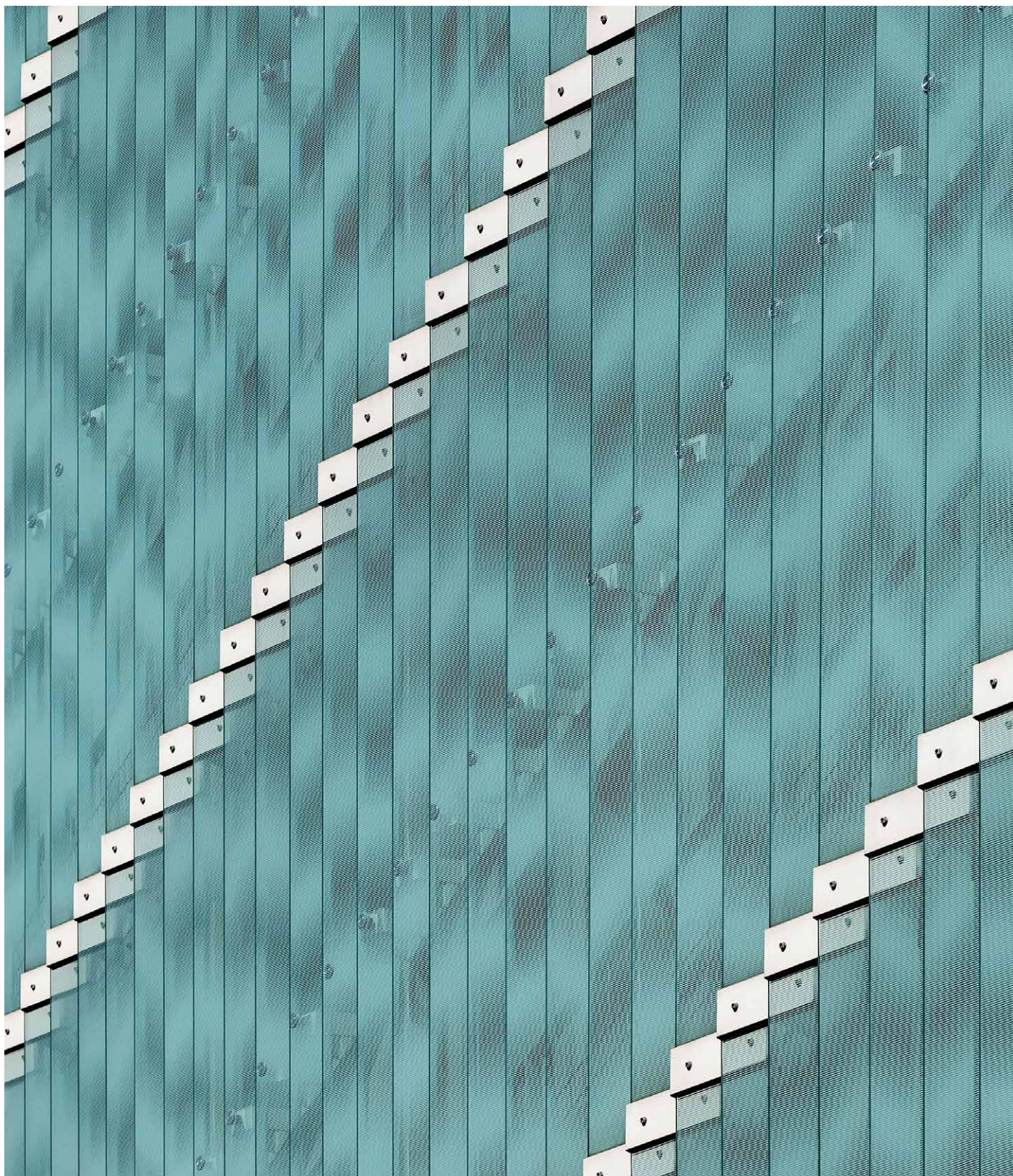


SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Abwicklungsbericht zum 31. Dezember 2020



Inhalt

Editorial	4	Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis	18
Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund	5	Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität	18
Tätigkeitsbericht	6	Vermögensaufstellung, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	19
Risikomanagement	6		
Märkte im Überblick	7		
Ergebnisse des Fonds im Detail	8		
Struktur des Fondsvermögens	8	Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	20
Liquidität	8		
Ausschüttung	8		
Anlageerfolg	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung	21
Übersicht: Renditen und Bewertung	10	Verwendungsrechnung	25
Veränderungen im Portfolio	10	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	26
Ausblick	11	Steuerliche Hinweise für Anleger	28
Entwicklungsrechnung	12	Gremien	32
Zusammengefasste Darstellung	14		

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 31.12.2020

Fondsvermögen	EUR	57,5 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		1
Zwischenausschüttung am 01.10.2020	EUR	2,3 Mio.
Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	0,35
Endausschüttung am 01.04.2021	EUR	15,8 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	2,45
Immobilienrendite ¹⁾ für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020		1,1 %
Liquiditätsrendite ¹⁾ für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020		-0,6 %
Anlageerfolg ²⁾ für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020		0,5 %
Anlageerfolg ²⁾ seit Auflegung		74,8 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	8,89
Ausgabepreis	EUR	9,16
Gesamtkostenquote ³⁾		0,28 %

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 31.12.2020.

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 informiert die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (hiernach: CACEIS) über die Veränderungen im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 des offenen Immobilienfonds SEB ImmoPortfolio Target Return Fund.

2020 war stark von der Covid-19-Pandemie geprägt. Trotz daraus resultierender erhöhter konjunktureller Risiken, zahlreicher Vorgaben der Behörden sowie zusätzlicher eigener Maßnahmen zur Sicherung der Gesundheit unserer Partner und Mitarbeiter ist es gelungen, die weitere Auflösung des Fonds erfolgreich fortzusetzen. Denn dank eines umfassenden Krisenmanagement-Konzepts konnten sämtliche Geschäftsprozesse in der bekannten Qualität weitergeführt werden.

Seit den letzten Verkäufen im Jahr 2017 hält der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund keine Immobilien mehr. Der Fonds besitzt lediglich noch eine Beteiligungsgesellschaft in Deutschland, die in der Vergangenheit Immobilien hielt.

Aus diesem Grund generiert der Fonds keine direkten Einnahmen mehr aus Immobilien. Trotzdem entstehen unverändert Ertrags- und Aufwandseffekte, z. B. aus Nebenkostenabrechnungen, Fremdwährungsbewertungen, Verwaltungskosten, Steuern, Negativ-Zinsen oder für Monats- und Jahresabschlüsse auf Gesellschafts- und Fondsebene. Vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 errechnet sich hieraus eine Jahresperformance von 0,5 %. Seit Auflage im Jahr 2001 summiert sich die kumulierte Rendite per 31. Dezember 2020 auf 74,8 %. Das entspricht einem durchschnittlichen Ergebnis von 2,9 % p. a. Nach wie vor hebt sich der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund damit positiv von anderen offenen Immobilienfonds in Abwicklung ab.

Da bei der regelmäßigen Evaluierung der Steuerrisiken eine Erhöhung der Rücklagen notwendig war, konnte im April 2020 keine Jahresendausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 geleistet werden. Am 01. Oktober 2020, dem zweiten turnusgemäßen Ausschüttungstermin, wurden hingegen EUR 0,35 pro Anteil bzw. in Summe EUR 2,3 Mio. an die Anleger ausgekehrt. Seit Beginn der Fondsauflösung am 05. Juni 2014 haben die Anleger bislang insgesamt EUR 578 Mio. bzw. rund 74 % des damaligen Fondsvermögens erhalten.

Seit dem 01. Januar 2018 sind die vom Gesetzgeber im § 17 Investmentsteuergesetz 2018 (InvStG) definierten Sonderregelungen für Fonds in Abwicklung wirksam. Demnach sind Substanzausschüttungen während der steuerlichen Abwicklungsphase bis 31. Dezember 2022 steuerfrei. Da sich der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund in Abwicklung befindet, kommt keine Teilfreistellung zur Anwendung. Bei der Auszahlung der Ausschüttung werden aus diesem Grund von dem depotführenden Kreditinstitut zunächst 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag einbehalten. Dieser Betrag wird nach Ablauf des jeweiligen Jahres erstattet, sofern die Ausschüttungen Kapitalrückzahlungen sind.

Für Ausschüttungen hat sich darüber hinaus seit 2020 die Berechnungsbasis des zu versteuernden Anteils geändert. Während der Nettoinventarwert (NAV) bislang zum 01. Januar des betreffenden Jahres die Grundlage für die Kalkulation bildete, sind seit Anfang 2020 die fortgeführten Anschaffungskosten zur Ermittlung des NAV maßgebend.

CACEIS hat sich wie bisher die Dienstleistungen der Savills Fund Management GmbH für die weitere operative Abwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund gesichert. So hat CACEIS Zugriff auf das vorhandene Know-how über den Fonds und sorgt im Sinne der Anleger für höchstmögliche Effizienz bei der Unterstützung im Auflösungsprozess und den administrativen Aufgaben.

Informationen zur Fortsetzung der Liquidation des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

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

CACEIS hat seit dem 31. Mai 2017, 24 Uhr, die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger und nach den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) innerhalb von drei Jahren zu veräußern. Die Depotbank hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren. Die Depotbank ist nach den Vorgaben der BaFin dabei verpflichtet, die übergegangenen Vermögensgegenstände „zum bestmöglichen am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern“ (BaFin-Schreiben GZ WA 42-Wp-2136-2012/0039 vom 27. November 2012, abrufbar unter <http://www.bafin.de>), sie unterliegt aber sonst keinen Vorgaben bezüglich der Höhe der zu erzielenden Erlöse. Insbesondere ist sie nicht an den letzten festgestellten Gutachterwert gebunden.

Um diese Aufgabe effizient lösen zu können, hat CACEIS die Savills Fund Management GmbH mit der operativen Durchführung von Teilaufgaben beauftragt. Dadurch stellt sie die Kontinuität in der Betreuung des Fonds sicher. Dieses Mandat umfasst die bisherigen administrativen Aufgaben im Hinblick auf den Fonds, beispielsweise die Verwaltung der Objekte und die Fondsbuchhaltung. Bis zum Verkauf und Abgang der letzten Liegenschaft 2017 zählte auch die Unterstützung des gesamten Verkaufsprozesses zu den Dienstleistungen.

Übergang des Sondervermögens kraft Gesetzes

Mit der Beendigung des Verwaltungsrechtes der Savills Fund Management GmbH ging das Immobilien-Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund kraft Gesetzes auf die Depotbank über. Von den ehemals 46 Objekten, die sich zum 05. Juni 2014 im Fondsvermögen befunden hatten, konnten zum 31. Mai 2017 44 Objekte verkauft oder dafür Verkaufsverträge abgeschlossen werden. Am 31. Mai 2017 sind neun Immobilien sowie alle sonstigen Vermögensgegenstände, die weiterhin zum Sondervermögen gehörten, auf CACEIS übergegangen. Für sieben dieser neun Objekte bestanden bereits Verkaufsverträge. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer folgte im Zeitraum von August bis November 2017. Die beiden letzten Liegenschaften konnten mittlerweile ebenfalls veräußert werden und wechselten im September 2017 den Besitzer. Neben Immobilien- und sonstigen Vermögenswerten bestehen allerdings auch bestimmte Verpflichtungen und Verbindlichkeiten fort, die wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind.

Mit dem Übergang des Sondervermögens auf CACEIS ist der Investmentvertrag zwischen der Savills Fund Management GmbH und den Anlegern beendet. Die Anleger haben keinen Anspruch mehr gegenüber der Savills Fund Management GmbH in Bezug auf Auszahlung des durch den Anteilschein verbrieften Anteilwerts aus dem Sondervermögen, sondern einen schuldrechtlichen Anspruch gegen CACEIS auf Auszahlung der erzielten Liquidationserlöse.

Vergütung von CACEIS

Für ihre Abwicklungstätigkeiten hat CACEIS Anspruch auf Ersatz angemessener Auslagen und auf Vergütung ihrer Tätigkeit. Bei der Erhebung dieser Vergütung orientiert sie sich an der bisherigen Tätigkeit der Kapitalanlagegesellschaft. Seit dem 31. Mai 2017 erhält CACEIS bis auf Weiteres eine Vergütung in Höhe von 0,90 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens. Aus dieser Vergütung trägt CACEIS auch die Kosten für die von der Savills Fund Management GmbH zu erbringenden Dienstleistungen. Die bisher von CACEIS vereinbarte Depotbankgebühr entfällt.

Ausschüttungen

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

Bewertung

CACEIS wird weiterhin täglich einen Anteilspreis veröffentlichen.

Reporting

In Zusammenarbeit mit der Savills Fund Management GmbH wird CACEIS weiterhin Informationen zum Fortschritt bezüglich der Abwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund auf der Website <http://www.savillsim-publikumsfonds.de> einstellen. Zusätzlich wird CACEIS jährlich sowie an dem Tag, an dem die Abwicklung des Sondervermögens beendet ist, einen von ihrem Abschlussprüfer testierten Abwicklungsbericht erstellen und im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichen.

Ansprechpartner für Anlegerfragen

Für Fragen und Anmerkungen stehen den Investoren als Ansprechpartner weiterhin die Savills Fund Management GmbH unter den bekannten Kontaktdaten info@savillsim.de und der telefonischen Infoline +49 69 15 34 01 86 sowie die Vertriebspartner und Vermittler zur Verfügung. Unsere Mitarbeiter sind am Dienstag und Donnerstag von 10 Uhr bis 13 Uhr für Sie da.

Tätigkeitsbericht

Risikomanagement

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

Das frühzeitige Erkennen von Risiken schafft Handlungsspielräume, die zur langfristigen Sicherung von bestehenden und zum Aufbau von neuen Erfolgspotenzialen beitragen können. Die Savills Fund Management GmbH folgt dazu einem Risikomanagementansatz, der aus den Komponenten Risikostrategie, Identifikation, Analyse und Bewertung, operative Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken besteht.

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

Adressenausfallrisiken

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

Zinsänderungsrisiken

Die Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Ändert sich das Marktzinsniveau – ausgehend vom Niveau zum Zeitpunkt der Anlage –, so kann sich das auf die Kursentwicklung bzw. Verzinsung der Anlage auswirken und zu Schwankungen führen. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit der Anlage unterschiedlich aus. Die Liquidität wurde im Berichtsjahr in Bankguthaben gehalten. Auf die derzeit vorgehaltene Liquidität werden von den Banken Negativzinsen berechnet, die die Vermögenssituation des Fonds belasten. Dieser Effekt kann durch aktives Cash Management nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden. Zur Reduzierung von Wechselkurs- und Zinsänderungsrisiken kann die Fondsgesellschaft derivative Finanzinstrumente einsetzen. Derivate werden im Rahmen einer Risikoreduzierung ausschließlich zur Absicherung verwendet.

Währungsrisiken

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

Immobilienrisiken

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

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

Steuer- und Gewährleistungsrisiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Operationale Risiken

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 intensiv verfolgt und es wurden entsprechende interne Maßnahmen zur Vorsorge eingeleitet. So hat beispielsweise die IT-Abteilung sichergestellt, dass alle Mitarbeiter ortsunabhängig ihre Arbeitsleistung erbringen können.

Bis zum heutigen Tage (Stichtag: 28. Februar 2021) sind alle Mitarbeitenden von der Corona-Infektion verschont geblieben.

Durch den weit fortgeschrittenen Abwicklungsmodus werden Auswirkungen auf das Immobilienportfolio engmaschig überwacht. Die Effekte auf den in Abwicklung befindlichen Fonds sollten gering bleiben.

Märkte im Überblick

Wirtschaftliches Umfeld

Die globale Covid-19-Pandemie hat 2020 die tiefste Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg ausgelöst. Die Art und Weise des Zusammenlebens, Arbeitens und Handelns hat sich radikal verändert. Einige der großen Zentralbanken haben daher eine Politik des „Alles, was nötig ist“ zur Rettung der Volkswirtschaften weltweit umgesetzt, indem sie die Leitzinssätze auf etwa Null gesenkt und in großem Umfang weitere Vermögenswerte angekauft haben. Die Rendite der 10-jährigen deutschen Staatsanleihe liegt seit Mai 2019 im negativen Bereich und schwankte zuletzt um $-0,5\%$. Der Trend bei 10-jährigen US Treasuries ist seit Mitte 2020 aufwärtsgerichtet und überstieg Anfang 2021 die Schwelle von 1% .

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurozone ist 2020 voraussichtlich um über 7% geschrumpft. Nordamerika mit einem Minus von knapp 4% und die Region Asien-Pazifik mit einem Rückgang von gut 1% schnitten etwas besser ab. Wenig verwunderlich lagen die Einkaufsmanagerindizes für die Vereinigten Staaten und China in der zweiten Jahreshälfte 2020 bereits wieder über dem Indexwert 50, was Wirtschaftswachstum signalisiert. Der Einkaufsmanagerindex der Eurozone konnte das Niveau nach einer Erholung in der Jahresmitte nicht halten und rutschte gegen Jahresende wieder unter den Indexwert von 50, ein Signal für schrumpfende Wirtschaftsaktivitäten. Andere Indikatoren wie der ZEW-Konjunkturindex unterstützen die Sichtweise eines schwierigen aktuellen Umfelds bei gleichzeitig positiven Erwartungen für die kommenden Monate.

Wirtschaftliche Perspektiven

Der Weg zur wirtschaftlichen Erholung scheint im Vergleich zur Finanzkrise vergleichsweise kurz zu sein. Aktuelle Prognosen deuten jedoch darauf hin, dass es noch mindestens 12 bis 18 Monate dauern wird, bis die großen Volkswirtschaften wieder das BIP-Niveau von vor der Finanzkrise erzielen werden. Während China das Vorkrisenniveau bereits im vergangenen Jahr wieder erreicht hat, dürfte es bei den Vereinigten Staaten nicht vor Ende 2021 und der Eurozone nicht vor Anfang 2022 so weit sein.

Die Reise dorthin wird wahrscheinlich holprig und ungleichmäßig verlaufen, mit sowohl Abwärts- als auch Aufwärtsrisiken. Im Abwärtsszenario könnte die konjunkturelle Belebung später einsetzen und länger dauern als erwartet, sofern die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen auslaufen, ohne umfassend positive Effekte auf Nachfrage und Konsum zu zeigen. Im Aufwärtsszenario könnten schnelle Masseneimpfungsprogramme der wirtschaftlichen Erholung und in der Folge den Immobilienmärkten Auftrieb verleihen, insbesondere in der zweiten Hälfte des Jahres. Der für 2021 erwartete Wirtschaftsaufschwung fällt mit gut 4% für die Eurozone und Nordamerika und mehr als 6% für Asien-Pazifik spürbar aus.

Geopolitische Risiken beschränken sich nicht nur auf die USA und China sowie die weitere Umsetzung des Brexits. Die Zukunft der europäischen Integration bzw. das Fehlen einer solchen wirft auch in Zukunft Fragen für Investoren auf. Hinzu kommen andere anhaltende politische Spannungen, insbesondere in der Region Südasien. Außerdem wird der Klimawandel weiterhin ganz oben auf der Agenda der Politik, Wirtschaft und Investoren stehen.

Ergebnisse des Fonds im Detail

Entwicklung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund

Vergleichende Dreijahresübersicht

	Stichtag 31.12.2017 TEUR	Stichtag 31.12.2018 TEUR	Stichtag 31.12.2019 TEUR	Stichtag 31.12.2020 TEUR
Immobilien	0	0	0	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	103.264	4.593	4.459	4.389
Liquiditätsanlagen	66.655	79.465	66.067	62.713
Sonstige Vermögensgegenstände	17.928	9.794	3.388	2.556
. / . Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-24.882	-18.201	-14.444	-12.182
Fondsvermögen	162.965	75.651	59.470	57.476
Anteilumlauf (Stück)	6.465.095	6.465.095	6.465.095	6.465.095
Anteilwert (EUR)	25,20	11,70	9,19	8,89
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	8,00	3,50	-	0,35
Tag der Zwischenausschüttung	13.11.2017	01.10.2018	-	01.10.2020
Endausschüttung je Anteil (EUR)¹⁾	10,00	2,50	-	2,45
Tag der Endausschüttung	03.04.2018	01.04.2019	-	01.04.2021

¹⁾ zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 um EUR 2 Mio. auf EUR 57,5 Mio. Die Anzahl der umlaufenden Anteile blieb unverändert bei 6.465.095 Stück.

Liquidität

Die Bruttoliquidität von EUR 62,7 Mio. lag zum Berichtsstichtag bei 109,1 %. Davon wurden EUR 22,7 Mio. als Termingeld angelegt, welches im März 2021 endet. Die übrige Liquidität wurde als täglich verfügbares Bankguthaben gehalten. Während der vergangenen zwölf Monate betrug die Liquiditätsquote einschließlich der Liquidität der Beteiligungsgesellschaften durchschnittlich 118,7 % des Fondsvermögens.

Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2020 kamen für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund EUR 2,3 Mio. zur Auszahlung. Die Zwischenausschüttung erfolgte am 01. Oktober 2020 mit EUR 0,35 je Anteil. Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 15,8 Mio. mit EUR 2,45 je Anteil wird am 01. April 2021 ausgezahlt. Weitere Angaben zur Ausschüttung sowie die steuerlichen Ergebnisse entnehmen Sie den Seiten 28 ff.

Anlageerfolg

Der Fonds realisierte im Berichtszeitraum eine Wertentwicklung von 0,5 % bzw. EUR 0,05 pro Anteil. Seit seiner Auflegung am 15. Oktober 2001 erzielte er eine Wertentwicklung von 74,8 %.

Anteilwert am 31.12.2020	EUR	8,89
zuzüglich Ausschüttung vom 01.10.2020	EUR	0,35
abzüglich Anteilwert vom 01.01.2020	EUR	-9,19
Anlageerfolg	EUR	0,05

Wertentwicklung nach BVI-Methode

	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	0,5	0,5
3 Jahre	0,2	0,1
5 Jahre	-30,0	-6,9
10 Jahre	-13,0	-1,4
15 Jahre	19,8	1,2
seit Auflage	74,8	2,9

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 31.12.2020

Währung			offene Währungsposition zum Berichtsstichtag	in % des Fondsvolumens (inkl. Kredite) pro Währungsraum	in % des Fondsvolumens pro Währungsraum
PLN (Polen)	PLN	13.888.177	EUR 3.044.851	5,2976	5,2976
USD (USA)	USD	248.525	EUR 202.597	0,3525	0,3525
Summe			EUR 3.247.448	5,6501	5,6501¹⁾

¹⁾ Die Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens betrug zum Stichtag 31.12.2020 94,35 % des Fondsvermögens.

Übersicht: Renditen und Bewertung

Die Renditekennzahlen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

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

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

Unter Berücksichtigung der Währungsänderungen von 0,0 % ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung von 1,1 %. Die Liquiditätsanlagen haben marktbedingt eine negative Rendite von 0,6 % erzielt. Das Fondsergebnis vor Fondskosten beträgt 0,5 %. Das Fondsergebnis gemäß BVI-Methode (nach Fondskosten) beziffert sich auf 0,5 %.

Renditekennzahlen (in % des durchschnittlichen Fondsvermögens) ¹⁾	Gesamt
I. Immobilien²⁾	
Bruttoertrag	0,5
Bewirtschaftungsaufwand	0,0
Nettoertrag	0,5
Wertänderungen	0,0
Ausländische Ertragsteuern	0,6
Ausländische latente Steuern	0,0
Ergebnis vor Währungsänderungen	1,1
Währungsänderungen ³⁾	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,1
II. Liquidität²⁾	-0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten²⁾	0,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	0,5

Kapitalinformationen (gewichtete Durchschnittszahlen in TEUR)¹⁾

Fondsvolumen	58.381
--------------	--------

¹⁾ Die gewichteten Durchschnittszahlen im Berichtszeitraum werden anhand von 13 Monatsendwerten (31.12.2019 – 31.12.2020) ermittelt.

²⁾ in Bezug auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtszeitraum

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

Veränderungen im Portfolio

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

Ausblick

Der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund besitzt keine Immobilien mehr. Die letzte Beteiligungsgesellschaft kann nach Ablauf der Verpflichtungen aus den Immobilienkaufverträgen voraussichtlich im Laufe des Jahre 2023 aufgelöst werden.

Zum Berichtsstichtag hält der Fonds – nach Abzug der anstehenden Endausschüttung – direkt oder über Gesellschaften eine Liquidität von ca. EUR 51 Mio. als Rücklagen für potenzielle und bestehende Verbindlichkeiten. Diese beinhalten im Wesentlichen Rücklagen für Steuerrisiken (61 %), für verbliebene Risiken aus Objektverkäufen (2 %) sowie bestehende oder zukünftige operative Verbindlichkeiten (37 %). Die Steuerrisiken verteilen sich auf die folgenden Länder, in denen der Fonds Immobilien gehalten hat: Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Polen, Spanien und die USA. Die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen unterliegen den Steuergesetzen der jeweiligen Länder bzw. den nationalen Regelungen und unterscheiden sich in der Bearbeitungszeit voneinander. Nach aktueller Einschätzung vermindern sie sich fallbezogen bis zum Jahr 2023.

Im April 2021 kann eine Endausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 2,45 pro Anteil respektive in Summe EUR 15,8 Mio. an die Anleger ausgekehrt werden.

Im weiteren Abwicklungsprozess wird die durch die Auflösung von Rücklagen frei werdende Liquidität sukzessive an die Anleger ausgezahlt. Wir gehen derzeit von der finalen Auflösung des Fonds im Jahr 2023 aus.

Durch die Covid-19-Pandemie sind die konjunkturellen Risiken allgemein gestiegen. Unser bis dato erfolgreiches Krisenmanagement-Konzept wird die erhöhten operativen Risiken durch die Covid-19-Pandemie abfedern. Daher ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass sämtliche Geschäftsprozesse in der bewährten Qualität fortgeführt werden können.

Informationen zur weiteren Auflösung des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund finden Sie nach wie vor im Internet unter www.savillsim-publikumsfonds.de. Außerdem werden jährlich jeweils zum 31. Dezember Abwicklungsberichte veröffentlicht.

Wir danken Ihnen recht herzlich für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen. Auch im weiteren Abwicklungsprozess ist unser oberstes Ziel, die bestmöglichen Ergebnisse im Sinne der Anleger zu erwirtschaften.



Thies Clemenz

München, im März 2021

Entwicklungsrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	EUR	EUR	EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.01.2020			59.469.923,29
1. Zwischenausschüttung			-2.262.783,25
2. Ordentlicher Nettoertrag			294.120,77
3. Realisierte Gewinne			
aus Devisentermingeschäften		0,00	0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
4. Realisierte Verluste			
aus Devisentermingeschäften		-143.046,08	-143.046,08
davon in Fremdwährung	0,00		
5. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-70.027,41	
davon in Fremdwährung	0,00		
aus Devisentermingeschäften		-9.653,01	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		197.494,33	117.813,91
II. Wert des Sondervermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.12.2020			57.476.028,64

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.

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

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

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

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste** ergibt sich bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden alle Änderungen im Buchwert der Beteiligungen. Diese können aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen usw. stammen.

Bei **Devisentermingeschäften** ergibt sich die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus den Kurswertveränderungen im Berichtszeitraum.

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

Zusammengefasste Darstellung zum 31.12.2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 18)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		4.389.189,68		
davon in Fremdwährung	0,00			
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		4.389.189,68		7,64
insgesamt in Fremdwährung	0,00			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 18)				
1. Bankguthaben		62.712.757,11		
davon in Fremdwährung	1.572.574,60			
Summe der Liquiditätsanlagen		62.712.757,11		109,11
insgesamt in Fremdwährung	1.572.574,60			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 19 f.)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.156.472,96		
davon in Fremdwährung	774.620,13			
2. Andere		1.400.077,75		
davon in Fremdwährung	636.517,21			
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		2.556.550,71		4,45
insgesamt in Fremdwährung	1.411.137,34			
Summe		69.658.497,50		121,20
insgesamt in Fremdwährung	2.983.711,94			

Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 um EUR 2,0 Mio. auf EUR 57,5 Mio.

Der Fonds hat keine direkt gehaltenen Immobilien mehr im Besitz.

I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Gesellschafterdarlehen bestehen nicht.

II. Liquiditätsanlagen

Die unter **Liquiditätsanlagen** ausgewiesenen Bankguthaben dienen der Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen und der Zahlung zukünftiger Ausschüttungen an die Anleger. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 2,9 Mio. zweckgebunden.

III. Sonstige Vermögensgegenstände

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

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
4.389.189,68	0,00	0,00
4.389.189,68	0,00	0,00
41.427.795,14	21.284.961,97	0,00
41.427.795,14	21.284.961,97	0,00
96.838,12	1.059.634,84	0,00
387.190,44	409.240,94	603.646,37
484.028,56	1.468.875,78	603.646,37
46.301.013,38	22.753.837,75	603.646,37

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 1,4 Mio. beinhalten im Wesentlichen Forderungen an die Finanzverwaltungen im In- und Ausland in Höhe von EUR 1,0 Mio. und Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 0,3 Mio. sowie Forderungen gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von TEUR 34.

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

Im Berichtszeitraum wurden fünf Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von PLN 44,3 Mio. und vier Devisentermingeschäfte mit einem Volumen von USD 1,4 Mio. zur Absicherung von Wechselkursänderungsrisiken abgeschlossen.

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Verbindlichkeiten aus				
(siehe Vermögensaufstellung, Teil III, Seite 19 f.)				
1. Grundstücksbewirtschaftung		1.449.392,19		
davon in Fremdwährung	768.704,46			
2. anderen Gründen		70.532,62		
davon in Fremdwährung	96,28			
Summe der Verbindlichkeiten			1.519.924,81	2,64
insgesamt in Fremdwährung	768.800,74			
V. Rückstellungen			10.662.544,05	18,55
davon in Fremdwährung	1.215.104,74			
Summe			12.182.468,86	21,19
insgesamt in Fremdwährung	1.983.905,48			
Fondsvermögen gesamt			57.476.028,64	100,00
davon in Fremdwährung	999.806,46			
Anteilwert (EUR)			8,89	
Umlaufende Anteile (Stück)			6.465.095	

IV. Verbindlichkeiten

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

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** sind Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütung in Höhe von TEUR 43,9, Verbindlichkeiten gegenüber Kontrahenten aus Devisentermingeschäften in Höhe von TEUR 22,4 und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren in Höhe von TEUR 4,2 enthalten.

V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von EUR 10,7 Mio. betreffen im Wesentlichen Vorsorge für Liquidationskosten des Fonds in Höhe von EUR 8,9 Mio., Instandhaltungsmaßnahmen/Bauleistungen in Höhe von EUR 0,7 Mio., Steuern in Höhe von EUR 0,6 Mio. sowie nicht umlagefähige Betriebskosten und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Inland EUR	EU-Ausland EUR	USA EUR
0,00	1.449.392,19	0,00
70.436,33	96,29	0,00
70.436,33	1.449.488,48	0,00
9.507.070,21	715.575,37	439.898,47
9.577.506,54	2.165.063,85	439.898,47
36.723.506,84	20.588.773,90	163.747,90

Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis zum 31.12.2020

Gesellschaft	Objektergebnis Wert der Beteiligung (stichtagsbezogen) in EUR
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	
IPTR IV GmbH, Deutschland, Rottfeder-Ring 7, 60327 Frankfurt am Main Gesellschaftskapital: EUR 4.222.529,92 Gesellschafterdarlehen: EUR 0,00 Beteiligungsquote: 100,00000 %	4.389.190
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4.389.190

Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben		
Deutschland	41.427.795,13	
Frankreich	804.724,25	
Polen	10.851.155,09	
Finnland	9.629.082,64	
Summe der Liquiditätsanlagen	62.712.757,11	109,11

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

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung				1.156.472,96	
davon in Fremdwährung			774.620,13		
davon Mietforderung	290.982,14				
davon Betriebskostenvorlagen	865.490,82				
2. Andere				1.400.077,75	
davon in Fremdwährung			636.517,21		
davon aus Sicherungsgeschäften	34.032,87				
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR		
PLN	- 2.221.544,37	2.255.577,24	34.032,87		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				2.556.550,71	4,45
insgesamt in Fremdwährung			1.411.137,34		
II. Verbindlichkeiten aus					
1. Grundstücksbewirtschaftung				1.449.392,18	
davon in Fremdwährung			768.704,45		
2. anderen Gründen				70.532,63	
davon in Fremdwährung			96,29		
davon aus Sicherungsgeschäften			22.473,12		
Währung	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR		
USD	-22.473,12	0,00	22.473,12		
Summe der Verbindlichkeiten				1.519.924,81	2,64
insgesamt in Fremdwährung			768.800,74		

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
III. Rückstellungen				10.662.544,05	18,55
davon in Fremdwährung		1.215.104,74			
Fondsvermögen gesamt				57.476.028,64	100,00
davon in Fremdwährung		999.806,46			
Anteile (EUR)				8,89	
Umlaufende Anteile (Stück)				6.465.095	
Devisenkurse* per 31.12.2020					
US-Dollar (USD)		1,2267 = EUR 1			
Polnische Zloty (PLN)		4,5612 = EUR 1			

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

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

Devisentermingeschäfte wurden mit ihrem Terminkurs vom 31. Dezember 2020 bewertet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich abgegrenzter Zinsen bewertet.

Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

		Käufe Kurswert EUR vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	Verkäufe Kurswert EUR vom 01.01.2020 bis 31.12.2020
	USD	330.412,93	330.031,93
	PLN	2.260.386,14	5.228.104,88
	Summe	2.590.799,07	5.558.136,81

Es wurden keine Geschäfte mit verbundenen Unternehmen getätigt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		76.684,53	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-266.345,01	
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		-52.971,43	
4. Sonstige Erträge		1.629.674,48	
davon in Fremdwährung	1.462.366,17		
Summe der Erträge			1.387.042,57
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		44.948,30	
davon in Fremdwährung	0,0		
1.2 Instandhaltungskosten		0,00	
davon in Fremdwährung	0,0		
1.3 Sonstige Kosten		730.920,90	
davon in Fremdwährung	555.820,68		
2. Ausländische Steuern		32.995,13	
davon in Fremdwährung	32.995,13		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		85.022,33	
4. Sonstige Aufwendungen		199.035,14	
davon Sachverständigenkosten (gemäß § 12 BVB)	0,00		
Summe der Aufwendungen			1.092.921,80
III. Ordentlicher Nettoertrag			294.120,77

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
1.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	0,00		
Wertänderungen Vorjahre	0,00	0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Realisierte Verluste			
zuzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
2.1 aus Devisentermingeschäften im Berichtszeitraum	-164.258,83		
Wertänderungen Vorjahre	21.212,75	-143.046,08	
davon in Fremdwährung	0,00		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-143.046,08
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			151.074,69
Gesamtkostenquote			0,28 %
Transaktionsabhängige Vergütung			0,00 %
Transaktionskosten			0,00

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen überwiegend Erlöse aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 44 sowie aus Umlagenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 32, die aus den im Berichtszeitraum erfolgten Nebenkostenabrechnungen für in der Vergangenheit bereits veräußerte Immobilien resultieren.

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

Die Position **Sonstige Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. und Erträge aus der Erstattung von Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** enthalten **Betriebskosten** in Höhe von TEUR 45 und **Sonstige Kosten** in Höhe von EUR 0,7 Mio., welche aus dem Aufwand aus Umsatzsteuer resultieren.

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

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** beträgt EUR 0,5 Mio. bzw. 0,9 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens. EUR 0,4 Mio. wurden den bereits in Vorjahren für die Abwicklungsphase des Fonds gebildeten Rückstellungen entnommen. Die restlichen EUR 0,1 Mio. werden als Aufwand des Geschäftsjahres ausgewiesen.

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 11 Abs. 5 BVB setzen sich größtenteils aus Bankgebühren, Buchhaltungskosten und sonstigen Kosten in Höhe von TEUR 140 zusammen. Daneben sind realisierte Verluste aus Währungsänderungen in Höhe von TEUR 60 enthalten.

Der **ordentliche Nettoertrag** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 0,3 Mio.

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

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

Das Ergebnis aus **Veräußerungsgeschäften** summiert sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zu TEUR – 143.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt zum Stichtag TEUR 151.

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 2020 ermittelte Gesamtkostenquote für den SEB ImmoPortfolio Target Return Fund beträgt 0,28 %.

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 31.12.2020

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	503.533,68	0,08
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	151.074,69	0,02
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	17.447.657,63	2,70
II. Zur Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung¹⁾		
1. Zwischenausschüttung am 01.10.2020	2.262.783,25	0,35
2. Endausschüttung am 01.04.2021	15.839.482,75	2,45

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 TEUR 151 ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 21 f.) ersichtlich.

Bei der **Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von EUR 17,4 Mio. handelt es sich um eine Auszahlung von Fondskapital im Rahmen der Abwicklung des Fonds.

Zur Ausschüttung sind somit EUR 18,1 Mio. verfügbar. Die Gesamtausschüttung in Höhe von EUR 18,1 Mio. erfolgt im Zuge einer Zwischenausschüttung, die bereits am 01. Oktober 2020 in Höhe von EUR 2,26 Mio. gezahlt wurde, und der Endausschüttung am 01. April 2021 in Höhe von EUR 15,8 Mio.

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

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 2020 bis zum 31. Dezember 2020, der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie der vergleichenden Dreijahresübersicht und der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der CACEIS Bank S.A. Germany Branch (im Folgenden die „Verwahrstelle“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Abwicklungsbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen – mit Ausnahme des geprüften Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV sowie unseres Vermerks.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 12. März 2021

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, dass dies in den Anlagebedingungen so vereinbart ist:

Teilfreistellungssatz

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

Da sich der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund in Abwicklung befindet, gilt die Teilfreistellung vorliegend nicht. Der Fonds ist zwar als Immobilienfonds konzipiert, aber in den Anlagebedingungen ist nicht explizit erwähnt, dass zu mehr als 50 % in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften zu investieren ist.

Eine Anwendung der Teilfreistellung für Immobilienfonds gemäß § 20 Abs. 4 InvStG 2018 im Rahmen der Veranlagung ist vorliegend ebenfalls nicht möglich, da der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund alle Immobilien bereits im Rahmen der Abwicklung des Fonds verkauft hat und deswegen die Voraussetzungen für eine Teilfreistellung nicht erreicht.

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei Fonds in Abwicklung

Um die Situation der Fonds in Abwicklung zu berücksichtigen, wurde im Gesetz mit dem § 17 InvStG 2018 eine Sonderregelung vorgesehen, die im Ergebnis Substanz Ausschüttungen in einem Zeitraum von höchstens fünf Jahren ab Übergang auf die Depotbank, frühestens ab dem 1. Januar 2018, steuerfrei stellt.

Die Sonderregelung nach § 17 InvStG 2018 gilt beim SEB ImmoPortfolio Target Return Fund bis zum 31. Dezember 2022.

Aufgrund der fehlenden Teilfreistellung werden im ersten Schritt bei Auszahlung der Ausschüttung von dem depotführenden Kreditinstitut 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag 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 1. Januar 2020 anzuwenden ist.

Eine steuerfreie Kapitalrückzahlung ist ab dem 1. Januar 2020 erst dann möglich, wenn zuvor alle vom Anleger erzielten Wertsteigerungen besteuert wurden. Dafür muss der letzte im Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die sog. 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 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 1. Januar 2018 abgestellt.
- Sofern der Anleger dagegen die Investmentanteile nach Einführung der Abgeltungsteuer zum 1. 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 in 2020:

Anschaffungskosten per 01.01.2019	EUR 110
Ausschüttung in 2019	EUR 20
davon steuerfreie Kapitalrückzahlung in 2019	EUR 10
Fortgeführte Anschaffungskosten per 01.01.2020	EUR 100
Ausschüttung in 2020	EUR 15
Letzter Rücknahmepreis in 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. D. h., 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

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

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

Vorabpauschale

Der Anleger eines Publikums-Investmentfonds hat als Investoruntertrag unter anderem die Vorabpauschale nach § 18 InvStG 2018 zu versteuern (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 InvStG 2018). Die Vorabpauschale für 2019 gilt gemäß § 18 Abs. 3 InvStG 2018 beim Anleger als am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres – also am 2. Januar 2020 – als zugeflossen. Die Vorabpauschale für 2020 gilt am 4. Januar 2021 als zugeflossen.

Die Vorabpauschale für 2019 ist unter Anwendung des Basiszinseszins vom 2. Januar 2019 zu ermitteln. Er beträgt 0,52 % (2020 beträgt der Basiszins 0,07 %). 70 % des Basiszinseszinses multipliziert mit dem Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Geschäftsjahres ergeben den Basisertrag. Er ist auf den Wertzuwachs im Jahr 2019 zuzüglich der Ausschüttungen begrenzt.

Die Vorabpauschale kommt für den SEB 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 die in 2020 durchgeführte Ausschüttung die Obergrenze des Basisertrags übersteigt.

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 2020 sind keine Erträge mehr angefallen, die österreichischen Immobilien zuzurechnen sind. Für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger wurden daher keine ausschüttungsgleichen Erträge für das Fondsgeschäftsjahr 2020 berechnet, eine beschränkte Steuerpflicht aufgrund der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund in Österreich entfällt.

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

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

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

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

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

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

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %.

- Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

- Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.
- Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind nach wie vor steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 25 %.
- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil des SEB ImmoPortfolio Target Return Fund entfallenden, in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge für das Geschäftsjahr 2020 EUR 0,0010. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich hieraus ergebenden Steuerbetrag sind keine ausländischen Steuern anrechenbar.
- Die österreichischen Einkünfte sind im Jahr des Zuflusses (hier: 2021) 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 2020 beträgt EUR 0,0362 je Anteil.

Hinweis

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

Gremien

Depotbank

CACEIS Bank S. A., Germany Branch

Lilienthalallee 36
80939 München

Internet:

www.caceis.com

www.savillsim-publikumsfonds.de

Handelsregister B des
Amtsgerichts München HRB 229834

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A.
1 – 3, place Valhubert
75026 Paris

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

Jean-François Abadie (Generaldirektor)

Vorsitzender des Verwaltungsrats:

Jacques Ripoll

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Anja Maiberger

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Frankfurt am Main

Zuständige Aufsichtsbehörde:

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

Rechtlicher Hinweis

Die das Sondervermögen SEB ImmoPortfolio Target Return Fund verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Savills Fund Management GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 31. Mai 2017 erklärt und gleichzeitig die Anteilscheinausgabe und Anteilscheinrücknahme endgültig eingestellt.

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

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

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

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

Savills Fund Management GmbH
Rotfeder-Ring 7
60327 Frankfurt am Main

Infoline: +49 69 15 34 01 86
Internet: www.savillsim-publikumsfonds.de
E-Mail: info@savillsim.de

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. Dezember 2020

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