

**Commerzbank AG****Frankfurt am Main****CS EUROREAL****Auszahlung am 25. Oktober 2017 beträgt  
4,06 EUR pro Anteil für die Anteilklasse EUR****Information zur Auszahlung:**

Im Zuge der Abwicklung des Offenen Immobilienfonds CS EUROREAL werden am 25. Oktober 2017 insgesamt ca. 399,3 Mio. EUR bzw. 4,06 EUR pro Anteil für die Anteilklasse EUR ausgezahlt. Der Anteilpreis wird am Zahltag um den Betrag der Auszahlung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

Weitere Informationen zur Auszahlung sowie steuerliche Hinweise für inländische und ausländische Anleger sind den angehängten Erläuterungen zu entnehmen.

Die nächsten Auszahlungen an die Anleger sind abhängig von den zukünftigen Erlösen aus einem Abverkauf der Vermögensgegenstände des Sondervermögens. Etwaige Erlöse werden dennoch einbehalten, soweit diese zur Sicherstellung einer laufenden Bewirtschaftung des Sondervermögens (unter Berücksichtigung u. a. auch von etwa noch zu erfüllenden steuerlichen Verbindlichkeiten) benötigt werden. Die Commerzbank AG wird laufend die Möglichkeit einer Auszahlung überprüfen und entsprechend die Höhe und den genauen Zeitpunkt festlegen. Die Commerzbank AG wird im Vorfeld auf der Homepage unter [www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL](http://www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL) informieren.

Frankfurt am Main, 20. Oktober 2017

**Commerzbank AG**

**Ergänzende Erläuterungen zur zweiten Auszahlung des CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2016/2017 (WKN 980500/Valoren-Nr. 327344 für die Anteilklasse EUR) am 25. Oktober 2017**

**Fonds: CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2016/2017 (WKN 980500/Valoren-Nr. 327344 für die Anteilklasse EUR)**

**Festlegung der 2. Zwischenauszahlung für das Geschäftsjahr 2016/2017**

	Anteilklasse EUR in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Berechnung Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	22.425.630,16	0,2300
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	75.548.035,61	0,7700
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	911.043.335,85	9,2600
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>		
	<b>1.009.017.001,62</b>	<b>10,2600</b>
1. Einbehalt gem. § 78 InvG <sup>1)</sup>	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000
<b>III. Ausschüttung</b>		
	<b>1.009.017.001,62</b>	<b>10,2600</b>
1. Zwischenausschüttung am 27. April 2017	609.737.369,40	6,2000
a. Barausschüttung	609.737.369,40	6,2000
2. Zwischenausschüttung am 25. Oktober 2017	399.279.632,22	4,0600
a. Barausschüttung	399.279.632,22	4,0600

<sup>1)</sup> Es wird kein Einbehalt gem. § 78 InvG vorgenommen.

**Darstellung der Auszahlung am 27. April 2017**

Substanz- auszahlung in EUR *	je Anteil in EUR	Ertrags- auszahlung in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
609.011.361,91	6,1900	726.007,49	0,0100	609.737.369,40	6,2000

**Darstellung der Auszahlung am 25. Oktober 2017**

Substanz- auszahlung in EUR *	je Anteil in EUR	Ertrags- auszahlung in EUR	je Anteil in EUR	insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
324.457.604,10	3,3000	74.822.028,12	0,7600	399.279.632,22	4,0600

\*Investmentrechtliche Substanzausschüttung

**Erläuterungen der Positionen**

**I.1. Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 90 des Jahresberichts des CS EUROREAL per 30. September 2016 ersichtlich.

**I.2. Das Ergebnis des Geschäftsjahres** (für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 31. August 2017) setzt sich aus den in den genannten elf Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 entstandenen Erträgen und Aufwendungen zusammen.

**I.3. Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von 911,0 Mio. EUR für die Anteilklasse EUR entsteht durch die teilweise Auflösung von Einbehalten gemäß § 78 InvG der Vorjahre, hauptsächlich jedoch durch Entnahme aus dem Fondskapital.

**II.1. Kein Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes**

Aus dem Nettobetrag des Berichtszeitraums wird kein Einbehalt nach § 14 Abs. 2 BVB für zukünftige Instandsetzungen zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaft vorgenommen, da es sich um eine Zwischenausschüttung handelt.

**II.2. Der Vortrag auf neue Rechnung** ist die Differenz zwischen dem gesamten zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag, dem Einbehalt gemäß § 78 InvG und der für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 31. August 2017 beschlossenen Auszahlungen.

- III. Die beiden **Zwischenauszahlungen** für das Geschäftsjahr 2016/2017 betragen für die Anteilklasse EUR insgesamt 10,26 EUR je Anteil. Dies entspricht für beide Zwischenauszahlungen einer Gesamtauszahlung von rund 1.009,0 Mio. EUR.
- III.1 **Zwischenauszahlung am 27. April 2017:** Von den beiden Zwischenauszahlungen für die Anteilklasse EUR in Höhe von 10,26 EUR je Anteil wurde im Rahmen der ersten Zwischenauszahlung am 27. April 2017 bereits ein Betrag von 6,20 EUR je Anteil ausgeschüttet. Insgesamt wurden bei der ersten Zwischenauszahlung für die Anteilklasse EUR ca. 609,7 Mio. EUR ausgeschüttet.
- III.2 **Zwischenauszahlung am 25. Oktober 2017:** Für die zweite Zwischenauszahlung verbleibt für die Anteilklasse EUR somit eine Auszahlung in Höhe von 4,06 EUR je Anteil. Insgesamt werden bei der zweiten Zwischenauszahlung für die Anteilklasse EUR ca. 399,3 Mio. EUR ausgeschüttet.

## Für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

### Steuerliche Fragen und Antworten

- 1) **Wie hoch ist der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil an der Ausschüttung/Auszahlung (im Privatvermögen)?** Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung/Auszahlung beträgt im Privatvermögen bei der zweiten Zwischenausschüttung/-auszahlung für das Geschäftsjahr 2016/2017 4,0600 EUR je Anteil (100,00 % der Ausschüttung) für die Anteilklasse EUR.
  
- 2) **Warum unterscheiden sich die steuerlichen Erträge von der investmentrechtlichen Ausschüttung?** Die steuerliche Ermittlung der Erträge unterscheidet sich von der investmentrechtlichen Ertrags- und Aufwandsrechnung. Die Unterschiede liegen z. B. in den folgenden Bereichen (Aufzählung nicht abschließend):
  - Steuerlich werden Absetzungen für Abnutzung und Substanzverringerung (AfA) geltend gemacht, die investmentrechtlich nicht geltend gemacht werden. Die AfA führt zu nicht steuerbaren Erträgen, die bei Ausschüttung als nicht steuerbare Kapitalrückzahlung bzw. Substanzausschüttung zu qualifizieren ist.
  - Die nicht ausgeschütteten ordentlichen Erträge sowie Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die innerhalb der 10-jährigen Behaltfrist veräußert wurden, gelten als ausschüttungsgleiche Erträge für steuerliche Zwecke als zugeflossen.
  - Ausländische Steuern sind steuerlich nicht abzugsfähig während sie investmentrechtlich abgezogen werden müssen.
  - Steuerlich wird zwischen verschiedenen Ertragstöpfen unterschieden, wobei die steuerliche Verlustverrechnung nur innerhalb dieser Ertragstöpfen möglich ist.
  - Steuerlich gehören die Gewinne aus Beteiligungen an Personengesellschaften, unabhängig davon, ob eine tatsächliche Entnahme erfolgt ist, zu den Erträgen des Geschäftsjahres, in dem das Wirtschaftsjahr der Personengesellschaft endet.
  
- 3) **Warum unterscheidet sich der Betrag der Ausschüttung in den Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 InvStG von der investmentrechtlich beschlossenen Ausschüttung?** Steuerlich sind die gezahlten ausländischen Quellensteuern der investmentrechtlichen Ausschüttung hinzuzurechnen sowie die erstatteten ausländischen Quellensteuern von der investmentrechtlichen Ausschüttung abzuziehen, um den Betrag der Ausschüttung i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 1 a) InvStG zu ermitteln.
  
- 4) **Wie setzt sich der Differenzbetrag zwischen dem Betrag der Ausschüttung und den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen zusammen?** Der Differenzbetrag zwischen dem Betrag der Ausschüttung und den ausgeschütteten Erträgen ist nicht steuerbar. Im Einzelnen besteht die nicht steuerbare Ausschüttung aus folgenden Komponenten:
  - Nicht steuerbare Kapitalrückzahlung bzw. Substanzausschüttung:
    - i. Ausgeschüttete Liquidität in Form der AfA aus dem aktuellen Geschäftsjahr des Fonds (2016/2017).

- ii. Ausgeschüttete Liquidität in Form der AfA aus Vorjahren, wobei die entsprechenden investmentrechtlichen Erträge in Vorjahren nicht ausgeschüttet wurden. Der Betrag stammt aus dem Gewinnvortrag.
- iii. Echte Substanz ausschüttung und sonstige nicht steuerbare Beträge, u. a. nicht steuerbare Erträge aus Vorjahren im Gewinnvortrag (aufgrund Abweichungen zwischen Investmentrecht und Steuerrecht).
- Ausgeschüttete ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre: Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind steuerliche Erträge, die nicht ausgeschüttet sondern dem Gewinnvortrag zugeführt wurden, aber dennoch dem Anleger steuerlich als zugeflossen gelten. Bei Ausschüttung sind die ausschüttungsgleichen Erträge der Vorjahre nicht nochmals steuerlich zu erfassen und damit nicht steuerbar.

**Die zweite Zwischenauszahlung im Geschäftsjahr 2016/2017 am 25. Oktober 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:**

Die zweite Zwischenauszahlung des CS EUROREAL für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 31. August 2017 beträgt 4,06 EUR je Anteil für die Anteilklasse EUR. Die Auszahlung, die am 18. Oktober 2017 beschlossen wurde, erfolgt am 25. Oktober 2017.

Die Auszahlung wird steuerlich wie in nachfolgender Tabelle dargestellt behandelt. Dabei wird zwischen den folgenden Anlegergruppen unterschieden:

- Anteile werden im Privatvermögen gehalten (Privatvermögen)
- Anteile werden durch Einzelunternehmer oder Personengesellschaften im Betriebsvermögen gehalten (Betriebsvermögen I)
- Anteile werden durch Körperschaften im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 bis 6 KStG anwenden können (Betriebsvermögen II)
- Anteile werden von Körperschaften i. S. d. § 8b Abs. 7 oder 8 KStG im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 bis 6 KStG nicht anwenden können (Betriebsvermögen III)

## EUR - Anteilklasse

	Für Anteile im Privat- vermögen in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen I in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen II in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen III in €
<b>Ausschüttung je Anteil</b>	<b>4,0600</b>	<b>4,0600</b>	<b>4,0600</b>	<b>4,0600</b>
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,2270	0,2270	0,2270	0,2270
abzgl. erstattete ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>4,2870</b>	<b>4,2870</b>	<b>4,2870</b>	<b>4,2870</b>
davon nicht steuerbare Beträge	3,0574	3,0574	3,0574	3,0574
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Erträge	1,2296	1,2296	1,2296	1,2296
ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>	<b>1,2296</b>	<b>1,2296</b>	<b>1,2296</b>	<b>1,2296</b>
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,8525	-	-	-
Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG (40% steuerfrei im BVI) bzw. i.S.d. §8b KStG steuerfrei	-	0,3410	0,8099	-
Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG (60% steuerpflichtig im BVI) bzw. i.S.d. §8b KStG steuerfrei	-	0,5115	0,0426	-
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,3514	-	-	-
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0257	0,0257	0,0257	0,0257
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt<sup>1)</sup></b>	<b>4,2870</b>	<b>3,4241</b>	<b>3,8930</b>	<b>3,0831</b>
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt InvR<sup>1)</sup></b>	<b>4,0600</b>	<b>3,1971</b>	<b>3,6660</b>	<b>2,8561</b>
<b>Steuerpflichtige Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,8629</b>	<b>0,3940</b>	<b>1,2039</b>
<b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil<sup>2)</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,8629</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % <sup>3)</sup>	0,0000	0,2157	0,0000	0,0000
steuerfreier / nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	100,00%	78,75%	90,29%	70,35%

<sup>1)</sup> Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investmentrechtlichen Ausschüttung und dem investmentsteuerrechtlichen Werten kann die Summe der investmentsteuerrechtlichen steuerfreien/nicht steuerbaren Beträgen von dem steuerfreien/nicht steuerbaren Anteil in der investmentrechtlichen Ausschüttung abweichen. Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 4,0600 EUR je Anteil (100,00% der Ausschüttung), im Betriebsvermögen 3,1971 EUR je Anteil (78,75% der Ausschüttung), im Betriebsvermögen II 3,6660 Euro je Anteil (90,29% der Ausschüttung) und im Betriebsvermögen III 2,8561 Euro je Anteil (70,35% der Ausschüttung).

<sup>2)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31.12.2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behaltfrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

<sup>3)</sup> Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

Das Vermögen des Sondervermögens CS EUROREAL bestand zum Ende des letzten Geschäftsjahres zu über 0 Prozent aus Forderungen im Sinne der Zinsinformationsverordnung (ZIV). Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt 0,00 EUR/Anteil für die Anteilklasse EUR.

## Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Für diese Ausschüttung ist keine Berechnung der Besteuerungsgrundlagen für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger notwendig bzw. durchgeführt worden, da seit 1. April 2012 die Ausschüttungen eines Immobilienfonds in Österreich nicht steuerpflichtig sind. Die Ausschüttung vermindert nach aktuellem Steuerrecht in Österreich in voller Höhe die Anschaffungskosten. Die Höhe der Zwischenausschüttung wird von dem steuerlichen Vertreter des Fonds an die OEKB gemeldet werden.

## Für in der Schweiz unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

### Steuerliche Fragen und Antworten

- 1) Wie hoch ist der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil an der Ausschüttung (im Privatvermögen)?** Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die Ausschüttung beträgt im Privatvermögen bei der zweiten Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 4,0600 EUR je Anteil (100,00 % der Ausschüttung) in der Anteilklasse EUR.

<b>Anteilklasse EUR (Valorenummer 327344)</b>	<b>EUR</b>
Ausschüttung je Anteil	4,0600
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen Personen mit Anteilen im Privatvermögen	0,0000
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen und juristischen Personen mit Anteilen im Geschäftsvermögen <sup>1)</sup>	4,4273
Vermögenssteuerwert je Anteil per 31. August 2017 (ohne Grundbesitz) (ohne direkten Grundbesitz)	9,0500

<sup>1)</sup> Die Besteuerung erfolgt nach dem Massgeblichkeitsprinzip bzw. der handelsrechtlich ausgewiesene Gewinn gilt als Besteuerungsbasis, wobei die Erträge/Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz von der Steuerbasis ausgenommen sind.

Das Vermögen des Sondervermögens CS EUROREAL bestand zum Ende des letzten Geschäftsjahres zu über 0 Prozent aus Forderungen im Sinne der Zinsinformationsverordnung (ZIV). Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt 0,00 EUR je Anteil für die Anteilklasse EUR.