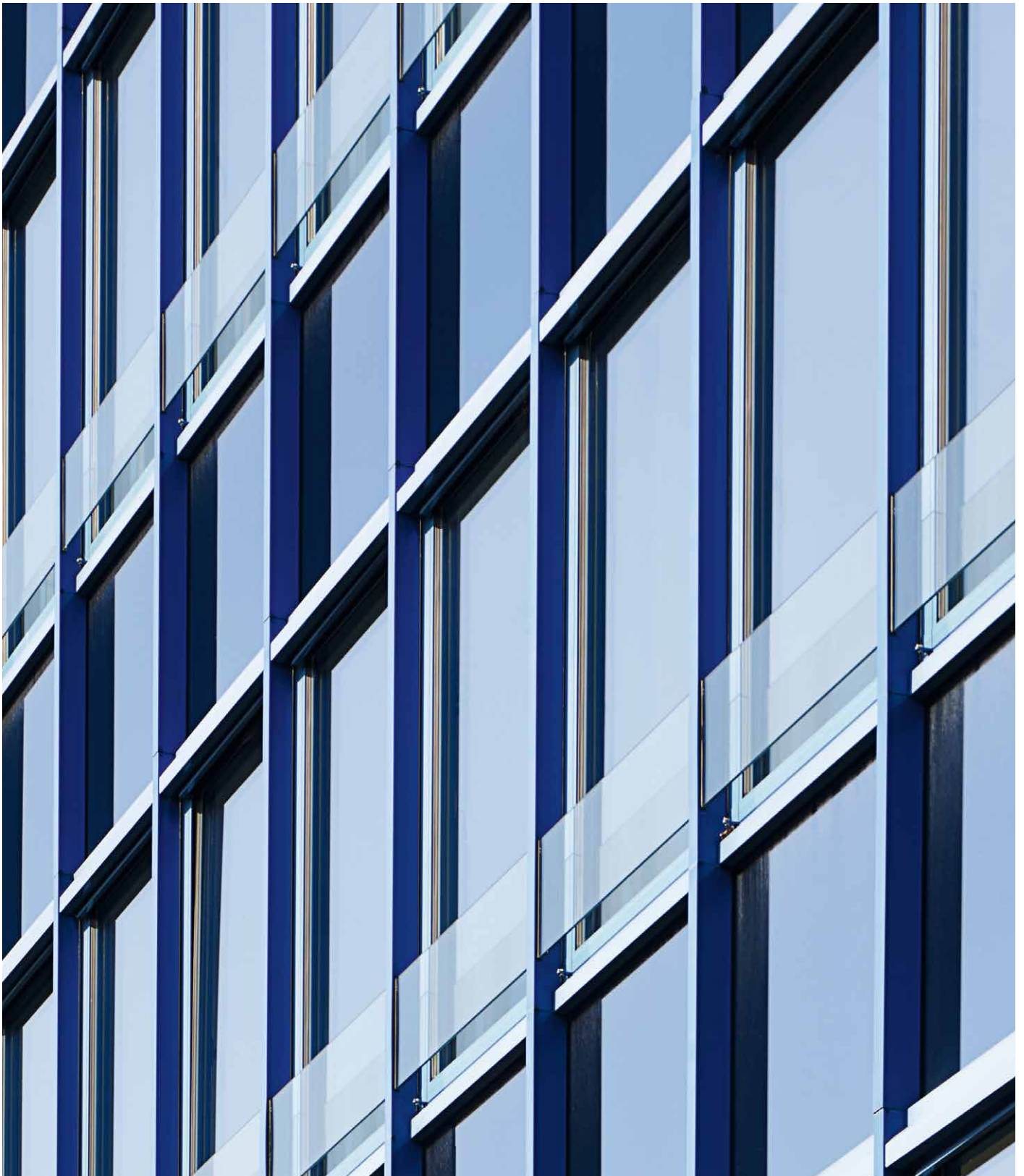


# SEB ImmoInvest

Abwicklungsbericht zum 31. März 2024



## Inhalt

---

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

## SEB ImmoInvest auf einen Blick zum 31.03.2024

	Fonds gesamt	
Fondsvermögen	EUR	91,9 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	EUR	0,0 Mio.
Fondsobjekte gesamt		0
davon Immobilien-Gesellschaften		0
Zwischenausschüttung am 19.12.2023	EUR	17,5 Mio.
Zwischenausschüttung je Anteil	EUR	0,15
Endausschüttung 2023/2024	EUR	0,0 Mio.
Endausschüttung je Anteil	EUR	0,0
Liquiditätsrendite <sup>1)</sup> für den Zeitraum 01.04.2023–31.03.2024		3,85 %
Anlageerfolg <sup>2)</sup> für den Zeitraum 01.04.2023–31.03.2024		9,41 %
Anlageerfolg <sup>2)</sup> seit Auflegung		174,98 %
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR	0,78
Ausgabepreis	EUR	0,82
Gesamtkostenquote Anteilklasse P <sup>3)</sup>		1,16 %
Gesamtkostenquote Anteilklasse I <sup>3)</sup>		1,16 %

<sup>1)</sup> bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb eines Geschäftsjahres in Prozent, ermittelt am 31.03.2024

## Überblick zu den Anteilklassen

	Anteilklasse P	Anteilklasse I
<b>Mindestanlagesumme</b>	Keine	EUR 5.000.000
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Zurzeit 5,25 %	Zurzeit 5,25 % Kein Ausgabeaufschlag bei Einhaltung der zwölfmonatigen Ankündigung der Rücknahme
<b>Rücknahmeabschlag</b>	Keiner	Keiner
<b>Verwaltungsvergütung</b>	Bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen	Bis zu 1,0 % p. a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen
<b>Depotbankvergütung bis zum 30.04.2017</b>	0,005 % vierteljährlich	0,005 % vierteljährlich
<b>Vergütung für Kauf, Verkauf, Entwicklung oder Revitalisierung von Immobilien</b>	Bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten	Bis zu 1,0 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. der Baukosten
<b>WKN</b>	980230	SEB1AV
<b>ISIN</b>	DE0009802306	DE000SEB1AV5
<b>Auflage</b>	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 2023 bis 31. März 2024.

Der Fonds hält seit Anfang 2021 keine Liegenschaften mehr. Nachdem sämtliche Gewährleistungspflichten aus den jeweiligen Verkäufen abgelaufen sind, konnten die letzten drei Gesellschaften, unter deren Dach früher Objekte gebündelt waren, im Geschäftsjahr 2023/2024 liquidiert werden.

Nach der Auflösung weiterer Rückstellungen durch auslaufende Steuer- und Gewährleistungsrisiken wurden am 19. Dezember 2023 EUR 0,15 pro Anteil bzw. insgesamt EUR 17,5 Mio. an die Anleger ausgeschüttet. Seit Bekanntgabe der Fondsauflösung erhielten sie insgesamt EUR 5,04 Mrd. bzw. rund 84,4 % des Fondsvermögens zum Zeitpunkt der Kündigung des Verwaltungsmandats im Mai 2012.

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

Vom 01. April 2023 bis 31. März 2024 hat der SEB ImmoInvest ein wirtschaftliches Ergebnis von 9,41 % erzielt. Die Performance seit Auflage beträgt insgesamt 174,98 % bzw. durchschnittlich 2,94 % 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 2023/2024 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 zählten 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 mehr im Bestand. Neben Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und sonstigen Vermögenswerten bestehen allerdings bestimmte Verpflichtungen und Verbindlichkeiten fort, die wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind.

Mit dem Übergang des Sondervermögens auf CACEIS ist der Investmentvertrag zwischen der Savills Fund Management GmbH und den Anlegern beendet. Die Anleger haben keinen Anspruch mehr 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 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. So erfolgt die Absicherung der Währungsposition üblicherweise durch den Abschluss von Devisentermingeschäften.

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 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 auf die Konjunktur führen und kann aber nicht vorhergesagt werden.

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

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

## Rahmenbedingungen gemäß der gültigen EU-Taxonomie-Verordnung

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

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

Bei der Verwaltung des Fonds wurden keine nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt.

## Märkte im Überblick

### Wirtschaftliches Umfeld

Das globale makroökonomische Umfeld im Jahr 2023 war nach wie vor von erhöhten Inflationsraten und hohen Zinsniveaus geprägt, die sowohl Verbraucher als auch Unternehmen belastet haben. So lag die Inflation 2023 gemäß Oxford Economics bei 5,5 % in der Eurozone, 4,2 % in den USA und 3,6 % im asiatisch-pazifischen Raum. Ein schwaches Wirtschaftswachstum in China sowie geopolitische Krisen, wie der Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine und die Verschärfung des Nahost-Konflikts, haben ebenfalls zu einer verhaltenen konjunkturellen Entwicklung der Weltwirtschaft beigetragen. Laut der vorläufigen Schätzung von Oxford Economics erreicht das BIP 2023 lediglich ein Wachstum von 0,5 % in der Eurozone, 2,4 % in den USA und 4,4 % im asiatisch-pazifischen Raum.

In der ersten Jahreshälfte 2024 wird zunächst keine wesentliche Belebung der Konjunktur erwartet. Allerdings sinken die Inflationsraten seit Monaten und es verdichten sich die Anzeichen eines Kurswechsels der Zentralbanken. Entsprechend ist im Verlauf des Jahres 2024 von Zinssenkungen auszugehen. Sinkende Inflation, niedrigere Zinsen und ein Anstieg der realen Haushaltseinkommen sollten noch in 2024 zu besseren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen. Die Prognosen von Oxford Economics für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 liegen bei 0,6 % für die Eurozone, 1,5 % für die USA und 3,8 % für den asiatisch-pazifischen Raum.



## Ergebnisse des Fonds im Detail

### Struktur des Fondsvermögens

Das Fondsvermögen des SEB ImmoInvest betrug am 31. März 2024 EUR 91,9 Mio. Die Anzahl der Anteile belief sich unverändert auf 116.559.401 Stück.

### Liquidität

Die Bruttoliquidität lag zum 31. März 2024 bei EUR 111,8 Mio. Der Liquiditätsanteil stieg auf 121,61 %. Zum Berichtsstichtag 31. März 2024 bestanden die Liquiditätsanlagen nur aus täglich fälligen Bankguthaben und Termingeldanlagen.

## Entwicklung des SEB ImmoInvest

### Vergleichende Dreijahresübersicht

Fonds gesamt	31.03.2021 Mio. EUR	31.03.2022 Mio. EUR	31.03.2023 Mio. EUR	31.03.2024 Mio. EUR
Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	112,5	110,6	4,4	0,0
Liquiditätsanlagen	102,8	25,6	113,1	111,8
Sonstige Vermögensgegenstände	8,2	5,5	11,8	3,0
. /. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-43,2	-34,2	-29,2	-22,9
<b>Fondsvermögen gesamt</b>	<b>180,3</b>	<b>107,5</b>	<b>100,1</b>	<b>91,9</b>
Anteilumlauf (Stück)	116.559.401	116.559.401	116.559.401	116.559.401
Anteilwert (EUR)	1,54	0,92	0,85	0,78
<b>1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
Tag der 1. Zwischenausschüttung	26.01.2021	31.01.2022	31.01.2023	19.12.2023
<b>2. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tag der 2. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
<b>Endausschüttung je Anteil (EUR)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Tag der Endausschüttung	01.07.2021	-	-	-

### Anteilklasse P

Fondsvermögen	179,6	107,0	99,7	91,5
Anteilumlauf (Stück)	116.087.597	116.087.597	116.087.597	116.087.597
Anteilwert (EUR)	1,54	0,92	0,85	0,78
Ertragsschein-Nr. 1. Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ertragsschein-Nr. Endausschüttung	-	-	-	-

### Anteilklasse I

Fondsvermögen	0,7	0,4	0,4	0,4
Anteilumlauf (Stück)	471.804	471.804	471.804	471.804
Anteilwert (EUR)	1,54	0,92	0,85	0,78

## Ausschüttung

Im Geschäftsjahr 2023/2024 kamen insgesamt EUR 17,5 Mio. zur Auszahlung. Es erfolgte keine Endausschüttung für das Vorjahr. Am 19. Dezember 2023 wurde eine Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 17,5 Mio. mit EUR 0,15 je Anteil für das Geschäftsjahr durchgeführt.

## Anlageerfolg

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung vom 19. Dezember 2023 in Höhe von EUR 0,15 je Anteil hat das Fondsmangement im Berichtszeitraum einen positiven Anlageerfolg von EUR 0,08 pro Anteil bzw. 9,41 % realisiert.

### Fonds gesamt

Anteilwert am 31.03.2024	EUR	0,78
zuzüglich Ausschüttung vom 19.12.2023	EUR	0,15
abzüglich Anteilwert vom 01.04.2024	EUR	-0,85
Anlageerfolg	EUR	0,08

## Wertentwicklung nach BVI-Methode

Fonds gesamt	Rendite in %	Rendite in % p.a.
1 Jahr	9,41	9,41
3 Jahre	12,34	3,95
5 Jahre	-5,68	-1,16
10 Jahre	-19,11	-2,10
15 Jahre	-13,72	-0,98
seit Fondsauflegung am 02.05.1989	174,98	2,94

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 31.03.2024

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde keine Absicherung von Fondsvermögen in Fremdwährung durchgeführt.

Zum Berichtsstichtag 31. März 2024 gab es keine Vermögensgegenstände und Schulden in Fremdwährung mehr im Bestand.

## Veränderungen im Portfolio

Zum Beginn des Geschäftsjahres am 01. April 2023 befanden sich noch drei Immobilien-Gesellschaften im Bestand, die sich alle in Liquidation befanden und keine Immobilien mehr hielten, sondern lediglich eine rechtliche Hülle waren.

Im Laufe des Berichtsjahres wurden alle drei Immobilien-Gesellschaften liquidiert, das Gesellschaftskapital an den Fonds ausbezahlt und die Löschung aus dem Handelsregister vollzogen.

Die Löschung aus dem Handelsregister erfolgte für die AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH i.L. am 10. Mai 2023, die Altair Issy SAS i.L. am 28. Juni 2023 und für die Nijmegen IV GmbH i.L. am 05. Februar 2024.

Insofern zählen per 31. März 2024 keine Immobilien-Gesellschaften mehr zum Fondsbestand.

## Ausblick

---

Der SEB ImmoInvest hält keine Immobilien und Gesellschaften mehr.

Dennoch müssen bis zur endgültigen Auflösung des Fonds weiterhin angemessene Liquiditätsreserven vorgehalten werden, um bestehenden und potenziellen operativen und steuerlichen Verbindlichkeiten nachkommen zu können. Nach der Liquidation von Gesellschaften werden gewisse Steuerrisiken automatisch auf das Sondervermögen übertragen und müssen dort berücksichtigt werden. Die Steuerrisiken betreffen sämtliche Länder, in denen der Fonds Immobilien gehalten hat. Mögliche Forderungen von Steuerbehörden folgen dabei den Steuergesetzen der jeweiligen Länder bzw. den nationalen Vorschriften und Regelungen.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die nachlaufenden steuerrechtlichen Prüfungen und Risiken fallweise weiter reduzieren werden. Unter Vorbehalt der erneuten Bewertung der noch laufenden Restrisiken streben wir derzeit die finale Auflösung des SEB ImmoInvest für das Jahr 2025 an. Da Liquidität in der Regel um den Jahreswechsel herum freigesetzt wird, ist die nächste Ausschüttung für 2025 geplant.

Um die Sondersituation von Fonds in Abwicklung zu berücksichtigen, hat der Gesetzgeber mit einer Sonderregelung im Investmentsteuergesetz (siehe § 17 InvStG 2018) zeitlich auf maximal fünf Jahre begrenzt im Ergebnis Substanzausschüttungen steuerfrei gestellt. Die steuerliche Abwicklungsphase von fünf Jahren ab Übergang auf die Depotbank endete für den SEB ImmoInvest am 31. Dezember 2023, weswegen die letzte Ausschüttung anstatt wie üblich im Januar bereits im Dezember 2023 vorgenommen wurde. Ab 2024 wird nach dem aktuellen Gesetzeswortlaut die abgeführte Kapitalertragsteuer bei Ausschüttungen in Zukunft nicht mehr zurückerstattet.

Die kommenden Monate werden voraussichtlich ebenfalls stark von den geopolitischen Konflikten, einem weltweiten konjunkturellen Abschwung und der Zinswende geprägt. Die Auswirkungen dieses Umfelds auf den SEB ImmoInvest dürften gering bleiben, da er keine Immobilien und Gesellschaften mehr besitzt. Zudem sichert das stets an aktuelle Bedingungen angepasste Krisenmanagement-Konzept die letzten Etappen der Liquidation.

CACEIS und Savills Fund Management GmbH werden nach wie vor auf der Website<sup>1</sup> <http://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](mailto:info@savillsim.de) sowie darüber hinaus donnerstags von 10.00 bis 13.00 Uhr unter der Hotline 069 153 401 86 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 2024

<sup>1</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Bestandteile des Abwicklungsberichtes nach § 7 KARBV.

## Entwicklungsrechnung vom 01.04.2023 bis 31.03.2024

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR
<b>I. Fondsvermögen am Beginn des Berichtszeitraumes am 01.04.2023</b>			<b>100.095.585,15</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>			<b>0,00</b>
davon Ausschüttung gemäß Abwicklungsbericht		0,00	
<b>2. Zwischenausschüttungen</b>			<b>-17.483.910,15</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>9.334.699,38</b>
<b>3.a Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten</b>			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
<b>4. Realisierte Gewinne</b>			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00
bei Devisentermingeschäften			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
<b>5. Realisierte Verluste</b>			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00
bei Devisentermingeschäften			0,00
davon in Fremdwährung	0,00		
<b>6. Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-9.101,21	
davon in Fremdwährung	0,00		
bei Devisentermingeschäften		0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
Währungskursänderungen		-24.006,13	-33.107,34
<b>II. Fondsvermögen am Ende des Berichtszeitraumes am 31.03.2024</b>			<b>91.913.267,04</b>

Anteilkategorie P		Anteilkategorie I	
EUR	EUR	EUR	EUR
	99.690.405,82		405.179,33
	0,00		0,00
0,00		0,00	
	-17.413.139,55		-70.770,60
	9.296.914,80		37.784,58
0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
	0,00		0,00
-9.064,37		-36,84	
0,00		0,00	
-23.892,13	-32.956,50	-114,00	-150,84
	<b>91.541.224,57</b>		<b>372.042,47</b>

**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.

Unter **Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum linear abgeschrieben wurden.

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

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

## Zusammengefasste Darstellung zum 31.03.2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil I, Seite 17)				
1. Bankguthaben	111.771.710,31			
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>			<b>111.771.710,31</b>	<b>121,61</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 18)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.206.517,10			
2. Zinsansprüche	208.249,16			
3. Andere	1.626.041,41			
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>			<b>3.040.807,67</b>	<b>3,31</b>
<b>Summe</b>			<b>114.812.517,98</b>	<b>124,92</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 18)				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	18.012,65			
2. Grundstücksbewirtschaftung	857.181,56			
3. anderen Gründen	5.709.739,88			
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>6.584.934,09</b>	<b>7,16</b>
<b>V. Rückstellungen</b> (siehe Vermögensaufstellung, Teil II, Seite 18)				
<b>Summe</b>			<b>16.314.316,85</b>	<b>17,75</b>
<b>Summe</b>			<b>22.899.250,94</b>	<b>24,91</b>
<b>Fondsvermögen gesamt</b>			<b>91.913.267,04</b>	<b>100,00</b>

Inland	EU-Ausland	Ausland	Anteilklasse P		
EUR	EUR	EUR		EUR	
0,00	0,00	0,00	Fondsvermögen	EUR	91.541.224,57
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	Anteilwert	EUR	0,78
			Umlaufende Anteile	Stück	116.087.597
			Anteilklasse I		
110.725.043,60	1.046.666,71	0,00	Fondsvermögen	EUR	372.042,47
<b>110.725.043,60</b>	<b>1.046.666,71</b>	<b>0,00</b>	Anteilwert	EUR	0,85
			Umlaufende Anteile	Stück	471.804
211.854,40	994.662,70	0,00			
208.249,16	0,00	0,00			
222.245,13	1.403.795,02	1,26			
<b>642.348,69</b>	<b>2.398.457,72</b>	<b>1,26</b>			
<b>111.367.392,29</b>	<b>3.445.124,43</b>	<b>1,26</b>			
0,00	18.012,65	0,00			
0,00	857.181,56	0,00			
5.667.016,71	42.723,17	0,00			
<b>5.667.016,71</b>	<b>917.917,38</b>	<b>0,00</b>			
<b>14.078.661,03</b>	<b>2.235.655,80</b>	<b>0,02</b>			
<b>19.745.677,74</b>	<b>3.153.573,18</b>	<b>0,02</b>			
<b>91.621.714,55</b>	<b>291.551,25</b>	<b>1,24</b>			

## Erläuterungen zur Zusammengefassten Darstellung

Das Fondsvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr vom 01. April 2023 bis 31. März 2024 um EUR 8,2 Mio. bzw. 8,2 % auf EUR 91,9 Mio.

Zum Stichtag 31. März 2024 hält der Fonds keine direkten und keine über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien mehr.

### I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** umfassten zum Geschäftsjahresbeginn noch drei Gesellschaften, alle ohne Immobilien im Bestand. Alle drei Immobilien-Gesellschaften wurden während des Berichtszeitraumes liquidiert und aus den Handelsregistern gelöscht.

### II. 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 4,6 Mio. zweckgebunden.

### III. Sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Die unter **Andere** ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände von EUR 1,6 Mio. stellen im Wesentlichen Forderungen an Finanzbehörden im Inland und europäischen Ausland in Höhe von EUR 1,3 Mio., Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 0,2 Mio. sowie Forderungen aus Vorauszahlungen für Betriebskosten an ausländische Verwalter in Höhe von EUR 0,1 Mio. dar.

### IV. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** betreffen Sicherheitseinbehalte.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** entsprechen den Umlagenvorauszahlungen.

In den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von rund EUR 5,7 Mio. sind mit EUR 4,2 Mio. überwiegend Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer gegenüber den Finanzverwaltungen im In- und Ausland enthalten. Zusätzlich gehören EUR 0,8 Mio. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen, EUR 0,7 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren sowie mit TEUR 47 Verbindlichkeiten aus Vergütung zu dieser Position.

### V. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Vorsorge für Liquidationskosten sowie steuer- und handelsrechtliche Haftungsrisiken des Fonds in Höhe von EUR 14,4 Mio. sowie nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von EUR 1,9 Mio.

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Rückstellungen für Capital Gains Tax, da sämtliche Liegenschaften veräußert sind.



## Vermögensaufstellung, Teil I: Bestand der Liquidität

	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>		
Deutschland	110.725.043,60	
USA	0,00	
Frankreich	41.196,31	
Italien	1.005.470,40	
<b>Summe der Bankguthaben</b>	<b>111.771.710,31</b>	<b>121,61</b>
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>	<b>111.771.710,31</b>	<b>121,61</b>

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

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.206.517,10	1,31
davon Betriebskostenvorlagen	316.686,53			
davon Mietforderung	889.830,57			
2. Zinsansprüche			208.249,16	0,23
3. Andere			1.626.041,41	1,77
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>			<b>3.040.807,67</b>	<b>3,31</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			18.012,65	0,02
2. Grundstücksbewirtschaftung			857.181,56	0,93
3. anderen Gründen			5.709.739,88	6,22
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>			<b>6.584.934,09</b>	<b>7,16</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>16.314.316,85</b>	<b>17,75</b>
<b>Fondsvermögen gesamt</b>			<b>91.913.267,04</b>	<b>100,00</b>
<b>Fondsvermögen Anteilklasse P</b>			<b>91.541.224,57</b>	
<b>Anteilwert Anteilklasse P (EUR)</b>			<b>0,78</b>	
<b>Umlaufende Anteile Anteilklasse P (Stück)</b>			<b>116.087.597</b>	
<b>Fondsvermögen Anteilklasse I</b>			<b>372.042,47</b>	
<b>Anteilwert Anteilklasse I (EUR)</b>			<b>0,78</b>	
<b>Umlaufende Anteile Anteilklasse I (Stück)</b>			<b>471.804</b>	
<b>Devisenkurse<sup>1)</sup> per 31.03.2024</b>				
US-Dollar (USD)	1,07890 = 1 EUR			
Britische Pfund (GBP)	0,85475 = 1 EUR			
Polnischer Zloty (PLN)	4,31480 = 1 EUR			

<sup>1)</sup> Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 ermittelten Devisenkurs 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 Laufe des Berichtszeitraumes wurden die letzten drei Immobilien-Gesellschaften liquidiert, das jeweilige Gesellschaftskapital an den Fonds ausgezahlt und die Löschung aus dem Handelsregister vollzogen.

Die Löschung erfolgte für die AMPP Asset Management Potsdamer Platz GmbH i.L. am 10. Mai 2023, die Altair Issy SAS i.L. am 28. Juni 2023 und die Nijmegen IV GmbH i.L. am 05. Februar 2024.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.04.2023 bis zum 31.03.2024

Fonds gesamt

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Erträge aus Immobilien		122.924,34	
davon in Fremdwährung	79.001,22		
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		19.544,81	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		3.417.254,48	
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,0	
5. Sonstige Erträge		7.157.598,25	
davon in Fremdwährung	2.157.266,11		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>10.717.321,88</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten		201.708,53	
davon in Fremdwährung	155.557,29		
1.2 Instandhaltungskosten		43.030,82	
davon in Fremdwährung	0,00		
1.3 Immobilienverwaltung		13.415,45	
davon in Fremdwährung	0,00		
2. Ausländische Steuern		0,00	
davon in Fremdwährung	0,00		
3. Vergütung an die Fondsverwaltung		1.090.703,65	
4. Sonstige Aufwendungen		33.764,05	
davon in Fremdwährung	257.479,56		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>1.382.622,50</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag / Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>9.334.699,38</b>
<b>Gesamtkostenquote</b>			
<b>Transaktionsabhängige Vergütung</b>			
<b>Transaktionskosten</b>			

Anteilklasse P		Anteilklasse I	
EUR	EUR	EUR	EUR
122.426,77		497,57	
19.465,70		79,11	
3.403.422,27		13.832,21	
0,00		0,00	
7.128.626,04		28.972,21	
	<b>10.673.940,78</b>		<b>43.381,10</b>
200.892,06		816,47	
42.856,64		174,18	
13.361,15		54,30	
0,00		0,00	
1.086.288,75		4.414,90	
33.627,38		136,67	
	<b>1.377.025,98</b>		<b>5.596,52</b>
	<b>9.296.914,80</b>		<b>37.784,58</b>
	<b>1,16 %</b>		<b>1,16 %</b>
	<b>0,00 %</b>		<b>0,00 %</b>
	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### I. Erträge

Die **Erträge aus Immobilien** umfassen Mieterträge im In- und Ausland, basierend auf erfolgten Nebenkostenabrechnungen.

Die **Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** enthalten die dem Fonds im Berichtszeitraum zugegangene finale Auskehrung der Anteile einer ausländischen Immobilien-Gesellschaft.

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 EUR 4,2 Mio., 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 1,4 Mio., Erträgen, die sich im Rahmen der Finalisierung von Kaufvertrags- und Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. ergaben, sowie sonstigen Erträgen in Höhe von EUR 0,2 Mio. aus dem Entfall von Steuerverbindlichkeiten zusammen.

## II. Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** Höhe von TEUR 258 umfassen Betriebskosten in Höhe von TEUR 202, Instandhaltungskosten von TEUR 43 sowie Kosten der Immobilienverwaltung von TEUR 13, die nach Finalisierung der letzten Kaufpreis- und Nebenkostenabrechnungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** für den Berichtszeitraum in Höhe von EUR 0,62 Mio. bzw. 0,65 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens verbrauchte die bereits in Vorjahren für die Abwicklung des Fonds gebildeten Rückstellungen, weswegen rund EUR 1 Mio. neue Vorsorge für die verbleibende Liquidationsphase berücksichtigt wurde.

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

Die **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 34 umfassen im Wesentlichen Aufwand in Höhe von TEUR 21 für Bankgebühren. Weiterhin sind Kosten für die Niederlassung Frankreich sowie Aufwand aus Wechselkursdifferenzen enthalten.

## III. Ordentlicher Nettoertrag / Ergebnis des Geschäftsjahres

Der **ordentliche Nettoertrag** bzw. das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beläuft sich zum Stichtag auf EUR 9,3 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 1,16 %.

Die Gesamtkostenquote für SEB ImmoInvest, Anteilklasse I beträgt 1,16 %.

Sie wurde zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2024 ermittelt.

## Verwendungsrechnung zum 31.03.2024

	Fonds gesamt EUR	Je Anteil EUR	Anteilklasse P EUR	Anteilklasse I EUR	
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>					
1. Vortrag aus dem Vorjahr	98.838.009,76	0,85	98.437.937,63	400.072,13	
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	9.334.699,38	0,08	9.296.914,80	37.784,58	
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>					
1. Vortrag auf neue Rechnung	90.688.798,99	0,78	90.321.712,88	367.086,11	
<b>III. Gesamtausschüttung</b>					
1. Zwischenausschüttung	19.12.2023	17.483.910,15	0,15	17.413.139,55	70.770,60
2. Endausschüttung <sup>1)</sup>		0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>1)</sup> 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 9,3 Mio. ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 20 ff.) ersichtlich.

Zur Ausschüttung sind somit insgesamt EUR 108,2 Mio. verfügbar, wobei für dieses Geschäftsjahr keine Endausschüttung erfolgt.

Ein Anteil des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 90,7 Mio. wird insofern in den **Vortrag auf neue Rechnung** eingestellt.

Die **Gesamtausschüttung** erfolgt somit nur im Zuge einer Zwischenausschüttung, die bereits am 19. Dezember 2023 in Höhe von EUR 17,5 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

## 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 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 sowie der vergleichenden Dreijahresübersicht und der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind – geprüft.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 07. Juni 2024

**PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Fatih Agirman  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Joanna Spassova  
Wirtschaftsprüferin

## Steuerliche Hinweise für Anleger

### Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 fand keine Endausschüttung statt. Die Zwischenausschüttung am 19. Dezember 2023 betrug EUR 0,15 je Investmentanteil.

### SEB ImmoInvest – Anteilscheinklassen P und I

Zwischenausschüttung	Für Anteile im Privat- und Betriebsvermögen EUR
<b>Auszahlung</b>	<b>0,150</b>
<b>Teilfreistellung</b>	
Teilfreistellungssatz für Fonds in Abwicklung (0 %)	0,000
<b>Bemessungsgrundlage Kapitalertragsteuer</b>	<b>0,150</b>
Kapitalertragsteuer (25 %) <sup>1) 2)</sup>	0,0375

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

<sup>2)</sup> 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 Substanz Ausschüttungen in einem Zeitraum von höchstens fünf Jahren ab Übergang auf die Depotbank, frühestens ab dem 01. Januar 2018, steuerfrei stellt.

Die Sonderregelung nach § 17 InvStG 2018 endete beim SEB ImmoInvest zum 31. Dezember 2023.

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. Die Vorabpauschale für 2020 gilt am 04. Januar 2021, für 2021 am 03. Januar 2022, für 2022 am 02. Januar 2023 und die Vorabpauschale 2023 am 02. Januar 2024 als zugeflossen.

Die Vorabpauschale kam für den SEB ImmoInvest im Kalenderjahr 2019 nicht zum Tragen, da die durchgeführten Ausschüttungen des Fonds über dem Basisertrag lagen.

Für das Kalenderjahr 2020 fiel ebenfalls keine Vorabpauschale an, da die 2020 durchgeführte Ausschüttung die Obergrenze des Basisertrags überstieg.

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

Der Basiszinssatz für das Kalenderjahr 2023 betrug 2,55 % und dadurch kommt die Vorabpauschale für den SEB ImmoInvest nicht zum Tragen, da die im Kalenderjahr 2023 durchgeführten Ausschüttungen des Fonds über der Obergrenze des Basisertrags liegen.

### Hinweis

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

## Steuerpflicht in Österreich

### Besteuerung auf der Ebene eines beschränkt steuerpflichtigen Anlegers

In Österreich besteht eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Investmentvermögens erzielt.

Im Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 sind nachlaufende sonstige Erträge aus österreichischen Immobilien in Höhe von EUR 87.676,04 angefallen.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.330,00 steuerpflichtige Einkünfte in Österreich, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Wird diese Grenze überschritten oder ergeht eine Aufforderung durch das österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beläuft sich der Steuersatz in Österreich auf 23 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag.

Die auf einen Investmentanteil am SEB ImmoInvest entfallenden in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 EUR 0,0007 (für beide Anteilklassen SEB ImmoInvest P und I gültig). Durch Multiplikation dieses Betrags mit der vom jeweiligen Anleger gehaltenen Anzahl von Investmentanteilen ergibt sich der Betrag der grundsätzlich in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte.

### 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 2024 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 2024 in Österreich 23 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.
- Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 01. Januar 2011 erworben wurden, sind nach wie vor steuerfrei. Ab dem 01. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23 % (im Jahr 2024).
- Für Anleger, die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind, betragen die auf einen Anteil der Anteilklasse SEB ImmoInvest P/I entfallenden in Österreich steuerpflichtigen ausschüttungsgleichen Erträge aus dem Fondsgeschäftsjahr 2023/2024 EUR 0,0269. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Fondsanteilen zu multiplizieren. Auf den sich daraus ergebenden Steuerbetrag sind keine ausländischen Steuern anrechenbar.
- Die österreichischen Einkünfte sind im Jahr des Zuflusses (hier: 2024) zu versteuern. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten unabhängig von der Art der Einkünfteermittlung mit Auszahlung der Kapitalertragsteuer, jedoch spätestens mit Veröffentlichung der steuerrelevanten Daten durch die OeKB als zugeflossen.
- Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 31. März 2024 aus den (fiktiven) ausschüttungsgleichen Erträgen des Fondsgeschäftsjahres 2023/2024 beläuft sich auf EUR 0,0409 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](http://www.caceis.com)  
[www.savillsim-publikumsfonds.de](http://www.savillsim-publikumsfonds.de)

Handelsregister B des  
Amtsgerichts München HRB 229834

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S. A.  
89–91, Rue de Gabriel Péri  
92120 Montrouge  
Frankreich

Handelsregister Nr. 692 024 722

Vorstand:

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

Vorsitzender des Verwaltungsrates:

Xavier Musca

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Anja Maiberger

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Frankfurt am Main

### Zuständige Aufsichtsbehörde:

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

## Rechtlicher Hinweis

Die das Sondervermögen SEB 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  
Rotfeder-Ring 7  
60327 Frankfurt am Main

Infoline: +49 69 15 34 01 86  
Internet: [www.savillsim-publikumsfonds.de](http://www.savillsim-publikumsfonds.de)  
E-Mail: [info@savillsim.de](mailto:info@savillsim.de)

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. März 2024

© 2024 CACEIS Bank S.A., Germany Branch





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