der BaFin dabei verpflichtet, die übergebenen Vermögensgegenstände „zum bestmöglichen am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“ (BaFin-Schreiben GZ WA 42-Wp-2136-2012/0039 vom 27. November 2012, abrufbar unter <http://www.bafin.de>); sie unterliegt aber sonst keinen Vorgaben bezüglich der Höhe der zu erzielenden Erlöse.

Um diese Aufgabe effizient lösen zu können, hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung von Teilaufgaben beauftragt. Dadurch stellt sie die Kontinuität in der Betreuung des Fonds sicher. Dieses Mandat umfasst die bisherigen administrativen Aufgaben im Hinblick auf den Fonds wie z. B. die Fondsbuchhaltung. Bis zum Verkauf und Abgang der letzten Liegenschaften zählen auch die Verwaltung der Objekte sowie die Unterstützung des gesamten Verkaufsprozesses zu den Dienstleistungen.

Übergang des Sondervermögens kraft Gesetzes

Mit der Beendigung des Verwaltungsrechtes der Savills Fund Management GmbH ging das Immobilien-Sondervermögen SEB ImmoInvest kraft Gesetzes auf die Depotbank/Verwahrstelle über. Von den ehemals 135 Objekten, die sich zum 07. Mai 2012 im Fondsvermögen befunden hatten, sind zwischenzeitlich sämtliche Immobilien veräußert. Der SEB ImmoInvest hat seit Januar 2021 keine Immobilien und seit Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 auch keine Beteiligungsgesellschaften 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 gegen die Savills Fund Management GmbH in Bezug auf Auszahlung des durch den Anteilschein verbrieften Anteilwerts aus dem Sondervermögen, sondern einen schuldrechtlichen Anspruch gegen CACEIS auf Auszahlung der erzielten Liquidationserlöse.

Vergütung von CACEIS

Für ihre Abwicklungstätigkeiten hat CACEIS Anspruch auf Ersatz angemessener Auslagen und auf Vergütung ihrer Tätigkeit. Bei der Erhebung dieser Vergütung orientiert sie sich an der bisherigen Tätigkeit der Kapitalanlagegesellschaft. Seit dem 30. April 2017 erhält CACEIS bis auf Weiteres eine Vergütung in Höhe von 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens. Aus dieser Vergütung trägt CACEIS auch die Kosten für die von der Savills Fund Management GmbH zu erbringenden Dienstleistungen. Die bisher von CACEIS vereinnahmte Depotbankgebühr entfällt.

Ausschüttungen

CACEIS übernimmt die Verteilung der Liquidationserlöse an die Anleger nach den gesetzlichen Vorgaben. Dabei ist zu beachten, dass sie Ausschüttungen nur dann und nur insoweit vornehmen wird, als ausgeschlossen werden kann, dass die zum Sondervermögen gehörenden Mittel noch für anfallende und potenzielle Aufwendungen benötigt werden, die für das Sondervermögen getätigt wurden und werden.

Reporting

In Zusammenarbeit mit der Savills Fund Management GmbH wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bezüglich der Abwicklung des SEB ImmoInvest über die Webseite <https://www.savillsim-publikumsfonds.de/de/fonds/seb-immoinvest/> einstellen.

Zusätzlich wird CACEIS jährlich sowie an dem Tag, an dem die Abwicklung des Sondervermögens beendet ist, einen Abwicklungsbericht erstellen, vom Abschlussprüfer des Fonds prüfen lassen und den testierten Abwicklungsbericht im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichen.

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

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 Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in Bankguthaben gehalten. Derivate 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 Sondervermögen in Fremdwährung durchgeführt.

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 und die Bildung von Rückstellungen wird Vorsorge für eventuelle Gewährleistungs- und Garantieverpflichtungen, Nachforderungen der Steuerbehörden sowie Verwaltungs- und Betriebskosten des Fonds, nachdem durch den Verkauf der Objekte die Mieteinnahmen entfallen, getroffen. 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 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 globale Ausbreitung von Krankheiten, insbesondere im Hinblick auf die zurückliegende Covid-19-Pandemie, kann zu Störungen und zu negativen Veränderungen der Konjunktur führen, was aber nicht vorhergesagt werden kann.

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.

Globale Effekte aus der amerikanischen Wirtschaftspolitik seit Amtsantritt von Donald Trump werden, z. B. durch Zoll-erhöhungen, die Wirtschaft weiter belasten, sind jedoch noch nicht abschätzbar.

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.

Bei der Verwaltung des Fonds wurden keine nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt.

Märkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Das Jahr 2024 war von einem herausfordernden makroökonomischen Umfeld geprägt. Moderate Konsumnachfrage, eine relativ schwache Weltwirtschaft und geopolitische Veränderungen bestimmten das konjunkturelle Umfeld. Nach aktuellen Daten von Oxford Economics konnte in der Eurozone ein moderates BIP-Wachstum von 0,8 % im Jahresvergleich verzeichnet werden. Dennoch zeigten lang erwartete finanzpolitische Maßnahmen ihre Wirkung und stärkten das Vertrauen in die Verlangsamung des Inflationsprozesses. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird voraussichtlich die Zinsen auch in diesem Jahr weiter senken, um die wirtschaftliche Erholung in Europa zu unterstützen.

Im Dezember 2024 korrigierte die EZB ihre Wachstumsaussichten erneut nach unten, was nicht nur auf eine langsamere, sondern auch auf eine schwächere wirtschaftliche Erholung hindeutet. Es bestehen Bedenken hinsichtlich einer potenziellen Verschlechterung des Arbeitsmarktes, was zu geringeren Konsumausgaben führen könnte. Die negativen Auswirkungen für den Handel könnten zudem zusätzlich durch strukturelle Herausforderungen im verarbeitenden Gewerbe sowie höhere Energiepreise noch verstärkt werden.

Trotz anhaltender Unsicherheiten wird für 2025 ein moderates Wachstum erwartet. Oxford Economics prognostiziert ein BIP-Wachstum von 1,1 % für die Eurozone.

Das makroökonomische Umfeld bleibt herausfordernd und wird aufgrund zunehmender geopolitischer Krisen, wie des Russland-Ukraine-Konflikts, der Eskalation im Nahen Osten sowie zu erwartender globaler Effekte aus der Trump Politik (z. B. Zollerhöhungen) weiter belastet.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2025 EUR 66,9 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich unverändert auf 116.559.401 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2025 bei EUR 90,7 Mio. Der Liquiditätsanteil stieg auf 135,65 %. Zum Berichtsstichtag 31. März 2025 bestanden die Liquiditätsanlagen nur aus täglich fälligen Bankguthaben und Termingeldanlagen.

Entwicklung des SEB ImmoInvest

Vergleichende Dreijahresübersicht

| Fonds gesamt | 31.03.2022 Mio. EUR | 31.03.2023 Mio. EUR | 31.03.2024 Mio. EUR | 31.03.2025 Mio. EUR |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Immobilien | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 110,6 | 4,4 | 0,0 | 0,0 |
| Liquiditätsanlagen | 25,6 | 113,1 | 111,8 | 90,7 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 5,5 | 11,8 | 3,0 | 1,3 |
| . /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | -34,2 | -29,2 | -22,9 | -25,2 |
| Fondsvermögen gesamt | 107,5 | 100,1 | 91,9 | 66,9 |
| Anteilumlauf (Stück) | 116.559.401 | 116.559.401 | 116.559.401 | 116.559.401 |
| Anteilwert (EUR) | 0,92 | 0,85 | 0,78 | 0,57 |
| 1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR) | 0,50 | 0,15 | 0,15 | 0,25 |
| Tag der 1. Zwischenausschüttung | 31.01.2022 | 31.01.2023 | 19.12.2023 | 28.01.2025 |
| 2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR) | - | - | - | - |
| Tag der 2. Zwischenausschüttung | - | - | - | - |
| Endausschüttung je Anteil (EUR) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Tag der Endausschüttung | - | - | - | - |

Anteilklasse P

| | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fondsvermögen | 107,0 | 99,7 | 91,5 | 66,6 |
| Anteilumlauf (Stück) | 116.087.597 | 116.087.597 | 116.087.597 | 116.087.597 |
| Anteilwert (EUR) | 0,92 | 0,85 | 0,78 | 0,57 |
| Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung | - | - | - | - |
| Ertragsschein-Nr. Endausschüttung | - | - | - | - |

Anteilklasse I

| | | | | |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| Fondsvermögen | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,3 |
| Anteilumlauf (Stück) | 471.804 | 471.804 | 471.804 | 471.804 |
| Anteilwert (EUR) | 0,92 | 0,85 | 0,78 | 0,57 |

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2024/2025 kamen insgesamt EUR 29,1 Mio. zur Auszahlung. Es erfolgte keine Endausschüttung für das Vorjahr. Am 28. Januar 2025 wurde eine Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 29,1 Mio. mit EUR 0,25 je Anteil für das Geschäftsjahr durchgeführt.

Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 28. Januar 2025 in Höhe von EUR 0,25 je Anteil hat das Fondsmanagement im Berichtszeitraum einen positiven Anlageerfolg von EUR 0,04 pro Anteil bzw. 5,13 % realisiert.

Fonds gesamt

| | | |
|---------------------------------------|-----|-------|
| Anteilwert am 31.03.2025 | EUR | 0,57 |
| zuzüglich Ausschüttung vom 28.01.2025 | EUR | 0,25 |
| abzüglich Anteilwert vom 01.04.2024 | EUR | -0,78 |
| Anlageerfolg | EUR | 0,04 |

Wertentwicklung nach BVI-Methode

| Fonds gesamt | Rendite in % | Rendite in % p.a. |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|
| 1 Jahr | 5,13 | 5,13 |
| 3 Jahre | 38,04 | 11,35 |
| 5 Jahre | 6,23 | 1,22 |
| 10 Jahre | -15,66 | -1,69 |
| 15 Jahre | -16,44 | -1,19 |
| seit Fondsauflegung am 02.05.1989 | 176,16 | 2,87 |

Hinweis: Berechnet nach BVI-Standard für Fonds in Auflösung, ohne Wiederanlage der Ausschüttung in Fondsanteilen seit Kündigung des Verwaltungsmandates. Die Umstellung der Performanceberechnung erfolgte zum 31.10.2013. Historische Performancedaten erlauben keine Prognose für die Zukunft.

Übersicht Währungskursrisiken, Stand 31.03.2025

Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurde keine Absicherung von Fondsvermögen in Fremdwährung durchgeführt.

Zum Berichtsstichtag 31. März 2025 gab es keine Vermögensgegenstände und Schulden in Fremdwährung mehr im Bestand.

Veränderungen im Portfolio

Seit Ende des letzten Geschäftsjahres umfasst der Fondsbestand weder Immobilien noch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, sodass künftig dieser Berichtsteil entfallen wird.

Ausblick

Im kommenden Geschäftsjahr und bis zur endgültigen Auflösung des Fonds SEB ImmoInvest müssen weiterhin angemessene Liquiditätsreserven vorgehalten werden, um bestehenden und potenziellen operativen und steuerlichen Verbindlichkeiten nachkommen zu können. Insbesondere die Steuerrisiken betreffen sämtliche Länder, in denen der Fonds Immobilien direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehalten hat. Mögliche Forderungen von Steuerbehörden richten sich nach den jeweiligen nationalen Steuergesetzen und Vorschriften.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die nachlaufenden steuer- und handelsrechtlichen Haftungsrisiken und die damit einhergehenden Rückstellungen im nächsten Geschäftsjahr des Fonds reduzieren werden. Unter Vorbehalt der erneuten Bewertung der noch laufenden Restrisiken, des Auslaufens weiterer Verjährungsfristen und der erwarteten Reduktion der dafür gebildeten Rückstellungen bei sich nicht materialisierenden Risiken streben wir derzeit die finale Auflösung des SEB ImmoInvest für das Jahr 2026 an.

Um die Sondersituation von Fonds in Abwicklung zu berücksichtigen, hatte der Gesetzgeber mit einer Sonderregelung im Investmentsteuergesetz (siehe § 17 InvStG 2018) zeitlich auf maximal fünf Jahre begrenzt im Ergebnis Substanz ausschüttungen steuerfrei gestellt. Diese steuerliche Sonderregelung wurde im Dezember 2024 vom Gesetzgeber verlängert, sodass die Phase der Steuerbefreiung der Substanz ausschüttungen für den SEB ImmoInvest nunmehr erst am 31. Dezember 2028 enden sollte.

Das makroökonomische Umfeld bleibt herausfordernd und wird durch zunehmende geopolitische Konflikte sowie wirtschaftliche Risiken der Trump Politik noch volatil. Die Europäische Zentralbank wird voraussichtlich die Zinsen auch in

diesem Jahr weiter senken, um die wirtschaftliche Erholung in Europa zu unterstützen.

Die Auswirkungen dieses Umfelds auf den SEB ImmoInvest dürften weiterhin gering bleiben, da er keine Immobilien und Gesellschaften mehr besitzt. Allerdings wird die restriktive Zinspolitik zu niedrigeren Anlagezinsen und somit geringeren Zinserträgen führen. Das stets an aktuelle Bedingungen angepasste Krisenmanagement-Konzept wird auch die letzten Etappen der Liquidation sicherstellen.

CACEIS und Savills Fund Management GmbH werden nach wie vor auf der Website¹⁾ www.savillsim-publikumsfonds.de Informationen über die weitere Auflösung des SEB ImmoInvest bereitstellen. Darüber hinaus wird jährlich per 31. März ein Abwicklungsbericht veröffentlicht. Die Ansprechpartner von Savills Fund Management GmbH stehen Ihnen gern unter der E-Mail-Adresse info@savillsim.de für Auskünfte zur Verfügung.

Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen. Unser primäres Ziel ist unverändert, im Auflösungsprozess des SEB ImmoInvest das bestmögliche Ergebnis zugunsten der Anleger zu erzielen.

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Thies Clemenz

München, im Juni 2025

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

Entwicklungsrechnung vom 01.04.2024 bis 31.03.2025

| | EUR | EUR | Fonds gesamt EUR |
|---|-----|-------|-----------------------|
| I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.04.2024 | | | 91.913.267,04 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr | | | 0,00 |
| davon Ausschüttung gemäß Abwicklungsbericht | | 0,00 | |
| 2. Zwischenausschüttungen | | | -29.139.850,25 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | | | 4.111.889,42 |
| 4. Realisierte Gewinne | | | 0,00 |
| 5. Realisierte Verluste | | | 0,00 |
| 6. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste | | | |
| Währungskursänderungen | | 65,64 | 65,64 |
| II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.03.2025 | | | 66.885.371,85 |

| Anteilklasse P | | Anteilklasse I | |
|----------------|----------------|----------------|-------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR |
| | 91.541.263,51 | | 372.003,53 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | |
| | -29.021.899,25 | | -117.951,00 |
| | 4.095.245,18 | | 16.644,24 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| 59,75 | 59,75 | 5,89 | 5,89 |
| | 66.614.669,19 | | 270.702,66 |

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende der Berichtsperiode.

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

Die **Zwischenausschüttung** wurde im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens durchgeführt.

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

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

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/ Verluste** betrifft die Ausbuchung von Fremdwährungsdifferenzen.

Zusammengefasste Darstellung zum 31.03.2025

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|------------|---------------|----------------------|------------------------------------|
| I. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 17) | | | | |
| 1. Bankguthaben | | 90.728.421,24 | | |
| Summe der Liquiditätsanlagen | | | 90.728.421,24 | 135,65 |
| II. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 18) | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | 0,00 | | |
| 2. Zinsansprüche | | 73.209,89 | | |
| 3. Andere | | 1.276.259,39 | | |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | | 1.349.469,28 | 2,02 |
| Summe | | | 92.077.890,52 | 137,67 |
| III. Verbindlichkeiten aus (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 18) | | | | |
| 1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | 0,00 | | |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung | | 0,00 | | |
| 3. anderen Gründen | | 5.157.149,56 | | |
| Summe der Verbindlichkeiten | | | 5.157.149,56 | 7,71 |
| IV. Rückstellungen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 18) | | | 20.035.369,11 | 29,96 |
| davon in Fremdwährung | -79.395,25 | | | |
| Summe | | | 25.192.518,67 | 37,67 |
| Fondsvermögen gesamt | | | 66.885.371,85 | 100,00 |

| Inland | EU-Ausland | Ausland | Anteilklasse P | | |
|----------------------|---------------------|---------------|--------------------|-------|---------------|
| EUR | EUR | EUR | | EUR | |
| 90.728.421,24 | 0,00 | 0,00 | Fondsvermögen | EUR | 66.614.669,19 |
| 90.728.421,24 | 0,00 | 0,00 | Anteilwert | EUR | 0,57 |
| | | | Umlaufende Anteile | Stück | 116.087.597 |
| | | | Anteilklasse I | | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | Fondsvermögen | EUR | 270.702,66 |
| 73.209,89 | 0,00 | 0,00 | Anteilwert | EUR | 0,57 |
| 0,03 | 1.276.259,36 | 0,00 | Umlaufende Anteile | Stück | 471.804 |
| 73.209,92 | 1.276.259,36 | 0,00 | | | |
| 90.801.631,16 | 1.276.259,36 | 0,00 | | | |
| | | | | | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| 5.157.135,28 | 0,00 | 14,28 | | | |
| 5.157.135,28 | 0,00 | 14,28 | | | |
| | | | | | |
| 18.759.109,73 | 1.276.259,36 | 0,02 | | | |
| | | | | | |
| 23.916.245,01 | 1.276.259,36 | 14,30 | | | |
| 66.885.386,15 | 0,00 | -14,30 | | | |

Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2024 bis 31. März 2025 um EUR 25 Mio. bzw. 27,2 % auf EUR 66,9 Mio.

Zum Stichtag 31. März 2025 hält der Fonds keine direkten und keine über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien mehr.

I. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen **Bankguthaben** (vgl. Vermögensaufstellung, Teil I: Bestand der Liquidität auf Seite 17) dienen vornehmlich der Zahlung zukünftiger Ausschüttungen an die Anleger und der Deckung noch anfallender Ausgaben im Rahmen der Liquidierung des Sondervermögens.

Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 % des Fondsvermögens ist ein Betrag von EUR 3,3 Mio. zweckgebunden.

II. Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Zinsansprüche** ergeben sich aus Zinsforderungen aus Termingeldanlagen, deren Fälligkeit nach Ablauf des Berichtszeitraumes liegt.

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände von EUR 1,3 Mio. sind Forderungen an Finanzbehörden im europäischen Ausland.

III. Verbindlichkeiten

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von rund EUR 5,2 Mio. sind mit EUR 4,7 Mio. überwiegend Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im Inland enthalten.

Zusätzlich umfasst die Position TEUR 450 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren und TEUR 36 Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung.

IV. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von EUR 20,0 Mio. enthalten neben den Kosten für die Vorsorge für Liquidationsaufwendungen Rückstellungen für steuer- und handelsrechtliche Haftungsrisiken des Fonds.

Bei der Ermittlung der Rückstellungshöhe werden u. a. potenzielle unvorhergesehene Haftungsrisiken bis zur finalen Liquidation und vor Ablauf der üblichen gesetzlichen Verjährungsfristen einbezogen.

Hinsichtlich der erwarteten Entwicklung dieser Rückstellungen verweisen wir auf Abschnitt „Ausblick“ (Seite 11) in diesem Abwicklungsbericht.

Vermögensaufstellung, Teil I: Bestand der Liquidität

| | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|-------------------------------------|----------------------|---|
| I. Bankguthaben | | |
| Deutschland | 90.728.421,24 | |
| Frankreich | 0,00 | |
| Italien | 0,00 | |
| Summe der Bankguthaben | 90.728.421,24 | 135,65 |
| Summe der Liquiditätsanlagen | 90.728.421,24 | 135,65 |

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

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
|---|-----------------|-----|----------------------|---|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | | 0,00 | 0,00 |
| 2. Zinsansprüche | | | 73.209,89 | 0,11 |
| 3. Andere | | | 1.276.259,39 | 1,91 |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | | 1.349.469,28 | 2,02 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | | 0,00 | 0,00 |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung | | | 0,00 | 0,00 |
| 3. anderen Gründen | | | 5.157.149,56 | 7,71 |
| Summe der Verbindlichkeiten | | | 5.157.149,56 | 7,71 |
| III. Rückstellungen | | | 20.035.369,11 | 29,96 |
| Fondsvermögen gesamt | | | 66.885.371,85 | 100,00 |
| Fondsvermögen Anteilklasse P | | | 66.614.669,19 | |
| Anteilwert Anteilklasse P (EUR) | | | 0,57 | |
| Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück) | | | 116.087.597 | |
| Fondsvermögen Anteilklasse I | | | 270.702,66 | |
| Anteilwert Anteilklasse I (EUR) | | | 0,57 | |
| Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück) | | | 471.804 | |
| Devisenkurse¹⁾ per 31.03.2025 | | | | |
| US-Dollar (USD) | 1,08150 = 1 EUR | | | |
| Britische Pfund (GBP) | 0,83690 = 1 EUR | | | |
| Polnischer Zloty (PLN) | 4,20030 = 1 EUR | | | |

¹⁾Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden mit dem EZB-Schlusskurs des Vortages der Währung in Euro umgerechnet.

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 01.04.2024 bis zum 31.03.2025

| | Fonds gesamt | | |
|---|--------------|--------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| I. Erträge | | | |
| 1. Erträge aus Immobilien | | 0,00 | |
| 2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| 3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | 3.462.386,66 | |
| 4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) | | 0,0 | |
| 5. Sonstige Erträge | | 9.771.077,72 | |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | |
| Summe der Erträge | | | 13.233.464,38 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | 0,00 | |
| 2. Ausländische Steuern | | 0,00 | |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | |
| 3. Vergütung an die Fondsverwaltung | | 30,13 | |
| 4. Sonstige Aufwendungen | | 9.121.544,83 | |
| davon in Fremdwährung | 0,00 | | |
| Summe der Aufwendungen | | | 9.121.574,96 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag / Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 4.111.889,42 |
| Gesamtkostenquote | | | |
| Transaktionsabhängige Vergütung | | | |
| Transaktionskosten | | | |

| Anteilklasse P | | Anteilklasse I | |
|----------------|----------------------|----------------|------------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR |
| 0,00 | | 0,00 | |
| 0,00 | | 0,00 | |
| 3.448.371,63 | | 14.015,03 | |
| 0,00 | | 0,00 | |
| 9.731.528,09 | | 39.549,63 | |
| | 13.179.899,73 | | 53.564,65 |
| 0,00 | | 0,00 | |
| 0,00 | | 0,00 | |
| 30,23 | | -0,10 | |
| 9.084.624,31 | | 36.920,52 | |
| | 9.084.654,54 | | 36.920,42 |
| | 4.095.245,18 | | 16.644,24 |
| | 0,00 % | | 0,00 % |
| | 0,00 % | | 0,00 % |
| | 0,00 | | 0,00 |

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

I. Erträge

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** im Inland beinhalten Zinserträge aus Sichteinlagen und Termingeldanlagen.

Die Position **Sonstige Erträge** setzt sich im Wesentlichen aus einer im Berichtszeitraum von der italienischen Steuerbehörde erhaltenen Steuererstattung samt Zinsen in Höhe von rund EUR 5,1 Mio. sowie Erträgen aus der Auflösung von in den Vorjahren für die Abwicklung des Fonds gebildeten Rückstellungen – nach erfolgter Überprüfung der Risikobewertung der verschiedenen Sachverhalte – in Höhe von EUR 2,9 Mio. zusammen. Zusätzlich konnten Erträge durch den Entfall von Verbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. und Erträge, die sich im Rahmen der Finalisierung von Kaufvertrags- und Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 0,9 Mio. ergaben, generiert werden.

II. Aufwendungen

Bewirtschaftungskosten, die nach Finalisierung der letzten Kaufpreis- und Nebenkostenabrechnungen nicht auf die Mieter umgelegt werden konnten, wurden zulasten der in den Vorjahren hierfür vorsorglich gebildeten Rückstellungen gebucht.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** für den Berichtszeitraum betrug EUR 0,57 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens und wurde der im Vorjahr für die Abwicklung des Fonds gebildeten Rückstellung entnommen.

Die Kosten für Prüfung und Veröffentlichung des Abwicklungsberichtes wurden gebildeten Rückstellungen entnommen.

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von EUR 9,1 Mio. umfassen im Wesentlichen Aufwand für die neu bewertete Risikovorsorge für noch existierende Steuerrisiken und laufende Haftungsrisiken aus Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, bei denen die üblichen gesetzlichen Verjährungsfristen noch nicht abgelaufen sind.

III. Ordentlicher Nettoertrag / Ergebnis des Geschäftsjahres

Der **ordentliche Nettoertrag** bzw. das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 4,1 Mio.

Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es weder realisierte Gewinne noch realisierte Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Devisentermingeschäften oder sonstigen Sachverhalten.

Die **Gesamtkostenquote** gibt an, wie stark das Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Depotbankvergütung und die sonstigen Kosten gemäß § 12 der BVB mit Ausnahme der Transaktionskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse P beträgt 0,00 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I beträgt 0,00 %.

Sie wurde zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2025 ermittelt.

Verwendungsrechnung zum 31.03.2025

| | Fonds gesamt EUR | Je Anteil EUR | Anteilklasse P EUR | Anteilklasse I EUR | |
|---|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| I. Berechnung der Ausschüttung | | | | | |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 90.688.798,99 | 0,78 | 90.321.712,88 | 367.086,11 | |
| 2. Ergebnis des Geschäftsjahres | 4.111.889,42 | 0,04 | 4.095.245,50 | 16.643,92 | |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| II. Zur Ausschüttung verfügbar | | | | | |
| 1. Vortrag auf neue Rechnung | 65.660.838,16 | 0,56 | 65.395.059,13 | 265.779,03 | |
| III. Gesamtausschüttung¹⁾ | | | | | |
| 1. Zwischenausschüttung | 28.01.2025 | 29.139.850,25 | 0,25 | 29.021.899,25 | 117.951,00 |
| 2. Endausschüttung | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

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

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von EUR 4,1 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 20 ff.) ersichtlich.

Zur Ausschüttung sind somit insgesamt EUR 94,8 Mio. verfügbar, wobei für dieses Geschäftsjahr keine Endausschüttung erfolgt.

Ein Anteil des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 65,7 Mio. wird insofern in den **Vortrag auf neue Rechnung** eingestellt.

Die **Gesamtausschüttung** erfolgt somit nur im Zuge einer Zwischenausschüttung, die bereits am 28. Januar 2025 in Höhe von EUR 29,1 Mio. gezahlt wurde.

Auszahlungen nach der Kündigung des Verwaltungsmandates am 07. Mai 2012

| Auszahlung im Geschäftsjahr | Auszahlung am | Auszahlung je Anteil EUR | davon Substanz- ausschüttung EUR |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| 2012/2013 | 29. Juni 2012 | 10,25 | 8,72 |
| | 28. Dezember 2012 | 1,24 | 1,24 |
| 2013/2014 | 01. Juli 2013 | 3,16 | 3,16 |
| | 02. Januar 2014 | 1,10 | 0,46 |
| 2014/2015 | 01. Juli 2014 | 1,10 | 0,63 |
| | 02. Januar 2015 | 0,20 | 0,20 |
| 2015/2016 | 08. Mai 2015 | 2,80 | 2,80 |
| | 01. Juli 2015 | 0,20 | 0,20 |
| | 29. Januar 2016 | 3,00 | 3,00 |
| 2016/2017 | 01. Juli 2016 | 1,50 | 1,50 |
| | 30. Dezember 2016 | 4,00 | 4,00 |
| 2017/2018 | 03. Juli 2017 | 5,00 | 5,00 |
| | 20. Dezember 2017 | 3,10 | 3,10 |
| 2018/2019 | 02. Juli 2018 | 1,10 | 1,10 |
| 2019/2020 | 15. Juli 2019 | 0,83 | 0,83 |
| | 30. Dezember 2019 | 2,60 | 2,60 |
| 2020/2021 | 01. Juli 2020 | 0,65 | 0,65 |
| | 26. Januar 2021 | 0,50 | 0,50 |
| 2021/2022 | 01. Juli 2021 | 0,15 | 0,15 |
| | 31. Januar 2022 | 0,50 | 0,46 |
| 2022/2023 | 31. Januar 2023 | 0,15 | 0,00 |
| 2023/2024 | 19. Dezember 2023 | 0,15 | 0,00 |
| 2024/2025 | 28. Januar 2025 | 0,25 | 0,00 |

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV des Sondervermögens SEB ImmoInvest – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 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 entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht nach § 16 i.V.m. § 5 Absatz 3 InvRBV aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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 Prüfungs-schlussfolgerung 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 im Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Verwahrstelle bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 18. Juni 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Fatih Agirman
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova
Wirtschaftsprüferin

Steuerliche Hinweise für Anleger

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 fand keine Endausschüttung statt. Die Zwischenausschüttung am 28. Januar 2025 betrug EUR 0,25 je Investmentanteil.

SEB ImmoInvest – Anteilscheinklassen P und I

| Zwischenausschüttung | |
|---|--|
| | Für Anteile im Privat- und Betriebsvermögen EUR |
| Auszahlung | 0,250 |
| Teilfreistellung | |
| Teilfreistellungssatz für Fonds in Abwicklung (0 %) | 0,000 |
| Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer | 0,250 |
| Kapitalertragsteuer (25 %) ^{1) 2)} | 0,0625 |

¹⁾ Vorläufige Besteuerung zum Zeitpunkt der Ausschüttung. Wir verweisen auf die Erläuterung „Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei Fonds in Abwicklung“ auf Seite 27 f.

²⁾ zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer

Besteuerung in Deutschland

Besteuerung bei Publikumsfonds auf Fondsebene

Für Publikums-Investmentfonds besteht ein intransparentes Besteuerungsregime. Es besteht eine Körperschaftsteuerpflicht für folgende inländischen Einkünfte:

1. Inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG 2018)
2. Inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Haltedauer – insbesondere die Zehnjahresfrist für private Veräußerungsgeschäfte nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG gilt nicht – (§ 6 Abs. 4 InvStG 2018)
3. Sonstige inländische Einkünfte im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG

Die Körperschaftsteuer beträgt 15 %, bei Immobilienerträgen zzgl. Solidaritätszuschlag.

Andere Einkünfte wie etwa inländische und ausländische Zinserträge, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge unterliegen nicht der Besteuerung auf Fondsebene, sondern werden im Rahmen der Veranlagung auf Anlegersebene erfasst.

Im Falle von **inländischen Beteiligungseinnahmen** erfolgt in der Regel ein Kapitalertragsteuer-Einbehalt in Höhe von 15 % inklusive Solidaritätszuschlag durch die ausschüttende Gesellschaft. Dieser Einbehalt entfaltet abgeltende Wirkung für die Steuerpflicht des Fonds für diese Erträge.

Für alle o. g. **inländischen Einkünfte** besteht grundsätzlich eine Steuerpflicht auf Fondsebene mit einer entsprechenden Veranlagung des Publikums-Investmentfonds (d. h. Abgabe einer Körperschaftsteuererklärung).

Ausländische Mieteinnahmen werden in der Regel in dem Belegenheitsland versteuert.

Bedeutung der Teilfreistellung

Zum Ausgleich der Besteuerung auf Fondsebene kommen auf Anlegerebene bei Ausschüttungen folgende Teilfreistellungsansätze zur Anwendung, vorausgesetzt, dies ist in den Anlagebedingungen so vereinbart:

Teilfreistellungssatz

wenn der Fonds mind. 50 % in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften anlegt

Schwerpunkt in Deutschland 60 %

Schwerpunkt im Ausland 80 %

Da sich der Fonds SEB ImmoInvest in Abwicklung befindet, gilt die Teilfreistellung vorliegend nicht.

Eine Anwendung der Teilfreistellung für Immobilienfonds gemäß § 20 Abs. 4 InvStG 2018 im Rahmen der Veranlagung ist vorliegend nicht möglich, da der SEB ImmoInvest die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung nicht erfüllt.

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei Fonds in Abwicklung

Um die Situation der Fonds in Abwicklung zu berücksichtigen, wurde im Gesetz mit dem § 17 InvStG 2018 eine Sonderregelung vorgesehen, die im Ergebnis Substanzausschüttungen in einem Zeitraum von höchstens fünf Jahren ab Übergang auf die Depotbank, frühestens ab dem 01. Januar 2018, steuerfrei stellt.

Diese steuerliche Sonderregelung wurde im Dezember 2024 vom Gesetzgeber verlängert, sodass die Phase der Steuerbefreiung der Substanzausschüttungen für den SEB ImmoInvest nunmehr erst am 31. Dezember 2028 enden sollte.

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 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 Altanteilen die fiktiven Anschaffungskosten um die steuerfreien Kapitalrückzahlungen zu mindern. Bei betrieblichen Anlegern sind darüber hinaus Teilwertabschreibungen und Teilwertzuschreibungen zu beachten.

Nach § 17 Absatz 1 Satz 2 und 3 InvStG kommt es für die Frage, welche Anschaffungskosten bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten zugrunde zu legen sind, auf den Anschaffungszeitpunkt der Investmentanteile an. Es sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- Wenn der Anleger den Investmentanteil vor 2009 erworben und seither im Privatvermögen gehalten hat, sind die bis Ende 2017 eingetretenen Wertveränderungen steuerfrei (§ 56 Absatz 6 Satz 1 Nummer 1 InvStG). Daher wird in diesen Fällen nicht auf die tatsächlichen Anschaffungskosten, sondern auf die fiktiven Anschaffungskosten zum 01. Januar 2018 abgestellt.
- Sofern der Anleger dagegen die Investmentanteile nach Einführung der Abgeltungsteuer zum 01. Januar 2009 erworben oder diese im Betriebsvermögen gehalten hat, sind alle Wertveränderungen steuerpflichtig, sodass in diesen Fällen auf die tatsächlichen Anschaffungskosten abgestellt wird.

Beispiel zu fortgeführten Anschaffungskosten für das Privatvermögen zur Klassifikation einer Ausschüttung im Jahr 2020:

| | |
|--|---------|
| Anschaffungskosten per 01.01.2019 | EUR 110 |
| Ausschüttung 2019 | EUR 20 |
| davon steuerfreie Kapitalrückzahlung 2019 | EUR 10 |
| Fortgeführte Anschaffungskosten per 01.01.2020 | EUR 100 |
| Ausschüttung 2020 | EUR 15 |
| Letzter Rücknahmepreis 2020 | EUR 90 |

Durch die steuerfreie Kapitalrückzahlung in Höhe von EUR 10 im Jahr 2019 sind die Anschaffungskosten entsprechend zu mindern und für die Ermittlung der steuerfreien Kapitalrückzahlung im Jahr 2020 zu berücksichtigen.

Der letzte Rücknahmepreis im Jahr 2020 unterschreitet die Anschaffungskosten des Anlegers um EUR 10. Daher ist die Ausschüttung im Jahr 2020 in Höhe von EUR 10 eine steuerfreie Kapitalrückzahlung. Das depotführende Kreditinstitut hat die darauf einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie den Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer) an den Anleger zu erstatten. Für EUR 5 wird die Kapitalertragsteuer nicht erstattet.

Diese steuerfreie Kapitalrückzahlung in Höhe von EUR 10 mindert die Anschaffungskosten. Das heißt, im Jahr 2021 werden für die Ermittlung der steuerfreien Kapitalrückzahlung nicht mehr EUR 100, sondern nur noch die geminderten fortgeführten Anschaffungskosten von EUR 90 angesetzt.

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

Bei Fragen, ob Ausschüttungen aus dem Investmentfonds SEB ImmoInvest als steuerfreie Kapitalrückzahlung zu klassifizieren sind, oder zur Ermittlung Ihrer fortgeführten Anschaffungskosten wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Abstandnahme vom Steuerabzug

Ab 2018 besteht gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 InvStG 2018 theoretisch für steuerbegünstigte Anleger auf Antrag bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Erstattungsmöglichkeit für die auf Fondseingangsseite gezahlte Körperschaftsteuer.

Da beim Fonds SEB ImmoInvest ab 2018 nur sehr geringe inländische Einkünfte erzielt wurden und 2020 die letzten Immobilien veräußert wurden, steht für diesen Fonds die Möglichkeit eines Antragsverfahrens nicht zur Verfügung.

Vorabpauschale

Der Anleger eines Publikums-Investmentfonds hat als Investmentertrag u. a. die Vorabpauschale nach § 18 InvStG 2018 zu versteuern (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 InvStG 2018). Die Vorabpauschale gilt gemäß § 18 Abs. 3 InvStG 2018 beim Anleger als am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres – also am 02. Januar 2020 für 2019 – zugeflossen. In den darauffolgenden Kalenderjahren 2020–2023 fiel entweder aufgrund des negativen Basiszinssatzes oder weil die Ausschüttung über dem Basisbetrag lag keine Vorabpauschale an. Die Vorabpauschale für 2024 gilt bei entsprechender Fortführung dieser Verfahrensweise am 02. Januar 2025 als zugeflossen.

Für das Kalenderjahr 2024 veröffentlichte das Bundesfinanzministerium einen gültigen Zinssatz von 2,29 %. Mangels Ausschüttung im Jahr 2024 kommt es beim SEB ImmoInvest am 02. Januar 2025 zum Zufluss einer Vorabpauschale von 0,0115416 EUR pro Anteil.

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 2024/2025 sind keine nachlaufenden Erträge mehr angefallen, die österreichischen Immobilien anzurechnen sind.

Ein am SEB ImmoInvest beteiligter Investment- oder Immobilienfonds, dessen Anteile im In- oder Ausland entweder in rechtlicher oder in tatsächlicher Hinsicht nicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden („Spezialfonds“) kann, sofern dieser die Immobilien nicht unmittelbar hält und nicht bereits ein Steuerabzug erfolgt ist, für Rechnung der im Spezialfonds investierten in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anleger eine Abzugsteuer auf die steuerpflichtigen Einkünfte aus dem SEB ImmoInvest einbehalten und an das österreichische Finanzamt abführen. Wird von diesem Wahlrecht Gebrauch gemacht, haben die im Spezialfonds investierten Anleger – soweit diese keine weiteren in Österreich erklärungsrechtlichen Einkünfte erzielen – keine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger wurden daher keine ausschüttungsgleichen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 berechnet; eine beschränkte Steuerpflicht aufgrund der Beteiligung am SEB ImmoInvest in Österreich entfällt.

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

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

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

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen

Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (z. B. Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

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

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am SEB ImmoInvest müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Abs. 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.
- Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.
- Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoInvest (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz von 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz ab dem Jahr 2025 in Österreich 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 ImmoInvest (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.
- Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz im Jahr 2025 in Österreich 23 %. Privatstiftungen sind vom Kapital-

ertragsteuerabzug 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 2025, ab 2026 voraussichtlich 27,5 %).
- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil der Anteilklasse SEB ImmoInvest P/I entfallenden in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge aus dem Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 EUR 0,0798. 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: 2025) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten unabhängig von der Art der Einkünfteermittlung mit Auszahlung der Kapitalertragsteuer, jedoch spätestens mit Veröffentlichung der steuerrelevanten Daten durch die OeKB als zugeflossen.
- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. März 2025 aus den (fiktiven) ausschüttungsgleichen Erträgen des Fondsgeschäftsjahres 2024/2025 beläuft sich auf EUR 0,0353 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 de Gabriel Péri
92120 Montrouge
Frankreich

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)

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 ImmoInvest verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 30. April 2017 erklärt und gleichzeitig die Anteilscheinausgabe und Anteilscheinrücknahme endgültig eingestellt.

Demzufolge stellen die in diesem Bericht enthaltenen Informationen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch Savills Fund Management GmbH oder CACEIS dar, sondern bezwecken, die Anleger zusammenfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements während der Liquidation zu informieren.

Infolge vereinfachter Darstellungen vermag dieses Dokument nicht, sämtliche Informationen darzustellen, und könnte daher subjektiv sein. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben unsere aktuelle Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne Hinweis ändern kann. Sofern Sie eine Anlageberatung oder eine Aufklärung über die mit dem Erwerb von Anteilen an Investmentfonds verbundenen Risiken oder über die steuerliche Behandlung der Investmentfonds wünschen, bitten wir Sie, sich mit Ihrem Finanz- bzw. Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Die in diesem Abwicklungsbericht enthaltenen Informationen, Daten, Zahlen, Aussagen, Analysen, Prognose- und Simulationsdarstellungen, Konzepte sowie sonstigen Angaben beruhen auf unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Auch können die genannten Angaben jederzeit ohne Hinweis geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben wird nicht übernommen.

Im Rahmen der weiteren Zusammenarbeit der CACEIS mit Savills Fund Management GmbH erhalten Sie weiterhin Informationen bei:

Savills Fund Management GmbH
Taubusanlage 18
60325 Frankfurt am Main

Internet: www.savillsim-publikumsfonds.de
E-Mail: info@savillsim.de

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. März 2025

© 2025 CACEIS Bank S.A., Germany Branch



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