

COMMERZBANK

Die Bank an Ihrer Seite



CS EUROREAL

Abwicklungsbericht zum 30. September 2018



Inhalt

5	Auf einen Blick	50	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten
9	Tätigkeitsbericht	51	Risikomanagement
10	Aktuelle Eckdaten des CS EUROREAL	52	Ertrags- und Aufwandsrechnung
11	Entwicklung des CS EUROREAL	56	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
14	Portfoliostruktur zum 30. September 2018	58	Verwendungsrechnung zum 30. September 2018
21	Objektabgänge und -zugänge	59	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
21	Vermietungssituation	60	Darstellung der Auszahlungen
21	Leerstandskommentierung	60	Erläuterungen zu den Auszahlungen
22	Desinvestitionsstrategie	61	Vermerk des Abschlussprüfers
22	Fondsrendite	62	Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
23	Entwicklung des Mittelaufkommens	82	Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F. für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017
23	Liquidität	86	Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a S. 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) a. F. für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017
23	Ausschüttung	87	Aktien-, Immobilien- und Zwischen- gewinn bis zum 31. Dezember 2017
23	Capital Gains Tax	89	Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
23	Risikoprofil	91	Gremien und Eigenkapitalausstattung
24	Schätzungsmethode	92	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis
24	Auslagerung durch die Commerzbank AG		
24	Ausblick		
26	Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung		
30	Entwicklung der Renditen		
31	Entwicklung des Fondsvermögens		
34	Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens		
35	Zusammengefasste Vermögensaufstellung		
37	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis		
47	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften		
48	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen		
49	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung		

Auf einen Blick

Kennzahlen CS EUROREAL zum 30. September 2018

Kennzahlen zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	1.019,8 Mio. €
davon EUR-Anteilklasse in €	961,1 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse in €	58,7 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse in CHF	66,7 Mio. CHF
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	611,6 Mio. €
davon direkt gehalten	476,7 Mio. €
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹	134,9 Mio. €
Fondsobjekte gesamt	14
davon direkt gehalten	11
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3
davon im Bau/Umbau befindlich	0
Auslandsanteil ²	67,8 %
Europa ³	67,8 %
Vermietungsquote	
am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete ⁴	77,9 %
am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete	77,8 %
durchschnittlich ⁵	78,9 %
Liquiditätsquote	47,3 %

Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe von Objekten	0
Verkäufe von Objekten	9
davon abgegangen	6
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) ⁶	0,0 Mio. €
davon EUR-Anteilklasse	0,0 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse	0,0 Mio. CHF

¹ Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Beteiligungswert in Höhe von 102,3 Mio. Euro entspricht dem Netto-Vermögen der Immobilien-Gesellschaften. Die Differenz in Höhe von -32,6 Mio. Euro zwischen den in dieser Zeile „davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten“ ausgewiesenen gutachterlichen Verkehrswerten der Immobilien der Immobilien-Gesellschaften und dem in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Beteiligungswert stellt weitere Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaften dar.

² Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

³ Ohne Deutschland.

⁴ Wesentliches Abgrenzungsmerkmal der Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmiete zur Vermietungsquote auf Basis der Nettosollmiete ist die explizite Berücksichtigung der Betriebskosten. Bei dieser Methode wird neben dem entgangenen Mietertrag für leer stehende Flächen auch ein Zuschlag für die anfallenden Betriebskosten berücksichtigt, die bei vermieteten Flächen auf den Mieter umgelegt werden können.

⁵ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet.

⁶ Im Geschäftsjahr 2017/2018 (vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018).

Veränderungen im Berichtszeitraum	
Anlageerfolg (BVI-Rendite) EUR-Anteilklasse ¹	
für 1 Jahr	-0,1 %
für 3 Jahre p. a.	0,0 %
für 5 Jahre p. a.	-1,8 %
für 10 Jahre p. a.	-0,4 %
für 15 Jahre p. a.	1,1 %
für 20 Jahre p. a.	2,1 %
seit Auflegung p. a.	3,1 %
Anlageerfolg (BVI-Rendite) CHF-Anteilklasse ¹	
für 1 Jahr	-0,5 %
für 3 Jahre p. a.	-0,3 %
für 5 Jahre p. a.	-2,2 %
für 10 Jahre p. a.	-0,9 %
seit Auflegung p. a.	0,0 %
Thesaurierung zum 31. Dezember 2017	
Ausschüttung je Anteil EUR-Anteilklasse (InvR)	0,0000 €
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,6673 €
einkommensteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Privatvermögen	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Privatvermögen	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen I ²	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Betriebsvermögen I ²	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen II ²	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Betriebsvermögen II ²	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen III ²	0,0000 €
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Betriebsvermögen III ²	0,00 %

¹ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 30. September 2018 bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von 0,4 %, für 3 Jahre p. a. von 0,0 %, für 5 Jahre p. a. von -2,2 %, für 10 Jahre p. a. von -0,8 %, für 15 Jahre p. a. von 0,9 %, für 20 Jahre p. a. von 1,9 % und seit Auflegung der EUR-Anteilklasse am 6. April 1992 p. a. von 3,0 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -0,3 %, für 3 Jahre p. a. von -0,4 %, für 5 Jahre p. a. von -2,7 %, für 10 Jahre p. a. von -1,4 % und seit Auflegung der CHF-Anteilklasse am 1. Oktober 2005 p. a. von -0,4 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

² Erläuterungen siehe Seite 62 ff.

Thesaurierung zum 31. Dezember 2017	
Ausschüttung je Anteil CHF-Anteilklasse (InvR)	0,0000 CHF
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,7792 CHF
einkommensteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Privatvermögen	0,0000 CHF
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Privatvermögen	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen I ¹	0,0000 CHF
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Betriebsvermögen I ¹	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen II ¹	0,0000 CHF
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Betriebsvermögen II ¹	0,00 %
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen III ¹	0,0000 CHF
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil in % im Betriebsvermögen III ¹	0,00 %
Zwischenausschüttung/-auszahlung am 19. Juni 2018²	
Ausschüttung je Anteil EUR-Anteilklasse (InvR)	0,5500 €
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ³ je Anteil	0,5500 €
Ausschüttung je Anteil CHF-Anteilklasse (InvR)	0,8700 CHF
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ³ je Anteil	0,8700 CHF
Endausschüttung/-auszahlung am 19. Dezember 2018	
Ausschüttung je Anteil EUR-Anteilklasse (InvR)	0,3500 €
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ³ je Anteil	0,3500 €
Ausschüttung je Anteil CHF-Anteilklasse (InvR)	0,5500 CHF
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ³ je Anteil	0,5500 CHF

¹ Erläuterungen siehe Seite 62 ff.

² Die Zwischenausschüttung, die mit Auszahlung des Ausschüttungsbetrages am 19. Juni 2018 erfolgte, bezieht sich auf den Stichtag 30. April 2018.

³ Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Weitere Angaben	
Total Expense Ratio (TER) ¹ (Gesamtkostenquote)	0,85 %
Transaktionsabhängige Vergütung ²	0,24 %
Rücknahmepreis/Anteilwert EUR-Anteilklasse	9,77 €
Rücknahmepreis/Anteilwert CHF-Anteilklasse	15,32 CHF
International Securities Identification Number (ISIN) EUR-Anteilklasse	DE0009805002
Wertpapier-Kennnummer (WKN) EUR-Anteilklasse	980500
Valorennummer EUR-Anteilklasse	327 344
International Securities Identification Number (ISIN) CHF-Anteilklasse	DE0009751404
Wertpapier-Kennnummer (WKN) CHF-Anteilklasse	975140
Valorennummer CHF-Anteilklasse	2 248 222

¹ Die Total Expense Ratio (TER) (Gesamtkostenquote) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten sowie den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag.

² Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Commerzbank AG gemäß § 13 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen (Des-)Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutliche Schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

Tätigkeitsbericht

Am 1. Mai 2017 ging das Sondervermögen CS EUROREAL kraft Gesetzes auf die Depotbank Commerzbank AG über. Die Commerzbank AG hat seitdem das Sondervermögen abzuwickeln und den erzielten Erlös an die Anleger zu verteilen. Über den Stand der Abwicklung werden die Anleger fortan durch die Commerzbank AG im Rahmen von jährlichen Abwicklungsberichten informiert, die die Commerzbank AG im Internet unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal veröffentlicht.

Der vorliegende Abwicklungsbericht informiert über die Abwicklung im Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 (Berichtszeitraum). Im Berichtszeitraum konnten insgesamt sechs Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten, davon vier Immobilien in Deutschland und jeweils eine Immobilie in Italien und Belgien, veräußert werden. Bei den Verkäufen lagen die Brutto-Verkaufspreise insgesamt leicht unter der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Ferner wurden die Verkäufe der letzten drei Immobilien des Fonds in Frankreich vertraglich gesichert. Es handelt sich um die Bürogebäude Avenue Jean Mermoz, „Le Quadrille“ in Lyon, LOT 2B im Büroensemble ZAC Andromède, „Le Galilée“ in Toulouse und 12 Rue Louis Courtois de Vicoise, „Portes Sud“, in Toulouse. Die Kaufpreiszahlung sowie der Übergang von Nutzen und Lasten und damit der Abgang dieser Objekte aus dem Portfolio des CS EUROREAL sind in Abhängigkeit des Eintritts von Fälligkeitsvoraussetzungen für frühestens November 2018 geplant.

Die Commerzbank AG zahlte innerhalb dieses Berichtszeitraums für das letzte Geschäftsjahr 2016/2017 des Fonds am 25. Oktober 2017 für die EUR-Anteilklasse des Fonds 4,0600 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 6,3900 CHF je Anteil, insgesamt 423,1 Mio. Euro¹, und am 20. Dezember 2017 für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,0400 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,0600 CHF je Anteil, insgesamt 4,2 Mio. Euro², an die Anleger aus.

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 zahlte die Commerzbank AG im Berichtszeitraum am 19. Juni 2018 im Rahmen einer Zwischenauszahlung für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,5500 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,8700 CHF je Anteil, insgesamt 57,4 Mio. Euro³, an die Anleger aus.

Am 19. Dezember 2018 werden im Rahmen einer Endausschüttung für das Geschäftsjahr 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 für die EUR-Anteilklasse des Fonds weitere 0,3500 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds weitere 0,5500 CHF je Anteil ausgezahlt. Dies entspricht einer Gesamthöhe dieser Auszahlung von 36,5 Mio. Euro⁴ bzw. 3,6 % des Nettofondsvermögens per 30. September 2018. Damit werden für das Geschäftsjahr 2017/2018 im Rahmen der zwei Auszahlungen für die EUR-Anteilklasse des Fonds insgesamt 0,9000 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds insgesamt 1,4200 CHF je Anteil ausgezahlt worden sein.

Die nächste Ausschüttung an die Anleger ist dann spätestens für Juli 2019 vorgesehen. Die Höhe der Zahlung wird in Abhängigkeit von der bis dahin im Wesentlichen durch mögliche Immobilienveräußerungen aufgebauten Liquidität und insbesondere unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel noch festzulegen sein. Über die Höhe und das Datum der Auszahlung wird rechtzeitig auf der Homepage unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal informiert.

Die Methode der Ausschüttung dient dazu, sowohl professionellen Investoren als auch Privatanlegern geordnete Rückzahlungen zu gewähren. Alle Anleger erhalten pro Anteil einen bestimmten Betrag ihres Investments zurück, gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage entsprechend. Dabei werden für alle Anleger der gleiche Preis und die gleiche Auszahlungsquote und damit die Gleichbehandlung aller Anlegergruppen und der Anlegerschutz gewährleistet.

¹ Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Ausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Tag der Auszahlung 25. Oktober 2017: 1 € = 1,165950 Schweizer Franken (CHF).

² Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Ausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Tag der Auszahlung 20. Dezember 2017: 1 € = 1,168400 Schweizer Franken (CHF).

³ Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Zwischenauszahlung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Tag der Auszahlung 19. Juni 2018: 1 € = 1,151250 Schweizer Franken (CHF).

⁴ Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Endausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Berichtsstichtag 30. September 2018: 1 € = 1,134000 Schweizer Franken (CHF).

Aktuelle Eckdaten des CS EUROREAL

- Die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL erzielte im 1-Jahres-Zeitraum (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) ein Anlageergebnis von $-0,1\%$ ¹. Das Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse für den gleichen Zeitraum belief sich auf $-0,5\%$ ¹.
- Im Geschäftsjahr 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) wurden für den CS EUROREAL sechs Immobilien, davon vier Immobilien in Deutschland und jeweils eine Immobilie in Italien und Belgien, veräußert. Zum Berichtsstichtag 30. September 2018 befanden sich damit noch 14 Immobilien im Bestand des Fonds.
- Das Netto-Fondsvermögen veränderte sich im Berichtszeitraum von 1.526,0 Mio. Euro zum 30. September 2017 auf 1.019,8 Mio. Euro zum 30. September 2018.
- Der Auslandsanteil belief sich zum Berichtsstichtag auf 67,8 % des Verkehrswerte-Volumens der Immobilien. Davon befanden sich 100,0 % der Immobilien in Europa.
- Die Vermietungsquote des CS EUROREAL – berechnet auf Basis der Bruttosollmiete – lag zum Berichtsstichtag bei 77,9 %, die Leerstandsquote lag somit bei 22,1 %. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 betrug 78,9 %.
- Die Liquiditätsquote belief sich zum 30. September 2018 auf 47,3 %, bezogen auf das Netto-Fondsvermögen.
- Es befinden sich noch 14 Immobilien im Bestand des CS EUROREAL. Davon liegen drei Immobilien in Frankreich, deren Verkauf bereits vertraglich gesichert ist, jeweils zwei Immobilien in Deutschland, Italien, Großbritannien und Portugal sowie jeweils eine Immobilie in den Niederlanden, Spanien und Tschechien.

¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 6, Fußnote 1.

Tabelle 1

Entwicklung des CS EUROREAL

		30. September 2018	30. September 2017	30. September 2016	30. September 2015
Immobilien	Mio. €	476,7	612,3	1.231,1	1.623,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. €	102,3	126,9	445,6	431,9
Liquiditätsanlagen	Mio. €	482,7	845,9	294,2	524,3
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. €	105,9	160,4	391,5	336,4
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. €	-147,8	-219,5	-177,2	-243,0
Fondsvermögen (netto)	Mio. €	1.019,8	1.526,0	2.185,2	2.672,8
EUR-Anteilklasse:					
Anteilumlauf	Mio. Stück	98,3	98,3	98,3	98,3
Wert der Anteilklasse	Mio. €	961,1	1.438,7	2.054,4	2.517,9
Ausgabepreis	€	10,26	15,36	21,93	26,88
Anteilwert/Rücknahmepreis	€	9,77	14,63	20,89	25,60
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	€	0,3500	0,0400	0,0000	1,8000
Tag der Ausschüttung/Auszahlung		19. Dezember 2018	20. Dezember 2017	30. September 2016	26. Januar 2016
Auszahlungs-/Ertragsschein-Nr. ¹		35 ²	32 ⁴	29 ⁶	27 ⁸
CHF-Anteilklasse:					
Anteilumlauf	Mio. Stück	4,3	4,3	4,3	4,3
Wert der Anteilklasse	Mio. CHF	66,7	99,9	141,6	169,5
Ausgabepreis	CHF	16,09	24,12	34,17	40,91
Anteilwert/Rücknahmepreis	CHF	15,32	22,97	32,54	38,96
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	CHF	0,5500	0,0600	0,0000	2,7500
Tag der Ausschüttung/Auszahlung		19. Dezember 2018	20. Dezember 2017	30. September 2016	26. Januar 2016
Auszahlungs-/Ertragsschein-Nr. ¹		23 ³	20 ⁵	17 ⁷	15 ⁹

EUR-Anteilklasse: International Securities Identification Number (ISIN): DE0009805002/Wertpapier-Kennnummer (WKN): 980500/Valorennummer: 327 344

CHF-Anteilklasse: International Securities Identification Number (ISIN): DE0009751404/Wertpapier-Kennnummer (WKN): 975140/Valorennummer: 2 248 222

¹ Bei den Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummern handelt es sich um die laufende Hochzählung der bisher erfolgten Auszahlungen/Ausschüttungen.

² Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 33 der EUR-Anteilklasse wurde der am 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 34 wurde der Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes zum 1. Januar 2018 zugeteilt.

³ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 21 der CHF-Anteilklasse wurde der am 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 22 wurde der Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes zum 1. Januar 2018 zugeteilt.

⁴ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummern 30 und 31 der EUR-Anteilklasse wurden den am 27. April 2017 und 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttungen zugeteilt. Bei diesen Ausschüttungen handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Ausschüttungen.

⁵ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummern 18 und 19 der CHF-Anteilklasse wurden den am 27. April 2017 und 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttungen zugeteilt. Bei diesen Ausschüttungen handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Ausschüttungen.

⁶ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 28 der EUR-Anteilklasse wurde der am 26. Juli 2016 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

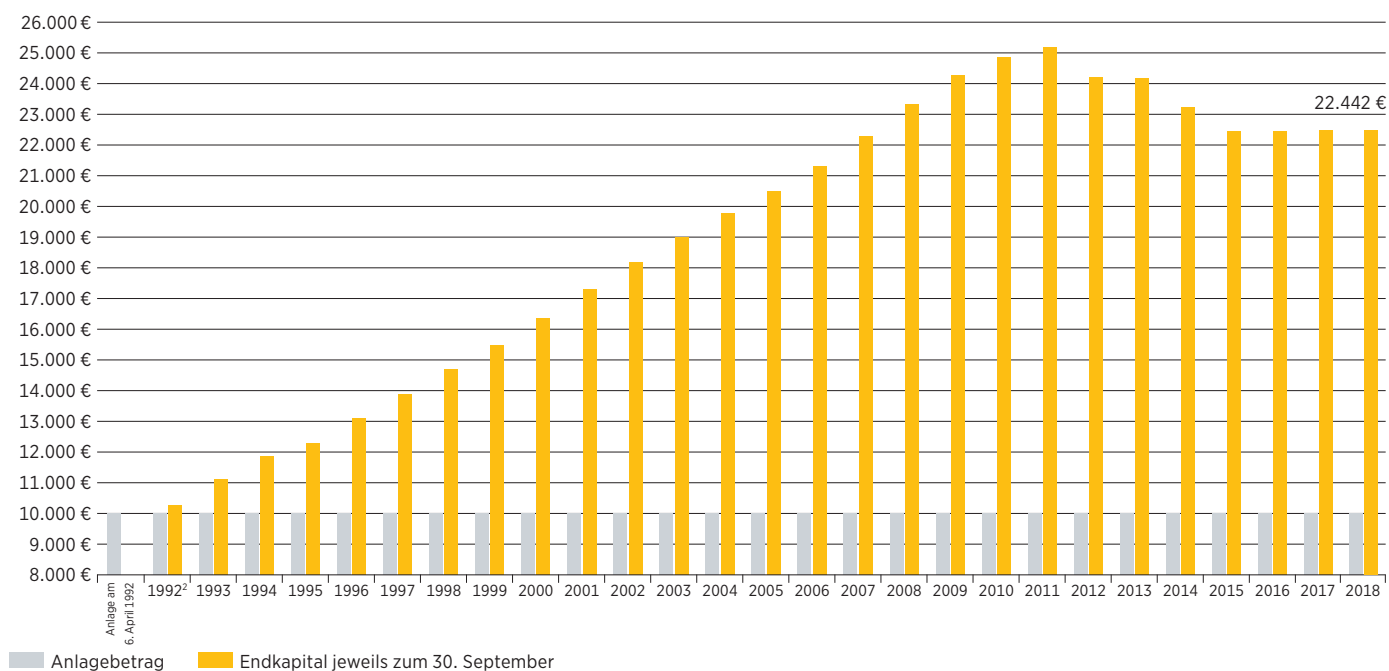
⁷ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 16 der CHF-Anteilklasse wurde der am 26. Juli 2016 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

⁸ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 26 der EUR-Anteilklasse wurde der am 28. Juli 2015 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

⁹ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 14 der CHF-Anteilklasse wurde der am 28. Juli 2015 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

Abbildung 1

Wertentwicklung eines Anlagebetrags der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 € seit Auflegung¹

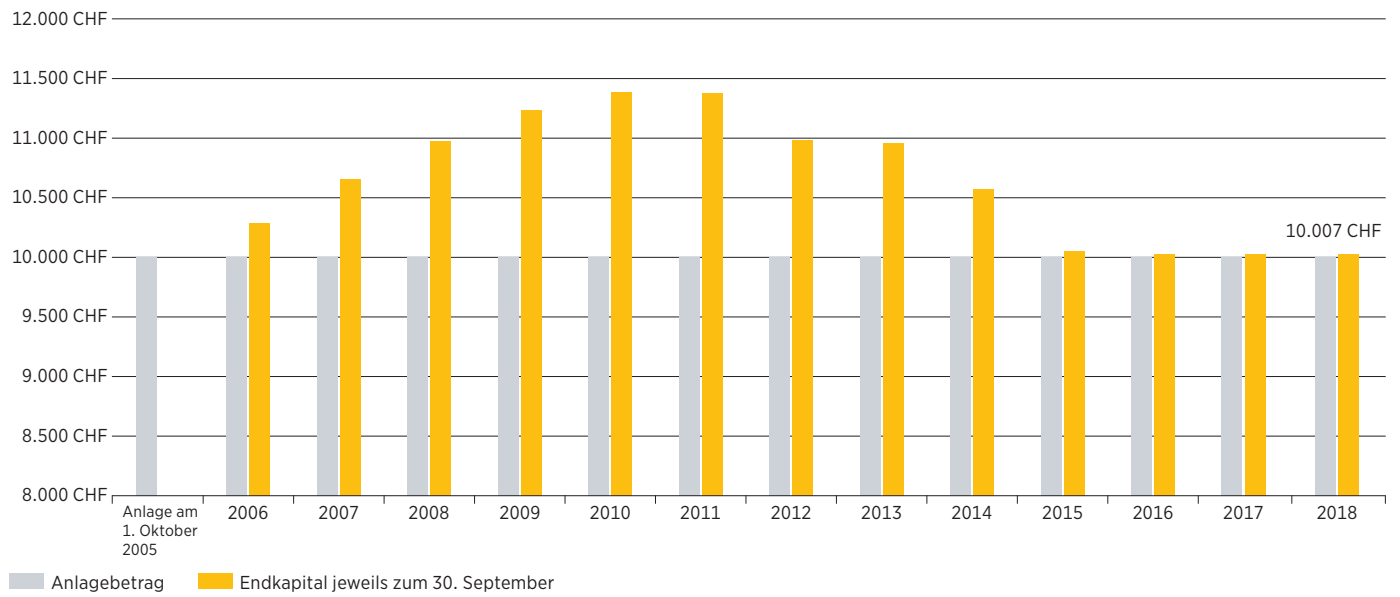


¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 6, Fußnote 1.

² Wertentwicklung im Rumpf-Geschäftsjahr 1991/1992 vom 6. April 1992 (Tag der Auflegung des CS EUROREAL und der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL) bis 30. September 1992.

Abbildung 2

Wertentwicklung eines Anlagebetrags der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 CHF seit Auflegung¹



¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 6, Fußnote 1.

Portfoliostruktur zum 30. September 2018

Abbildung 3

Geografische Verteilung des Immobilienvolumens inkl. Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Verkehrswerte-Volumen. Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung. Über Beteiligungen gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

Länder/ Staaten		Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
Deutschland		32,2	197.000.000,00	2
Frankreich		13,8	84.500.000,00	3
Großbritannien		6,3	38.777.115,88	2
Italien		12,9	78.900.000,00	2
Niederlande		4,2	25.800.000,00	1
Portugal		16,9	103.100.000,00	2
Spanien		4,5	27.500.000,00	1
Tschechien		9,2	56.000.000,00	1

Deutschland ¹		Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
Rhein-Main		-	-	-
Rhein-Ruhr		20,2	123.300.000,00	1
Weitere deutsche Großräume		-	-	-
Sonstige Regionen in Deutschland		12,0	73.700.000,00	1

¹ Separierte Aufteilung innerhalb Deutschlands.

Abbildung 4

Nutzungsarten der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten. Über Beteiligungen gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

Nutzungsart	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Handel/Gastronomie	45,6
Büro und Praxis	44,5
Stellplätze	6,1
Hotel	1,9
Lager, Hallen	0,8
Andere	1,1

Abbildung 5

Größenklassen der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Verkehrswerte-Volumen; ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien oder noch unbebauten Grundstücke. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

Objektgröße in Mio. €	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
0 <= 10 Mio. €	-	-	-
10 <= 15 Mio. €	-	-	-
15 <= 25 Mio. €	10,3	63.077.115,88	3
25 <= 50 Mio. €	26,8	163.800.000,00	6
50 <= 100 Mio. €	42,7	261.400.000,00	4
100 <= 150 Mio. €	20,2	123.300.000,00	1
150 <= 200 Mio. €	-	-	-
> 200 Mio. €	-	-	-

Abbildung 6

**Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestandes (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer)
inkl. Immobilien-Gesellschaften, gestaffelt nach Verkehrswerte-Volumen**

Anteil am Verkehrswerte-Volumen; ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien oder noch unbebauten Grundstücke. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

Altersstruktur	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
<= 5 Jahre	-	-	-
5 <= 10 Jahre	13,8	84.500.000,00	3
10 <= 15 Jahre	86,2	527.077.115,88	11
15 <= 20 Jahre	-	-	-
> 20 Jahre	-	-	-

Abbildung 7

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten.

Vertragsrestlaufzeit	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Unbefristet	12,5
Bis 31.12.2018	14,3
01.01.2019 – 31.12.2019	11,2
01.01.2020 – 31.12.2020	12,9
01.01.2021 – 31.12.2021	11,2
01.01.2022 – 31.12.2022	6,4
01.01.2023 – 31.12.2023	4,6
01.01.2024 – 31.12.2024	10,1
01.01.2025 – 31.12.2025	4,4
01.01.2026 – 31.12.2026	4,3
01.01.2027 – 31.12.2027	3,2
Nach 01.01.2028	4,9

Abbildung 8

Branchenverteilung der Mieter

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten.

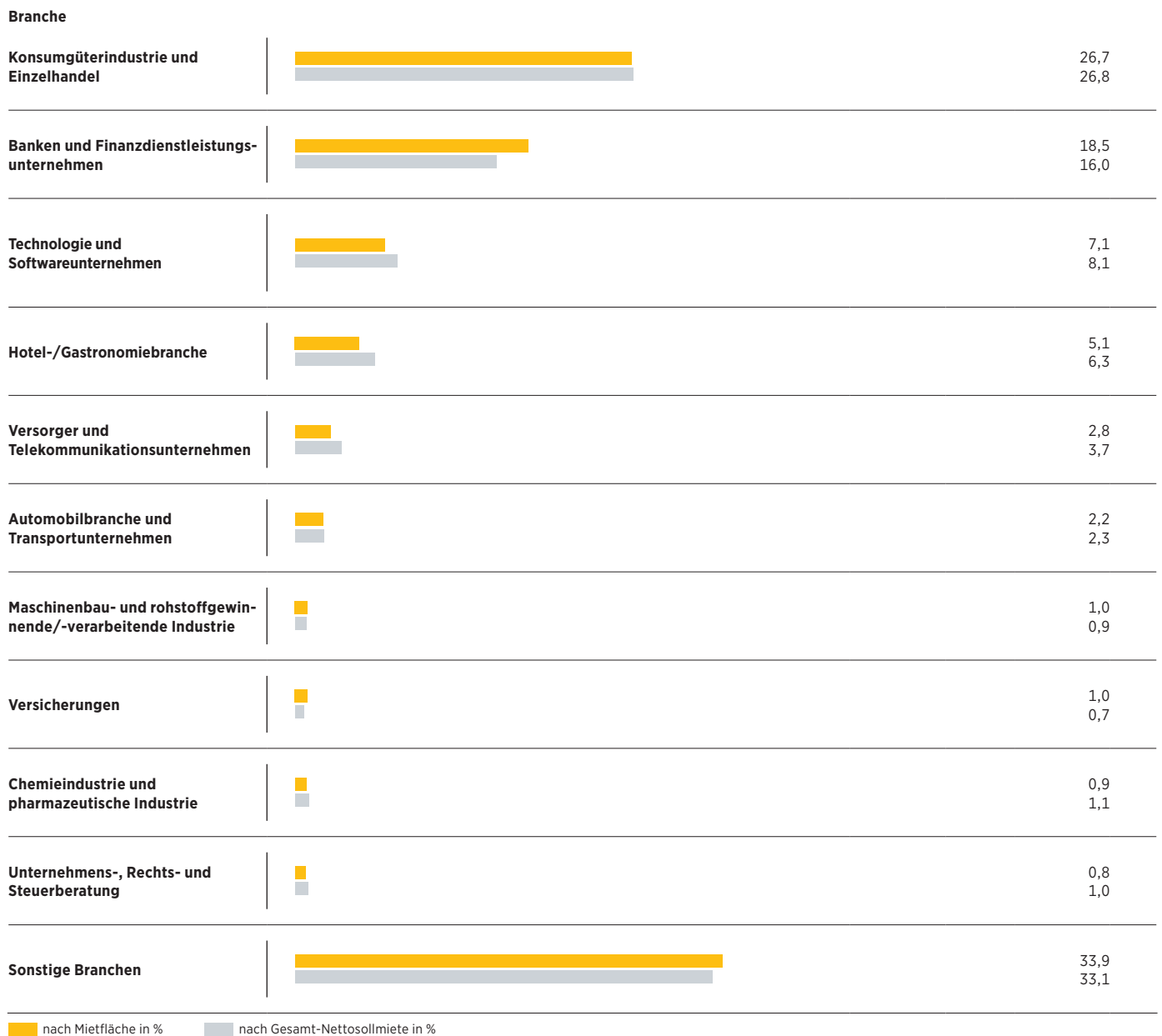


Tabelle 2

Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 30. September 2018

	Offene Währungspositionen in Fremdwährung	Offene Währungspositionen in €	in % des Netto- Fondsvermögens pro Währungsraum
Britische Pfund (GBP)	3.135.784	3.524.541	10,8
Schwedische Kronen (SEK)	2.635.441	255.857	100,0
Tschechische Kronen (CZK)	154.128.516	6.003.526	100,0
Summe		9.783.924	25,1

Objektabgänge im Berichtszeitraum

Belgien

Waterloo, Drève Richelle, Gebäude O

Im Juni 2018 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie Drève Richelle, Gebäude O in Waterloo. Der Brutto-Verkaufspreis lag deutlich unter dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert.

Deutschland

Berlin, Malchower Chaussee 6-10

Im April 2018 fand der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie Malchower Chaussee 6-10 in Berlin statt. Der Brutto-Verkaufspreis des Handelsgebäudes lag deutlich über dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Verkehrswert.

Darmstadt, Leydhecker Str. 16/Gräfenhäuser Str. 85, 85A, 85B

Im April 2018 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie Leydhecker Straße 16/Gräfenhäuser Straße 85, 85A, 85B in Darmstadt. Der Brutto-Verkaufspreis des Handelsgebäudes lag deutlich über dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert.

Düsseldorf, In der Steele 39-45, „Connecta Park“

Im März 2018 wurde die Immobilie In der Steele 39-45, „Connecta Park“ in Düsseldorf mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert. Der Brutto-Verkaufspreis lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Osnabrück, Hannoversche Str. 111/Hettlinger Marsch

Im April 2018 fand der Übergang von Nutzen und Lasten für den Verkauf der Immobilie Hannoversche Straße 111/Hettlinger Marsch in Osnabrück statt. Der Brutto-Verkaufspreis des Büro- und Logistikobjektes lag deutlich über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Italien

Mailand, Viale Certosa 2/Piazza Firenze

Im Oktober 2017 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie Viale Certosa 2/Piazza Firenze in Mailand. Der Brutto-Verkaufspreis des Bürogebäudes mit Handelsflächen im Erdgeschoss lag unter dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert.

Weitere Informationen finden Sie im Kapitel „Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ auf der Seite 47 dieses Abwicklungsberichts.

Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote des CS EUROREAL, berechnet anhand der Bruttosollmiete, belief sich zum 30. September 2018 auf 77,9 %. Legt man die Nettosollmiete zugrunde, so ergibt sich ein Wert von 77,8 %. Im Durchschnitt wies die Vermietungsquote, berechnet anhand der Bruttosollmiete, einen Wert von 78,9 % auf.

Leerstandskommentierung

Nachfolgend werden diejenigen Immobilien des CS EUROREAL aufgeführt, bei denen am 30. September 2018 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete infolge Leerstands nicht erzielt wurde oder der Objektleerstand mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds ausmachte.

Europa

Deutschland

Flensburg, Holm 57-61/ Angelburger Str. 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42, „Flensburg-Galerie“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 22,0 % zum Stichtag¹, 22,0 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 2,7 % zum Stichtag¹, 2,4 % durchschnittlich²)
Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 4.983 m². Für die leer stehenden Flächen sind im Rahmen des Verkaufsprozesses der Immobilie Vermietungsaktivitäten im Gange.

Frankreich

Lyon, Avenue Jean Mermoz, „Le Quadrille“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 35,8 % zum Stichtag¹, 35,9 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 1,6 % zum Stichtag¹, 1,5 % durchschnittlich²)
Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 5.624 m². Es finden Gespräche mit Interessenten statt.

Toulouse, 12 Rue Louis Courtois de Vicose, „Portes Sud“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 57,1 % zum Stichtag¹, 57,5 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 3,7 % zum Stichtag¹, 3,4 % durchschnittlich²)

¹ Bezogen auf die Bruttosollmiete der Immobilien per 30. September 2018.

² Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet.

Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 13.614 m². Die Flächen befinden sich in der Vermarktung. Kurz nach Ende des Berichtszeitraums konnte mit einem Bestandsmieter ein Mietvertrag über eine Erweiterungsfläche von rund 517 m² abgeschlossen werden.

Großbritannien

Glasgow, 55 Robertson Street, „6 Atlantic Quay“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 100,0 % zum Stichtag¹, 100,0 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 4,1 % zum Stichtag¹, 3,7 % durchschnittlich²)

Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 7.288 m². Es finden Gespräche mit Mietinteressenten statt.

Glasgow, 70 York Street, „4 Atlantic Quay“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 30,7 % zum Stichtag¹, 69,4 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 1,1 % zum Stichtag¹, 2,1 % durchschnittlich²)

Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 2.493 m². Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes konnten Mietverträge mit einer Gesamtfläche rund 1.687 m² abgeschlossen werden.

Spanien

Madrid, Calle de Julián Camarillo 19-21

(Anteil des Leerstands im Objekt: 38,7 % zum Stichtag¹, 35,6 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 1,9 % zum Stichtag¹, 2,1 % durchschnittlich²)

Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 5.554 m². Für die leer stehenden Flächen sind im Rahmen des Verkaufsprozesses der Immobilie Vermietungsaktivitäten im Gange.

Tschechien

Olomouc-Velky Týnec 2, Olomoucká 90, „Centrum Olympia Olomouc“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 35,8 % zum Stichtag¹, 19,3 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 3,7 % zum Stichtag¹, 2,0 % durchschnittlich²)

Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 11.344 m². Die Flächen befinden sich in der Vermarktung. Es laufen Verhandlungen mit potenziellen Mietern.

Desinvestitionsstrategie

Das Verwaltungsmandat der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH für den offenen Immobilienfonds CS EUROREAL endete am 30. April 2017.

Es waren zu diesem Zeitpunkt 24 Immobilien im CS EUROREAL verblieben. Die Depotbank des Fonds, die Commerzbank AG, übernahm gemäß Investmentgesetz die Verwaltung des CS EUROREAL. Die operativen Aufgaben für die Verwaltung des CS EUROREAL wurden durch die Commerzbank AG an die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH übertragen. Zielsetzung ist es, die verbliebenen Immobilien zu veräußern und unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten und benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung des Fondskapital an die Anleger auszuzahlen.

Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018“) finden Sie auf Seite 26 dieses Abwicklungsberichts. Dort finden Sie umfassende Informationen über die Zusammensetzung der Fondsrendite.

Der Bruttoertrag aus Immobilien beträgt 8,5 % und bezieht sich auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Betrachtungszeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018. Aus dem oben genannten Bruttoertrag ergibt sich abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (-8,5 %) der Nettoertrag in Höhe von 0,0 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 3,2 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (1,6 %), den ausländischen Ertragssteuern (-0,6 %) und den latenten Steuern (2,2 %) zusammen. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt ebenfalls 3,2 %. Nach Währungsänderung (-0,1 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 3,1 %. Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite von -0,2 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 49,3 % des Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 1,5 %.

Das Anlageergebnis der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 bei -0,1 %³, das Ergebnis der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL bei -0,5 %³.

Seit Auflage am 6. April 1992 bis zum Stichtag 30. September 2018 beträgt die Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL 124,4 % bzw. 3,1 % p. a.³. Die CHF-Anteilklasse des Fonds erzielte seit Auflage am 1. Oktober 2005 eine Wertentwicklung von 0,1 % bzw. 0,0 % p. a.³.

Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 30 dieses Abwicklungsberichts.

¹ Bezogen auf die Bruttosollmiete der Immobilien per 30. September 2018.

² Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet.

³ Berechnungsmethode: siehe Seite 6, Fußnote 1.

Entwicklung des Mittelaufkommens

Im Berichtszeitraum (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Das saldierte Mittelaufkommen inklusive Ertragsausgleich (Mittelzufluss abzüglich Mittelabfluss) belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Mio. Euro.

Liquidität

Der CS EUROREAL verfügte zum 30. September 2018 über Liquiditätsanlagen in Höhe von insgesamt 482,7 Mio. Euro¹. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Berichtsstichtag somit auf 47,3 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die Liquiditätsrendite zum 30. September 2018 betrug -0,2 %.

Die freien liquiden Mittel des Fonds sind grundsätzlich für Auszahlungen an die Anleger vorgesehen. Im Rahmen der Abwicklung des CS EUROREAL ist allerdings die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Fonds sicherzustellen. So muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um neben der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der Fondsimmobilien die Deckung von Eventualverbindlichkeiten z. B. für Gewährleistungen und Haftungsrisiken aus der Veräußerung von Objekten sowie die Abdeckung möglicher steuerlicher Risiken aus vergangenen Veranlagungszeiträumen zu gewährleisten. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein Liquiditätsmanagement für den CS EUROREAL sicher zu stellen. Bei diesen Eventualverbindlichkeiten ist es unklar, ob und wann Zahlungen erforderlich werden.

Bei möglichen Forderungen der Steuerbehörden oder sonstigen Verbindlichkeiten, die für Rechnung des Fonds eingegangen worden sind oder eingegangen werden, ist eine längerfristige Bindung der liquiden Mittel im Fonds gefordert. Insbesondere steuerliche Prüfungsverfahren können auch noch einige Jahre nach den jeweiligen Veranlagungszeiträumen durchgeführt werden. Ihren Abschluss finden sie dann erst durch die rechtskräftigen Steuerbescheide.

Wegen des vorstehend skizzierten Liquiditätsbedarfs werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt.

Ausschüttung

Am 19. Juni 2018 erfolgte eine Zwischenausschüttung² für die EUR-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 0,5500 Euro pro

Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 0,8700 CHF pro Anteil. Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Die Endausschüttung am 19. Dezember 2018 beträgt für die EUR-Anteilklasse 0,3500 Euro pro Anteil und für die CHF-Anteilklasse 0,5500 CHF pro Anteil. Der jeweilige Anteilpreis der beiden Anteilklassen des Fonds wird am Auszahlungstag um den jeweiligen Betrag der Ausschüttung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

Damit werden für das Geschäftsjahr 2017/2018 des CS EUROREAL für die EUR-Anteilklasse 0,9000 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse 1,4200 CHF je Anteil an die Anleger ausbezahlt worden sein.

Detaillierte Informationen zu der Zwischenausschüttung und der Endausschüttung sowie steuerliche Hinweise sowohl für in Deutschland als auch in Österreich steuerpflichtige Anleger finden Sie auf den Seiten 62 ff. dieses Abwicklungsberichts.

Capital Gains Tax

Für das Sondervermögen CS EUROREAL werden, sofern notwendig, Rückstellungen für latente Steuern auf (etwaige) ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) gebildet.

Risikoprofil

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Marktpreis-, Adressenausfall-, Währungs-, Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken unterteilen. Hinzu kommen operationelle Risiken, die aufgrund der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen,

¹ Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung auf Seite 35.

² Die Zwischenausschüttung, die mit Auszahlung des Ausschüttungsbetrages am 19. Juni 2018 erfolgte, bezieht sich auf den 30. April 2018.

Systemen oder aufgrund von externen Ereignissen auftreten können und sich ebenfalls negativ auf das Sondervermögen auswirken können.

Marktpreisrisiken

Allgemeine Risiken von Verlusten aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter werden unter sonstige Marktpreisrisiken subsumiert. Hierunter wird auch das Immobilienpreisrisiko, also das Risiko eines Verlustes durch nachteilige Veränderung der wertbestimmenden Faktoren einer Immobilie verstanden. Die Marktpreisrisiken haben sich im Rahmen der Finanzkrise deutlich erhöht und betreffen sowohl die Werthaltigkeit der Immobilieninvestitionen als auch die Verkaufspreise.

Adressenausfallrisiken

Im Rahmen des Managements des Sondervermögens CS EUROREAL werden unter Adressenausfallrisiken die Risiken des Verlustes aufgrund des Ausfalls von Geschäfts- bzw. Vertragspartnern verstanden. Der Ausfall von Mietzahlungen der Bestandsmieter stellt in der Regel das bedeutendste Ausfallrisiko für das Sondervermögen CS EUROREAL dar.

Währungsrisiken

Werden im Sondervermögen Investitionen in einer Währung getätigt, die nicht der Fondswährung entsprechen, so unterliegt das Immobilien-Sondervermögen Währungsrisiken aufgrund sich verändernder Wechselkurse. Der CS EUROREAL hält aufgrund von Investitionen außerhalb der Eurozone noch Vermögensgegenstände in anderen Währungen. Das Fremdwährungsexposure wird durch Währungssicherungsgeschäfte weitgehend reduziert, insbesondere wird die regulatorisch vorgeschriebene Absicherung in Höhe von mindestens 70 % des Wertes des Sondervermögens sichergestellt.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2017/2018 war geprägt von der Fortführung des Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fondskapital an die Anleger. Vor diesem Hintergrund hat das Sondervermögen CS EUROREAL im Berichtszeitraum ein hohes Liquiditätsrisiko aufgewiesen.

Zinsänderungsrisiken

Ein Immobilienfonds ist durch Zinsrisiken dann betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für die Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve eine Rolle. Im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens CS EUROREAL wird durch die regelmäßige Auszahlungen an die Anleger das direkte Zinsänderungsrisiko so weit wie möglich reduziert. Aufgrund des derzeitigen Zinsumfeldes mit negativen Kapitalmarktzinsen musste auch der CS EUROREAL im Berichtszeitraum eine negative Verzinsung seiner Liquiditätsanlagen hinnehmen.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bezeichnen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Systemen und Personen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Diese Definition schließt Rechtsrisiken mit ein. Das Sondervermögen CS EUROREAL war im Berichtszeitraum grundsätzlich operationellen Risiken in den Prozessen der ehemaligen Kapitalanlagegesellschaft des Fonds und der Commerzbank AG ausgesetzt, hat jedoch kein erhöhtes operationelles Risiko aufgewiesen.

Schätzungsmethode

Nach deutschem Investmentrecht haben die Sachverständigenausschüsse im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen die Verkehrs-/Marktwerte aller Liegenschaften nach dem Ertragswertverfahren (§ 17 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV von 2010) ermittelt.

Auslagerung durch die Commerzbank AG

Im Hinblick auf den Veräußerungsprozess sowie die weiterhin zu gewährleistende ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der zu veräußernden Vermögensgegenstände bedient sich die Commerzbank AG seit dem 1. Mai 2017 der Dienste der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH als vormaliger Verwaltungsgesellschaft. Sie unterliegt den Weisungen der Commerzbank AG. Diese Entscheidung ist aufgrund überprüfbarer Erwägungen nach einer Ausschreibung besonders begründet und dokumentiert.

Die Vergütung der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wird von der Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Verwaltungsvergütung bestritten, sodass sich hierdurch keine zusätzliche Belastung des Fondsvermögens ergibt.

Ausblick

Die Anstrengungen der Commerzbank AG konzentrieren sich weiter auf die Veräußerung der verbliebenen Immobilien in einem geordneten Verkaufsprozess und die Auszahlung der Liquidität unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel.

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 wurden die Verkäufe der letzten drei Immobilien des Fonds in Frankreich vertraglich gesichert. Es handelt sich um die Bürogebäude Avenue Jean Mermoz, „Le Quadrille“ in Lyon, LOT 2B im Büroensemble ZAC Andromède, „Le Galilée“ in Toulouse und 12 Rue Louis Courtois de Vicose, „Portes Sud“, in Toulouse. Der Übergang von Nutzen und Lasten und damit der Abgang aus dem Portfolio des CS EUROREAL dieser Objekte ist für frühestens November 2018 geplant. Der Bruttoverkaufspreis liegt in Summe deutlich unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Kurz nach Ende des Berichtszeitraums konnte der Verkauf einer weiteren Immobilie des CS EUROREAL, des Objekts Calle de Julián Camarillo 19-21 in Madrid (Spanien), mit Übergang von Nutzen und Lasten im November 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Außerdem konnte im November 2018 ein Vertrag bezüglich des Verkaufs der Immobilie „Flensburg-Galerie“, Holm 57-61/Angelburger Str. 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42, in Flensburg (Deutschland) abgeschlossen werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist Anfang des Jahres 2019 geplant.

Ein Ausblick auf den Zeitpunkt, wann die finale Auflösung des CS EUROREAL zu erwarten ist, kann erst im Rahmen des Abwicklungsberichts erfolgen, in dem über den Verkauf der letzten Immobilie berichtet wird.

Commerzbank Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main, im Dezember 2018

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

Tabelle 3

Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 (nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

in %	Deutschland	Frankreich	Sonstiges Ausland ¹	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt ²	Gesamt Fonds
I. Immobilien						
Bruttoertrag ³	9,6	4,0	10,3	8,8	7,7	8,5
Bewirtschaftungsaufwand ³	-11,7	-2,4	-12,7	-10,3	-3,4	-8,5
Nettoertrag ³	-2,1	1,6	-2,4	-1,5	4,3	0,0
Wertänderungen ³	21,6	-7,9	-5,2	6,6	-12,9	1,6
Ausländische Ertragsteuern ³	-1,7	0,0	0,4	-0,6	-0,5	-0,6
Ausländische latente Steuern ³	1,2	1,9	-0,4	0,8	6,4	2,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³	19,0	-4,4	-7,6	5,3	-2,7	3,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand ⁴	19,0	-4,4	-7,6	5,3	-2,7	3,2
Währungsänderung ^{4,5}	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung^{4,6}	18,9	-4,4	-7,8	5,2	-2,9	3,1
II. Liquidität^{7,8}						-0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten⁹						1,5
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten^{9,10}						0,6
Ergebnis CS EUROREAL EUR-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{10,11}						-0,1
Ergebnis CS EUROREAL CHF-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{10,11}						-0,5

¹ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) direkt gehaltenen Immobilien in Belgien, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Portugal und Spanien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hielt der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

² Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend der Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

³ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2017/2018 im jeweiligen Land (Deutschland, Frankreich), in den jeweiligen Ländern (Sonstiges Ausland), der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt), der indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt) und des gesamten Fonds.

⁴ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2017/2018 im jeweiligen Land (Deutschland, Frankreich), in den jeweiligen Ländern (Sonstiges Ausland), der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt), der indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt) und des gesamten Fonds.

⁵ Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

⁶ Das Ergebnis des gesamten Fonds wurde erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten, eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 50,7 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

⁷ Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2017/2018.

⁸ Das Ergebnis des gesamten Fonds wurde erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 49,3 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

⁹ Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres 2017/2018.

¹⁰ Der Bezug auf das durchschnittliche Fondsvolumen kann zu einem abweichenden Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten im Vergleich zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten gemäß BVI-Methode führen. Die Kennzahl zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten, ermittelt nach der BVI-Methode, ist auf den Stichtag 30. September 2018 bezogen.

¹¹ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 30. September 2018 bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -0,1 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -0,5 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Tabelle 4

**Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018
(Durchschnittszahlen)¹**

in Tsd. €	Deutschland	Frankreich	Sonstiges Ausland ²	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt ³	Gesamt Fonds
Direkt gehaltene Immobilien	187.187,9	78.802,2	139.967,7	405.957,8	–	405.957,8
Über Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gehaltene Immobilien	–	–	–	–	140.009,9	140.009,9
Immobilien insgesamt	187.187,9	78.802,2	139.967,7	405.957,8	140.009,9	545.967,7
davon eigenkapitalfinanziert	187.187,9	78.802,2	139.967,7	405.957,8	140.009,9	545.967,7
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquidität	473.275,8	1.113,1	12.380,3	486.769,2	44.196,2	530.965,4
Fondsvermögen (netto)⁴	660.463,7	79.915,3	152.348,0	892.727,0	184.206,1	1.076.933,1

¹ Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

² Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) direkt gehaltenen Immobilien in Belgien, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Portugal und Spanien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hielt der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

³ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend der Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

⁴ Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanziertem Immobilienvermögen und Liquidität.

Tabelle 5

Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

in Mio. €	Deutschland	Frankreich	Sonstiges Ausland ¹	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt ²	Gesamt Fonds
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ^{3,4}	197,0	84,5	195,2	476,7	134,9	611,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	13,4	6,5	15,1	35,0	10,8	45,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,6	7,6	8,2	1,7	9,9
Sonstige positive Wertänderungen	5,5	1,4	0,9	7,7	0,0	7,7
Negative Wertänderungen laut Gutachten	4,7	8,2	14,4	27,3	19,7	47,0
Ausländische latente Steuern	0,0	1,5	-0,5	1,0	1,9	2,9
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Wertänderungen laut Gutachten	-4,7	-7,6	-6,8	-19,1	-18,0	-37,1
Sonstige Wertänderungen	-5,5	2,9	0,2	8,6	1,9	10,5

¹ Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) direkt gehaltenen Immobilien in Belgien, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Portugal und Spanien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hielt der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

² Die während des Geschäftsjahres 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend der Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

³ Die Kennzahlen sind bezogen auf den Berichtsstichtag 30. September 2018.

⁴ Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Beteiligungswert in Höhe von 102,3 Mio. Euro entspricht dem Netto-Vermögen der Immobilien-Gesellschaften. Die Differenz in Höhe von -32,6 Mio. Euro zwischen den in dieser Zeile und der Spalte „Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt“ ausgewiesenen gutachterlichen Verkehrswerten der Immobilien der Immobilien-Gesellschaften und dem in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Beteiligungswert stellt weitere Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaften dar.

Tabelle 6

Vermietungsinformationen zum 30. September 2018

in %	Deutschland ¹	Frankreich ¹	Sonstiges Ausland ^{1,2}	Direktinvestments gesamt ³	Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt ^{4,5}	Gesamt Fonds ⁶
Jahresmietertrag						
Büro und Praxis	1,7	47,8	64,6	38,9	0,6	30,9
Handel/Gastronomie	64,2	3,5	2,6	24,6	81,5	36,5
Hotel	0,0	0,0	5,3	2,4	0,0	1,9
Stellplätze	12,7	8,5	5,4	8,6	0,0	7,4
Lager, Hallen	1,3	0,0	0,0	0,4	0,1	0,4
Andere	0,7	0,7	0,0	0,4	1,8	0,7
Jahresmietertrag insgesamt	80,6	60,5	77,9	75,3	84,0	77,8

¹ Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien im jeweiligen Land (Deutschland, Frankreich) bzw. in den jeweiligen Ländern (Sonstiges Ausland).

² Die am Berichtstichtag 30. September 2018 direkt gehaltenen Immobilien in den Niederlanden, Portugal, Spanien und Großbritannien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtstichtag hielt der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien.

⁴ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018 aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

⁵ Die am Berichtstichtag 30. September 2018 indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend der Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

⁶ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018.

Tabelle 7

Informationen zum Leerstand zum 30. September 2018

in %	Deutschland ¹	Frankreich ¹	Sonstiges Ausland ^{1,2}	Direktinvestments gesamt ³	Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt ^{4,5}	Gesamt Fonds ⁶
Leerstand						
Büro und Praxis	0,7	30,0	18,7	14,0	0,7	10,9
Handel/Gastronomie	14,1	0,0	0,6	5,2	17,6	8,5
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stellplätze	0,0	5,7	3,3	2,5	0,0	1,9
Lager, Hallen	1,5	0,0	0,0	0,6	0,0	0,4
Andere	0,6	0,0	0,3	0,3	0,4	0,4
Vermietungsquote	83,1	64,3	77,1	77,4	81,3	77,9

¹ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 30. September 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien im jeweiligen Land (Deutschland, Frankreich) bzw. in den jeweiligen Ländern (Sonstiges Ausland).

² Die am Berichtstichtag 30. September 2018 direkt gehaltenen Immobilien den Niederlanden, Portugal, Spanien und Großbritannien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtstichtag hielt der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete per 30. September 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien.

⁴ Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete per 30. September 2018 aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

⁵ Die am Berichtstichtag 30. September 2018 indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend der Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

⁶ Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete per 30. September 2018.

Tabelle 8

Restlaufzeiten der Mietverträge zum 30. September 2018

in %	Deutschland ¹	Frankreich ¹	Sonstiges Ausland ^{1,2}	Direkt- investments gesamt ³	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt ^{4,5}	Gesamt Fonds ⁶
Unbefristet	29,5	25,8	2,3	16,2	0,5	12,5
2018	7,1	4,3	29,5	17,2	4,9	14,3
2019	11,2	9,5	5,0	8,0	21,4	11,2
2020	2,9	17,9	16,8	11,6	17,2	12,9
2021	7,0	18,5	11,0	10,6	13,3	11,2
2022	2,7	0,0	3,4	2,7	18,5	6,4
2023	3,4	15,8	2,2	4,6	4,5	4,6
2024	2,2	1,5	24,1	12,4	2,3	10,1
2025	6,8	6,7	0,6	3,9	6,2	4,4
2026	8,2	0,0	5,1	5,5	0,3	4,3
2027	9,9	0,0	0,0	3,8	1,4	3,2
2028+	9,1	0,0	0,0	3,5	9,5	4,9
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien im jeweiligen Land (Deutschland, Frankreich) bzw. in den jeweiligen Ländern (Sonstiges Ausland).

² Die am Berichtstichtag 30. September 2018 direkt gehaltenen Immobilien in den Niederlanden, Portugal, Spanien und Großbritannien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtstichtag hielt der Fonds weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018 aus direkt gehaltenen Immobilien.

⁴ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018 aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

⁵ Die am Berichtstichtag 30. September 2018 indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend der Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

⁶ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2018.

Entwicklung der Renditen

Tabelle 9

Renditekennzahlen

in %	30. September 2018	30. September 2017	30. September 2016	30. September 2015
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	8,5	7,1	6,1	5,3
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-8,5	-6,1	-2,6	-3,0
Nettoertrag ¹	0,0	1,0	3,5	2,3
Wertänderungen ¹	1,6	1,9	-1,6	-6,9
Ausländische Ertragsteuern ¹	-0,6	-0,3	-0,1	-0,3
Ausländische latente Steuern ¹	2,2	0,2	-0,1	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	3,2	2,8	1,7	-4,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	3,2	2,8	1,7	-5,3
Währungsänderung ^{2,3}	-0,1	-0,3	-0,1	-0,5
Gesamtergebnis in Fondswährung²	3,1	2,5	1,6	-5,8
II. Liquidität⁴	-0,2	0,2	0,9	1,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten⁵	1,5	1,8	1,4	-4,6
IV. Ergebnis CS EUROREAL EUR-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{6,7}	-0,1	-0,3	0,4	-5,0
Ergebnis CS EUROREAL CHF-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{6,7}	-0,5	-0,2	-0,4	-7,2

¹ Die Kennzahlen sind bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

² Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

³ Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

⁴ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

⁵ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres.

⁶ Die Kennzahlen zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten ermittelt nach der BVI-Methode sind auf den Stichtag 30. September des jeweiligen Geschäftsjahres bezogen.

⁷ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg zum 30. September 2018 für 1 Jahr von 0,4 %, zum 30. September 2017 für 1 Jahr von -0,9 %, zum 30. September 2016 für 1 Jahr von 0,5 % und zum 30. September 2015 für 1 Jahr von -5,8 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds zum 30. September 2018 für 1 Jahr von -0,3 %, zum 30. September 2017 für 1 Jahr von -0,6 %, zum 30. September 2016 für 1 Jahr von -0,3 % und zum 30. September 2015 für 1 Jahr von -7,7 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Entwicklung des Fondsvermögens

Tabelle 10

CS EUROREAL gesamt		
vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	in €	Fonds gesamt in €
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres		1.525.994.789,24
Ausschüttung für das Vorjahr		-4.161.822,93
Zwischenausschüttungen ¹		-480.786.605,16
Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag ²		-19.616.272,67
Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)		0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich		0,00
Ordentlicher Nettoertrag		-18.803.772,09
Realisierte Gewinne		58.943.345,74
aus Immobilien	58.072.865,89	
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	843.577,46	
aus Devisentermingeschäften	0,00	
aus Fremdwährungspositionen	26.902,39	
Realisierte Verluste		-36.318.903,37
aus Immobilien	-22.294.686,14	
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-9.034.070,59	
aus Devisentermingeschäften	-4.981.395,88	
aus Fremdwährungspositionen	-8.750,76	
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		
bei Immobilien		21.695.635,88
davon in Fremdwährung	2.345.926,88	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.701.158,81
davon in Fremdwährung	650,44	
bei Devisentermingeschäften		4.953.519,02
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	

¹ Auszahlungen am 25. Oktober 2017 und am 19. Juni 2018. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Ausschüttungen. Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der zweiten Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2016/2017 am 25. Oktober 2017 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 31. August 2017: 1 € = 1,145850 Schweizer Franken (CHF). Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der ersten Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2017/2018 am 19. Juni 2018 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. April 2018: 1 € = 1,197850 Schweizer Franken (CHF).

² Es handelt sich um den zur Verfügung gestellten Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuergesetz, bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. Dezember 2017.

Tabelle 10 (Fortsetzung)

vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	in €	Fonds gesamt in €
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		
bei Immobilien		-27.318.182,15
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-7.000.929,89
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		-436.208,61
davon in Fremdwährung	-422.463,24	
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		1.019.845.751,82

Tabelle 11

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse

vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres	1.525.994.789,24	1.438.680.874,15	87.313.915,09	99.935.141,52
Ausschüttung für das Vorjahr	-4.161.822,93	-3.933.789,48	-228.033,45	-260.995,68
Zwischenausschüttungen ¹	-480.786.605,16	-453.369.237,57	-27.417.367,59	-31.580.477,28
Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag ²	-19.616.272,67	-18.785.369,01	-830.903,66	-942.244,76
Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)	0,00	0,00	0,00	0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich	0,00	0,00	0,00	0,00
Ordentlicher Nettoertrag	-18.803.772,09	-18.007.284,22	-796.487,87	-903.217,24
Realisierte Gewinne				
aus Immobilien	58.072.865,89	55.613.022,58	2.459.843,31	2.789.462,31
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	843.577,46	807.845,31	35.732,15	40.520,26
aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Fremdwährungspositionen	26.902,39	25.762,86	1.139,53	1.292,22
Realisierte Verluste				
aus Immobilien	-22.294.686,14	-21.350.330,57	-944.355,57	-1.070.899,22
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-9.034.070,59	-8.651.406,54	-382.664,05	-433.941,03
aus Devisentermingeschäften	-4.981.395,88	-508.057,66	-4.473.338,22	-5.072.765,54
aus Fremdwährungspositionen	-8.750,76	-8.380,10	-370,66	-420,33
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
bei Immobilien	21.695.635,88	20.776.654,80	918.981,08	1.042.124,54
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.701.158,81	2.586.743,46	114.415,35	129.747,01
bei Devisentermingeschäften	4.953.519,02	458.329,56	4.495.189,46	5.097.544,85
bei Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
bei Immobilien	-27.318.182,15	-26.161.041,95	-1.157.140,20	-1.312.196,99
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-7.000.929,89	-6.704.385,36	-296.544,53	-336.281,49
bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Fremdwährungspositionen	-436.208,61	-404.568,75	-31.639,86	-465.453,37
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	1.019.845.751,82	961.065.381,51	58.780.370,31	66.656.939,78

¹ Auszahlungen am 25. Oktober 2017 und am 19. Juni 2018. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Ausschüttungen. Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der zweiten Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2016/2017 am 25. Oktober 2017 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 31. August 2017: 1 € = 1,145850 Schweizer Franken (CHF). Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der ersten Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2017/2018 am 19. Juni 2018 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. April 2018: 1 € = 1,197850 Schweizer Franken (CHF).

² Es handelt sich um den zur Verfügung gestellten Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuergesetz, bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. Dezember 2017.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während des Berichtszeitraums (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) 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 Geschäftsjahres.

Bei der Ausschüttung/Auszahlung für das Vorjahr handelt es sich um den im Geschäftsjahr tatsächlich ausgeschütteten Betrag.

Zusätzlich zu der Ausschüttung/Auszahlung für das Vorjahr wurde während dieses Geschäftsjahres eine Zwischenausschüttung/-auszahlung getätigt. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Auszahlungen.

Da bei der steuerlichen Zwangsthesaurierung zum 31. Dezember 2017 im Rahmen der Investmentsteuerreform 2018 die entstandene Steuer nicht von der Ausschüttung einbehalten werden konnte, ist der entsprechende Betrag zur Begleichung der entstandenen Steuer vom Sondervermögen zur Verfügung gestellt worden (zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuergesetz).

Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um den Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich gekürzt und damit auf die Vermögensveränderung angerechnet. Im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018) fand kein Mittelumsatz statt, da die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Zusammenhang mit der Auflösung des Sondervermögens ausgesetzt war.

Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen, der vom Anteilnehmer im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

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

Die realisierten Gewinne und Verluste stellen die Differenz aus Verkaufserlösen abzüglich Verkaufsnebenkosten und steuerlichen Buchwerten bei Immobilien dar.

Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre sind in den Positionen Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste enthalten.

Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte sind in den Positionen Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste enthalten.

Die realisierten Gewinne aus Fremdwährungspositionen stellen die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs bei Einbuchung und zum Kurs bei Ausbuchung der jeweiligen Bilanzposition dar.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Berichtszeitraum, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland. Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste der Devisentermingeschäfte umfassen die Bewertungen der offenen Geschäfte vom Berichtszeitraum abzüglich der Wertveränderungen der geschlossenen Geschäfte. Die Fremdwährungspositionen beziehen sich auf Immobilien und Liquiditätsanlagen. Bei „Fremdwährungspositionen“ ist die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs zu Beginn und - ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung - zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist - bewertet mit dem Berichtsperiodenkurs - in den Nettoveränderungen nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften enthalten. Außerdem beziehen sich die Fremdwährungspositionen auf Bankguthaben und sonstige Vermögensgegenstände in schwedischen Kronen (SEK) und britischen Pfund (GBP). Die Währungskursveränderungen umfassen auch Bewertungen aus Devisengeschäften der CHF-Anteilkasse sowie Währungseffekte aus der Umrechnung des Fondsvermögens in Schweizer Franken (CHF).

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Tabelle 12

CS EUROREAL gesamt

zum 30. September 2018	in €	Fonds gesamt in €	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung ¹ in €
I. Immobilien (siehe Seiten 37–44)				
1. Geschäftsgrundstücke	476.677.115,88		46,8	38.777.115,88
Summe der Immobilien		476.677.115,88	46,8	38.777.115,88
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seiten 45–46)				
1. Mehrheitsbeteiligungen	102.374.049,00		10,0	0,00
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		102.374.049,00	10,0	0,00
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	482.696.336,22		47,3	9.713,54
Summe der Liquiditätsanlagen		482.696.336,22	47,3	9.713,54
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	7.311.792,08		0,7	498.894,11
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	66.600.000,00		6,5	0,00
3. Zinsansprüche	0,00		0,0	0,00
4. Andere	32.031.408,83		3,2	1.508.225,10
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		105.943.200,91	10,4	2.007.119,21
Summe I. – IV.		1.167.690.702,01	114,5	40.793.948,63
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.080,31		0,0	0,00
2. Grundstücksbewirtschaftung	7.996.832,32		0,8	252.445,06
3. anderen Gründen	22.503.434,91		2,2	68.721,02
Summe der Verbindlichkeiten		30.607.347,54	3,0	321.166,08
VI. Rückstellungen		117.237.602,65	11,5	7.480.863,98
Summe V. – VI.		147.844.950,19	14,5	7.802.030,06
VII. Fondsvermögen		1.019.845.751,82	100,0	

¹ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK).

Tabelle 13

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse

zum 30. September 2018	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Immobilien (siehe Seiten 37–44)				
1. Geschäftsgrundstücke	476.677.115,88	456.486.085,26	20.191.030,62	22.896.628,71
Summe der Immobilien	476.677.115,88	456.486.085,26	20.191.030,62	22.896.628,71
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seiten 45–46)				
1. Mehrheitsbeteiligungen	102.374.049,00	98.037.701,65	4.336.347,35	4.917.417,87
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	102.374.049,00	98.037.701,65	4.336.347,35	4.917.417,87
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	482.696.336,22	462.250.344,18	20.445.992,04	23.185.754,96
Summe der Liquiditätsanlagen	482.696.336,22	462.250.344,18	20.445.992,04	23.185.754,96
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	7.311.792,08	7.002.080,09	309.711,99	351.213,39
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	66.600.000,00	63.778.965,39	2.821.034,61	3.199.053,24
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere	32.031.408,83	15.092.756,57	16.938.652,26	19.208.431,65
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	105.943.200,91	85.873.802,06	20.069.398,85	22.758.698,28
Summe I. – IV.	1.167.690.702,01	1.102.647.933,15	65.042.768,86	73.758.499,82
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	107.080,31	102.544,61	4.535,70	5.143,50
2. Grundstücksbewirtschaftung	7.996.832,32	7.658.103,48	338.728,84	384.118,52
3. anderen Gründen	22.503.434,91	21.550.236,85	953.198,06	1.080.926,62
Summe der Verbindlichkeiten	30.607.347,54	29.310.884,94	1.296.462,60	1.470.188,64
VI. Rückstellungen	117.237.602,65	112.271.666,70	4.965.935,95	5.631.371,40
Summe V. – VI.	147.844.950,19	141.582.551,64	6.262.398,55	7.101.560,04
VII. Fondsvermögen	1.019.845.751,82	961.065.381,51	58.780.370,31	66.656.939,78

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis

Tabelle 14

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Deutschland	Deutschland	Frankreich
Laufende Nummer	1	2	3
Objektname	Rathaus Galerie	Flensburg-Galerie	Le Quadrille
PLZ	45127	24937	69008
Ort	Essen	Flensburg	Lyon
Straße/Hausnummer	Porscheplatz 2	Holm 57-61/Angelburger Str. 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	Avenue Jean Mermoz
Immobilieninformationen			
Objektart/Hauptnutzungsart	H/G	H/G	B
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-	-
Geschosszahl	2	2	7
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	1/2004	11/2004
Bau-/Umbaujahr	1981/2010 ⁷	2006	2009
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	39	39
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	26.959	11.148
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-	-
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m ²	-	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	31.144 ⁸	24.794 ⁸
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0
Ausstattungsmerkmale			
Garage/Kfz-Stellplätze	Ja	Ja	Ja
Klimaanlage	Ja	Ja	Ja
Lift	Ja	Ja	Ja
Vermietungsinformationen			
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	86,7	78,0
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	85,4	77,9
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren	5,4	6,6
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2018 ⁵	in %	8,1	5,4
Mietertrag im Geschäftsjahr 2017/2018 ⁵	in Tsd. €	7.225,3	4.004,4
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	4.940,0	1.082,5 ⁹
Prognostizierter Mietertrag im Geschäfts- jahr 2018/2019 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	5.942,6	1.312,6 ⁹

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %. | ² Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018. | ³ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2018. | ⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet. | ⁵ Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt. | ⁶ Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung. | ⁷ Grundlegende Sanierung/Modernisierung. | ⁸ Flächenkorrektur aufgrund von Neuvermessung/Neuvermietung. | ⁹ Prognostizierter Mietertrag bis zum geplanten Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Tabelle 14 (Fortsetzung)

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

		Deutschland	Deutschland	Frankreich
Laufende Nummer		1	2	3
Objektname		Rathaus Galerie	Flensburg-Galerie	Le Quadrille
PLZ		45127	24937	69008
Ort		Essen	Flensburg	Lyon
Straße/Hausnummer		Porscheplatz 2	Holm 57-61/Angelburger Str. 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	Avenue Jean Mermoz
Gutachterinformationen				
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹	in Tsd. €	8.251,4	5.121,9	2.041,9
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	123.300,0	73.700,0	26.200,0
Investmentinformationen				
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Fremdkapitalquote	in %	0,0	0,0	0,0

¹ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018.

Tabelle 14 (Fortsetzung)

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

		Frankreich	Frankreich	Niederlande
Laufende Nummer		4	5	6
Objektname		Portes Sud	Le Galilée	Le Croisé
PLZ		31100	31700	2288 EB
Ort		Toulouse	Toulouse	Den Haag-Rijswijk
Straße/Hausnummer		12 Rue Louis Courtois de Vicosse	LOT 2B im Büroensemble ZAC Andromède	Bordewijkstraat 10
Immobilieninformationen				
Objektart/Hauptnutzungsart		B	B	B
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-	-	-
Geschosszahl		9	7	9
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	4/2008	1/2008	11/2002
Bau-/Umbaujahr		2010	2009	2003
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	53	53	46
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	14.395	11.173	5.202
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-	-	-
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m ²	-	-	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	20.245	10.478	21.849
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0	0
Ausstattungsmerkmale				
Garage/Kfz-Stellplätze		Ja	Ja	Ja
Klimaanlage		Ja	Ja	Ja
Lift		Ja	Ja	Ja
Vermietungsinformationen				
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	42,9	100,0	100,0
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	40,9	89,4	100,0
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren	2,8	-	-
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2018 ⁵	in %	2,7	-	-
Mietertrag im Geschäftsjahr 2017/2018 ⁵	in Tsd. €	1.048,8	-	-
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	319,1 ⁷	-	-
Prognostizierter Mietertrag im Geschäfts- jahr 2018/2019 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	853,9 ⁷	-	-

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %. | ² Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018. | ³ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2018. | ⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet. | ⁵ Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt. | ⁶ Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung. | ⁷ Prognostizierter Mietertrag bis zum geplanten Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Tabelle 14 (Fortsetzung)

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

		Frankreich	Frankreich	Niederlande
Laufende Nummer		4	5	6
Objektname		Portes Sud	Le Galilée	Le Croisé
PLZ		31100	31700	2288 EB
Ort		Toulouse	Toulouse	Den Haag-Rijswijk
Straße/Hausnummer		12 Rue Louis Courtois de Vicose	LOT 2B im Büroensemble ZAC Andromède	Bordewijkstraat 10
Gutachterinformationen				
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹	in Tsd. €	2.833,2	1.688,2	2.765,9
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	34.000,0	24.300,0	25.800,0
Investmentinformationen				
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Fremdkapitalquote	in %	0,0	0,0	0,0

¹ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018.

Tabelle 14 (Fortsetzung)

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

		Portugal	Portugal	Spanien
Laufende Nummer		7	8	9
Objektname		Magellan Tower	Art's Building	-
PLZ		1998	1998	28037
Ort		Lissabon	Lissabon	Madrid
Straße/Hausnummer		Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	Avenida Dom João II 1.18	Calle de Julián Camarillo 19-21
Immobilieninformationen				
Objektart/Hauptnutzungsart		B	B	B/H
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-	-	H: 37, B: 36
Geschosszahl		15	15	7
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	9/2002	9/2008	9/2008
Bau-/Umbaujahr		2003	2004	2005
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	45	46	47
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	2.212	6.123	6.409
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-	-	-
Grundstücksgröße (Erbbaufäche)	in m ²	-	-	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	8.022	24.862	13.286
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0	0
Ausstattungsmerkmale				
Garage/Kfz-Stellplätze		Ja	Ja	Ja
Klimaanlage		Ja	Ja	Ja
Lift		Ja	Ja	Ja
Vermietungsinformationen				
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	92,9	100,0	61,3
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	93,4	100,0	62,7
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren	1,7	4,7	2,8
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2018 ⁵	in %	0,0	4,0	5,3
Mietertrag im Geschäftsjahr 2017/2018 ⁵	in Tsd. €	2.179,2	4.682,9	1.400,1
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	556,8 ⁷	1.182,1 ⁷	298,0 ⁷
Prognostizierter Mietertrag im Geschäfts- jahr 2018/2019 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	599,8 ⁷	1.182,1 ⁷	525,7 ⁷

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %. | ² Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018. | ³ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2018. | ⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet. | ⁵ Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt. | ⁶ Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung. | ⁷ Prognostizierter Mietertrag bis zum geplanten Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Tabelle 14 (Fortsetzung)

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

		Portugal	Portugal	Spanien
Laufende Nummer		7	8	9
Objektname		Magellan Tower	Art's Building	-
PLZ		1998	1998	28037
Ort		Lissabon	Lissabon	Madrid
Straße/Hausnummer		Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	Avenida Dom João II 1.18	Calle de Julián Camarillo 19-21
Gutachterinformationen				
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹	in Tsd. €	1.547,3	5.033,7	2.098,3
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	25.200,0	77.900,0	27.500,0
Investmentinformationen				
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Fremdkapitalquote	in %	0,0	0,0	0,0

¹ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018.

Tabelle 15

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

		Großbritannien	Großbritannien
Laufende Nummer		10	11
Objektname		6 Atlantic Quay	4 Atlantic Quay
PLZ		G2 8JD	G2 8JX
Ort		Glasgow	Glasgow
Straße/Hausnummer		55 Robertson Street	70 York Street
Immobilieninformationen			
Objektart/Hauptnutzungsart		B	B
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-	-
Geschosszahl		7	9
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	11/2005	11/2008
Bau-/Umbaujahr		2005	2007
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	47	49
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	1.301	1.020
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-	-
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m ²	-	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	7.288	6.907
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0
Ausstattungsmerkmale			
Garage/Kfz-Stellplätze		Ja	Ja
Klimaanlage		Ja	Ja
Lift		Ja	Ja
Vermietungsinformationen			
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	0,0	69,3
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	0,0	34,8
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren	-	-
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2018 ⁵	in %	-	-
Mietertrag im Geschäftsjahr 2017/2018 ⁵	in Tsd. €	-	-
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	-	-
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	-	-

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %. ² Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018. ³ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2018. ⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet. ⁵ Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt. ⁶ Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Tabelle 15 (Fortsetzung)

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

		Großbritannien	Großbritannien
Laufende Nummer		10	11
Objektname		6 Atlantic Quay	4 Atlantic Quay
PLZ		G2 8JD	G2 8JX
Ort		Glasgow	Glasgow
Straße/Hausnummer		55 Robertson Street	70 York Street
Gutachterinformationen			
Gutachterliche Bewertungsmiete ^{1,2}	in Tsd. €	1.977,0	1.645,4
Gutachterlicher Verkehrswert ^{1,2}	in Tsd. €	18.545,6	20.231,5
Investmentinformationen			
Investitionsart		direkt	direkt
Fremdkapitalquote	in %	0,0	0,0

¹ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018.

² Die gutachterlichen Verkehrswerte für die Immobilien in Großbritannien wurden mit dem Währungskurs zum 30. September 2018 1 € = 0,889700 GBP umgerechnet.

Tabelle 16

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

		Italien	Italien
Laufende Nummer		12	13
Objektname		Galleria Porto degli Ulivi	Le Cupole
PLZ		89016	20098
Ort		Provincia di Reggio Calabria	San Giuliano Milanese
Straße/Hausnummer		Localita' Sandalli o Cariati	Via della Pace
Immobilieninformationen			
Objektart/Hauptnutzungsart		H/G	H/G
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-	-
Geschosszahl		2	2
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	7/2007	12/2004
Bau-/Umbaujahr		2007	2004
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	39	36
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	170.658	62.666
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-	-
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m ²	-	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	24.486	19.089
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0	0
Ausstattungsmerkmale			
Garage/Kfz-Stellplätze		Ja	Ja
Klimaanlage		Ja	Ja
Lift		Ja	Ja
Vermietungsinformationen			
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	89,2	96,9
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	86,9	93,9
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren	4,2	3,8
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2018 ⁵	in %	2,1	9,8
Mietertrag im Geschäftsjahr 2017/2018 ⁵	in Tsd. €	2.739,3	3.937,8
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	1.238,7 ⁷	2.065,4 ⁷
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	1.317,3 ⁷	2.130,2 ⁷

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %. | ² Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018. | ³ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2018. | ⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2017/2018 gehaltenen Immobilien errechnet. | ⁵ Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt. | ⁶ Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung. | ⁷ Prognostizierter Mietertrag bis zum geplanten Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Tabelle 17

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

		Tschechien
Laufende Nummer		14
Objektname		Centrum Olympia Olomouc
PLZ		77700
Ort		Olomouc-Velky Týnec 2
Straße/Hausnummer		Olomoucká 90
Immobilieninformationen		
Objektart/Hauptnutzungsart		H/G
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-
Geschosszahl		2
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	7/2007
Bau-/Umbaujahr		2004
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	36
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	114.984
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m ²	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	31.374
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0
Ausstattungsmerkmale		
Garage/Kfz-Stellplätze		Ja
Klimaanlage		Ja
Lift		Nein
Vermietungsinformationen		
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	64,2
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	82,6
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren	2,8
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2018 ⁵	in %	0,0
Mietertrag im Geschäftsjahr 2017/2018 ⁵	in Tsd. €	3.733,7
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	2.690,4
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	3.947,1

Tabelle 16 (Fortsetzung)

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

		Italien	Italien
Laufende Nummer		12	13
Objektname		Galleria Porto degli Ulivi	Le Cupole
PLZ		89016	20098
Ort		Provincia di Reggio Calabria	San Giuliano Milanese
Straße/Hausnummer		Localita' Sandalli o Cariati	Via della Pace
Gutachterinformationen			
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹	in Tsd. €	2.153,9	4.060,8
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	25.100,0	53.800,0
Investmentinformationen			
Investitionsart		indirekt	indirekt
Fremdkapitalquote	in %	0,0	0,0
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Beteiligungsquote	in %	100,00000	100,00000
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	25.100,0	53.800,0
Gesellschaft		CALABRIA RE S.r.l. ²	IPEA S.r.l. ²
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Mailand	Mailand
Gesellschaftskapital	in €	108.444	12.000
Gesellschafterdarlehen	in €	11.700.000	26.900.000
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in €	20.827.640,34	33.977.933,49

¹ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2018.

² S.r.l. = Società a responsabilità limitata nach italienischem Recht (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

Tabelle 18

V. Immobilien-Gesellschaften¹

		Deutschland	Portugal	Portugal
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote				
Beteiligungsquote	in %	100,00000	100,00000	100,00000
Gutachterlicher Verkehrswert	in Tsd. €	- ²	- ³	- ³
Gesellschaft		Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG	EDIFICÍO048MAGELLEXP0, S.A.	EDIFÍCIO 160ARTS, S.A.
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Hamburg	Lissabon	Lissabon
Gesellschaftskapital	in €	112.618.951	50.000	50.000
Gesellschafterdarlehen	in €	-	-	-
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in €	6.727.165,60	42.500,00	42.500,00

¹ Für die Immobilien-Gesellschaft „Grundstücksgesellschaft Charlottenstr. 68–71 i. L.“ mit Sitz in Frankfurt am Main erfolgte auf Basis der Schlussverteilungsrechnung die Auszahlung und damit Ausbuchung aus dem CS EUROREAL am 28. August 2018. Die Löschung dieser Immobilien-Gesellschaft wurde kurz nach Ende des Berichtszeitraumes am 15. November 2018 in das Handelsregister eingetragen. Die Immobilie wurde bereits im Geschäftsjahr 2014/2015 aus der Immobilien-Gesellschaft heraus veräußert. | ² Die Immobilie wurde im Geschäftsjahr 2016/2017 aus der Immobilien-Gesellschaft heraus veräußert. Die Immobilien-Gesellschaft soll liquidiert werden. | ³ Die Immobilie wurde im Geschäftsjahr 2017/2018 in die Immobilien-Gesellschaft eingebracht.

Tabelle 17 (Fortsetzung)

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

		Tschechien
Laufende Nummer		14
Objektname		Centrum Olympia Olomouc
PLZ		77700
Ort		Olomouc-Velky Týnec 2
Straße/Hausnummer		Olomoucká 90
Gutachterinformationen		
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹		4.572,8
Gutachterlicher Verkehrswert ¹		56.000,0
Investmentinformationen		
Investitionsart		indirekt
Fremdkapitalquote		0,0
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote		
Beteiligungsquote		100,00000
Gutachterlicher Verkehrswert ¹		56.000,0
Gesellschaft		Centrum Olympia Olomouc a.s.
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Prag
Gesellschaftskapital	in CZK	103.000.000
Gesellschafterdarlehen		28.000.000
Wertansatz in Vermögensaufstellung		40.756.309,57

Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Tabelle 19

im Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

I. Käufe ¹				
1. Direkt gehaltene Immobilien				
Keine				
2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien				
Keine				
3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
Keine				
II. Verkäufe ^{2,3}				
1. Direkt gehaltene Immobilien				
in Ländern mit Euro-Währung	Belgien	Deutschland	Deutschland	Deutschland
Lage des Grundstücks	1410 Waterloo, Drève Richelle, Gebäude O	13088 Berlin, Malchower Chaussee 6–10	64293 Darmstadt, Leydhecker Str. 16/Gräfenhäuser Str. 85, 85 A, 85 B	40599 Düsseldorf, In der Steele 39-45, „Connecta Park“
Objektart	B	H/G	H/G	L/L, B
Nutzfläche	in m ² 6.119	14.701	19.414	8.672
Übergang von Nutzen und Lasten	14. Juni 2018	20. April 2018	20. April 2018	29. März 2018
Gutachterlicher Verkehrswert ⁴	in Tsd. € 9.300,0	20.700,0	38.000,0	9.190,0
in Ländern mit Euro-Währung	Deutschland	Italien		
Lage des Grundstücks	49084 Osnabrück, Hannoversche Str. 111/Hettlinger Marsch	28000 Mailand, Viale Certosa 2/Piazza Firenze		
Objektart	H/G	B		
Nutzfläche	in m ² 23.697	9.485		
Übergang von Nutzen und Lasten	9. April 2018	2. Oktober 2017		
Gutachterlicher Verkehrswert ⁴	in Tsd. € 18.100,0	23.700,0		

¹ Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018) zugegangenen Immobilien.

² Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018) abgegangenen Immobilien.

³ Aufgrund der Vereinbarung von Stillschweigen über den Verkaufspreis in den Kaufverträgen der Immobilien entfällt ein Ausweis der Verkaufspreise.

⁴ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses vor Übergang von Nutzen und Lasten des jeweiligen Objekts.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

Tabelle 20

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	in €	in €	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung ¹ in €
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.311.792,08	0,7	498.894,11
davon Betriebskostenvorlagen	5.720.501,40			
davon Mietforderungen	1.591.290,68			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		66.600.000,00	6,5	0,00
3. Zinsansprüche		0,00	0,0	0,00
4. Andere		32.031.408,83	3,2	1.508.225,10
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		105.943.200,91	10,4	2.007.119,21
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		107.080,31	0,0	0,00
2. Grundstücksbewirtschaftung		7.996.832,32	0,8	252.445,06
3. anderen Gründen		22.503.434,91	2,2	68.721,02
Summe der Verbindlichkeiten		30.607.347,54	3,0	321.166,08
VI. Rückstellungen		117.237.602,65	11,5	7.480.863,98
Summe V. – VI.		147.844.950,19	14,5	7.802.030,06
VII. Fondsvermögen		1.019.845.751,82	100,0	
CS EUROREAL EUR-Anteilklasse:				
Anteilwert	9,77 €			
Umlaufende Anteile	98.344.737 Stück			
Netto-Fondsvermögen	961.065.381,51 €			
CS EUROREAL CHF-Anteilklasse:				
Anteilwert	15,32 CHF			
Umlaufende Anteile	4.349.928 Stück			
Netto-Fondsvermögen	66.656.939,78 CHF			

¹ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK).

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden mit dem Stichtagskurs, welcher von der Depotbank zur Verfügung gestellt wird, in Euro umgerechnet.

Devisenkurse per 28. September 2018:	Britisches Pfund (GBP)	1 GBP = 1,123974 €	1 € = 0,889700 GBP
	Schwedische Kronen (SEK)	1 SEK = 0,097083 €	1 € = 10,300450 SEK
	Schweizer Franken (CHF)	1 CHF = 0,881834 €	1 € = 1,134000 CHF

2. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Geschäftsjahr 2017/2018 (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) von 1.526,0 Mio. Euro auf 1.019,8 Mio. Euro. Es wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 98.344.737 Stück der EUR-Anteilklasse des Fonds errechnet sich zum 30. September 2018 für die EUR-Anteilklasse ein Anteilwert in Höhe von 9,77 Euro und bei einem Anteilumlauf von 4.349.928 Stück der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anteilwert für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 15,32 CHF.

Immobilien

Der Fonds verfügte zum Stichtag über elf direkt gehaltene **Immobilien**. Zum Stichtag wird der Posten direkt gehaltener Immobilien mit 476,7 Mio. Euro ausgewiesen. Das Immobilienvermögen veränderte sich durch die Immobilienverkäufe und Nachbewertungen im Berichtszeitraum von 612,3 Mio. Euro zum 30. September 2017 auf 476,7 Mio. Euro zum 30. September 2018. Detaillierte Angaben zu den Immobilien entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 37–44.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag war der Fonds an sechs Immobilien-Gesellschaften mehrheitlich beteiligt. Eine Immobilien-Gesellschaft, die Rathaus-Galerie Leverkusen G. m. b. H. & Co. KG mit Sitz in Hamburg, hielt zum Berichtsstichtag keine Immobilien mehr. Für die Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH i. L. mit Sitz in Frankfurt am Main, die im Berichtszeitraum ebenfalls keine Immobilie mehr hielt, erfolgte noch vor Ende des Berichtszeitraumes am 28. August 2018 die Schlussverteilungsrechnung und damit Ausbuchung aus dem Fonds. Die Liquidation wurde formal mit Eintragung der Löschung im Handelsregister im November 2018 abgeschlossen. Der Gesamtwert der sechs zum Stichtag im Fonds vorhandenen **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** beträgt zum Stichtag 102,3 Mio. Euro. Detaillierte Angaben zu den Immobilien-Gesellschaften entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 45–46.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 482,7 Mio. Euro und bestehen aus Bankguthaben. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen beläuft sich zum 30. September 2018 auf 47,3 %.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen zum Berichtsstichtag einen Saldo von 105,9 Mio. Euro auf.

Davon werden bei den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten, die von Mietern zu tragen sind, und Forderungen an die Mieter in Höhe von 7,3 Mio. Euro ausgewiesen.

Der Posten **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** beinhaltet Gesellschafterdarlehen gegenüber den Immobilien-Gesellschaften, welche zum 30. September 2018 einen Wert von insgesamt 66,6 Mio. Euro aufweisen.

Es bestehen zum 30. September 2018 keine **Zinsansprüche**.

Der Posten **Andere** in Höhe von 32,0 Mio. Euro beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Gebäudeverkäufen (27,3 Mio. Euro), Forderungen an Dritte (3,3 Mio. Euro) sowie Erstattungsansprüche aus Steuern (1,4 Mio. Euro).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** belaufen sich zum 30. September 2018 auf insgesamt 30,6 Mio. Euro.

Darin enthalten sind **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (0,1 Mio. Euro), die in erster Linie aus vorgenommenen Einbehalten bestehen, **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** (8,0 Mio. Euro), die noch abzurechnenden Umlagen-Vorauszahlungen (5,8 Mio. Euro) und Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten und Nebenkostenabrechnungen (2,2 Mio. Euro) beinhalten sowie **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (22,5 Mio. Euro), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus gewährter Mietgarantie (10,3 Mio. Euro), sonstige Verbindlichkeiten an Dritte (10,9 Mio. Euro), Verbindlichkeiten aus noch offenen Devisentermingeschäften (0,5 Mio. Euro), Zinsverbindlichkeiten (Guthabengebühren) (0,3 Mio. Euro) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern (0,5 Mio. Euro) umfassen.

Rückstellungen

Es bestehen zum Berichtsstichtag **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt 117,2 Mio. Euro.

Für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) wurden auf Ebene des Fonds Rückstellungen in Höhe von 9,5 Mio. Euro gebildet.

Weiterhin sind Rückstellungen für Vermietungskosten (42,5 Mio. Euro), Rückstellungen für Ertragsteuern (26,2 Mio. Euro), Rückstellungen für Instandhaltungskosten (14,9 Mio. Euro), Rückstellungen für Herstellungskosten (11,4 Mio. Euro), Rückstellungen für Mieterausbauten (9,2 Mio. Euro), Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten (1,7 Mio. Euro) und sonstige Rückstellungen, unter anderem für Gutachter, Prüfungs- und Prozesskosten, in Höhe von 1,8 Mio. Euro vorhanden.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Tabelle 21

Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 30. September 2018

Absicherung von Beständen: Kauf/Verkauf von Devisen auf Termin	Kurswert Kauf/Verkauf in €	Kurswert ¹ Stichtag in €	Vorläufiges Ergebnis in €	Vorläufiges Ergebnis in % des Netto-Fondsvermögens
58,0 Mio. Schweizer Franken (CHF) (Kauf)	-50.000.000	-51.167.341	1.167.341	0,11
Summe Offene Positionen CHF ²	-50.000.000	-51.167.341	1.167.341	0,11
26,0 Mio. Britische Pfund (GBP) (Verkauf)	28.730.393	29.187.247	-456.855	-0,04
Summe Offene Positionen GBP	28.730.393	29.187.247	-456.855	-0,04

Bezogen auf ein Währungsexposure in Schweizer Franken (CHF) ² in Höhe von 66,7 Mio. CHF ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. September 2018 von 87,0 %.

Bezogen auf ein Währungsexposure in Britischen Pfund (GBP) in Höhe von 32,7 Mio. Euro ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. September 2018 von 89,2 %.

¹ Devisenterminkurs vom 28. September 2018.

² Bezieht sich nur auf die CHF-Anteilklasse in Schweizer Franken, die gegenüber dem Fondsvermögen in Euro gesichert wurde.

Tabelle 22

Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

	Kurswert Opening in €	Kurswert Closing in €	Ergebnis in €
279,7 Mio. Schweizer Franken (CHF)	-245.000.000	-240.549.134	-4.450.866
Summe Geschlossene Positionen Schweizer Franken (CHF)	-245.000.000	-240.549.134	-4.450.866
114,8 Mio. Britische Pfund (GBP)	128.879.362	129.409.892	-530.530
Summe Geschlossene Positionen Britische Pfund (GBP)	128.879.362	129.409.892	-530.530

Risikomanagement

Bei der Verwaltung des Sondervermögens wird der qualifizierte Ansatz nach § 51 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit den §§ 7 ff. der Derivateverordnung (DerivateV) angewendet. Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99 % Wahrscheinlichkeitsniveau und 10 Tage Haltdauer berechnet. Das Vergleichsvermögen besteht zu 100 % aus dem „JP Morgan Economic and Monetary Union (EMU) Government Bond Index 1-3 Years“ (100 % JPM EMU 1-3 years).

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 S. 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 ergibt sich für den CS EUROREAL eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d. h. es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der DerivateV zum einfachen Ansatz berechnet; allerdings findet § 15.2 DerivateV keine Anwendung.

Tabelle 23

Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2017/2018

	in % des Netto-Fondsvermögens
Größter potenzieller Risikobetrag	0,018
Kleinster potenzieller Risikobetrag	0,006
Durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,010

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Tabelle 24

CS EUROREAL gesamt

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	in €	Fonds gesamt in €	davon in Fremdwährung ¹ in €	davon in Fremdwährung ¹ in €
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		0,00		0,00
2. Sonstige Erträge		9.555.652,91		1.055.971,43
3. Erträge aus Immobilien		29.472.362,64		82.132,99
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		0,00		0,00
Summe der Erträge		39.028.015,55		1.138.104,42
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten		45.981.282,69		2.516.747,01
davon Betriebskosten	14.543.067,93		1.448.320,14	
davon Instandhaltungskosten	4.943.848,15		239.722,17	
davon Kosten der Immobilienverwaltung ²	16.596.348,79		903.201,69	
davon Sonstige Kosten	9.898.017,82		-74.496,99	
2. Steuern		2.663.465,03		-511.549,50
davon ausländische Steuern	-511.549,50		-511.549,50	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		0,00		0,00
4. Verwaltungsvergütung ³		8.080.900,00		0,00
5. Depotbankvergütung		0,00		0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		252.838,83		0,00
7. Sonstige Aufwendungen		853.301,09		30.381,36
davon Sachverständigenkosten	213.548,96		0,00	
Summe der Aufwendungen		57.831.787,64		2.035.578,87

¹ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK).

² Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 6 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) 0,0 Mio. Euro.

³ Gemäß § 13 Nr. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB). Zusätzlich erhielt der Fondsverwalter Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von 2,5 Mio. Euro. Dies entspricht 0,24 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Tabelle 24 (Fortsetzung)

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	in €	Fonds gesamt in €	davon in Fremdwährung ¹ in €	davon in Fremdwährung ¹ in €
III. Ordentlicher Nettoertrag		-18.803.772,09		-897.474,45
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien		58.072.865,89		254.699,38
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		843.577,46		0,00
aus Devisentermingeschäften		0,00		0,00
aus Fremdwährungspositionen		26.902,39		26.753,83
Summe der realisierten Gewinne		58.943.345,74		281.453,21
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien		-22.294.686,14		-81.726,42
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-9.034.070,59		0,00
aus Devisentermingeschäften		-4.981.395,88		0,00
aus Fremdwährungspositionen		-8.750,76		-8.750,76
Summe der realisierten Verluste		-36.318.903,37		-90.477,18
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		22.624.442,37		190.976,03
Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)		0,00		0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres		3.820.670,28		-706.498,42
Total Expense Ratio (TER) ² (Gesamtkostenquote)		0,85 %		
Transaktionsabhängige Vergütung in Euro ³		2.545.000,00		
Transaktionsabhängige Vergütung in % ⁴		0,24 %		

¹ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK).

² Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die so genannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Rücknahmeabschlag. Als Gesamtkosten wurden die Positionen II. 4. bis 7. berücksichtigt.

³ Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien und sind nicht Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

⁴ Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Gesellschaft gemäß § 13 Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

Tabelle 25

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Erträge	9.555.652,91	9.150.895,74	404.757,17	458.994,63
3. Erträge aus Immobilien	29.472.362,64	28.223.975,93	1.248.386,71	1.415.670,53
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der Erträge	39.028.015,55	37.374.871,67	1.653.143,88	1.874.665,16
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten	45.981.282,69	44.033.613,17	1.947.669,52	2.208.657,23
davon Betriebskosten	14.543.067,93	13.927.054,45	616.013,48	698.559,29
davon Instandhaltungskosten	4.943.848,15	4.734.437,24	209.410,91	237.471,97
davon Kosten der Immobilienverwaltung ¹	16.596.348,79	15.893.362,69	702.986,10	797.186,24
davon Sonstige Kosten	9.898.017,82	9.478.758,80	419.259,02	475.439,73
2. Steuern	2.663.465,03	2.550.646,31	112.818,72	127.936,43
davon ausländische Steuern	-511.549,50	-489.881,35	-21.668,15	-24.571,68
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verwaltungsvergütung ²	8.080.900,00	7.738.610,23	342.289,77	388.156,60
5. Depotbankvergütung	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	252.838,83	242.129,11	10.709,72	12.144,82
7. Sonstige Aufwendungen	853.301,09	817.157,07	36.144,02	40.987,32
davon Sachverständigenkosten	213.548,96	204.503,48	9.045,48	10.257,57
Summe der Aufwendungen	57.831.787,64	55.382.155,89	2.449.631,75	2.777.882,40

¹ Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 6 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) 0,0 Mio. Euro.

² Gemäß § 13 Nr. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB). Zusätzlich erhielt der Fondsverwalter Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von 2,5 Mio. Euro. Dies entspricht 0,24 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Tabelle 25 (Fortsetzung)

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
III. Ordentlicher Nettoertrag	-18.803.772,09	-18.007.284,22	-796.487,87	-903.217,24
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien	58.072.865,89	55.613.022,58	2.459.843,31	2.789.462,31
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	843.577,46	807.845,31	35.732,15	40.520,26
aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Fremdwährungspositionen	26.902,39	25.762,86	1.139,53	1.292,22
Summe der realisierten Gewinne	58.943.345,74	56.446.630,75	2.496.714,99	2.831.274,80
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien	-22.294.686,14	-21.350.330,57	-944.355,57	-1.070.899,22
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-9.034.070,59	-8.651.406,54	-382.664,05	-433.941,03
aus Devisentermingeschäften	-4.981.395,88	-508.057,45	-4.473.338,43	-5.072.765,78
aus Fremdwährungspositionen	-8.750,76	-8.380,10	-370,66	-420,33
Summe der realisierten Verluste	-36.318.903,37	-30.518.174,65	-5.800.728,72	-6.578.026,37
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	22.624.442,37	25.928.456,10	-3.304.013,73	-3.746.751,57
Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.820.670,28	7.921.171,87	-4.100.501,59	-4.649.968,81

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 beträgt 3,8 Mio. Euro. Dieses Ergebnis setzt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von -18,8 Mio. Euro und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 22,6 Mio. Euro zusammen.

Erträge

Die Summe der Erträge beträgt 39,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge in Höhe von 9,5 Mio. Euro setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4,0 Mio. Euro, aus der Anpassung der Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 2,4 Mio. Euro, aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 0,9 Mio. Euro, aus Erstattungen von Instandhaltungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro sowie weiteren sonstigen Erträgen in Höhe von 2,0 Mio. Euro zusammen.

Erträge aus Immobilien

Die rückläufigen Erträge aus Immobilien im Berichtsjahr in Höhe von 29,5 Mio. Euro (Vorjahr: 45,6 Mio. Euro) sind im Wesentlichen auf rückläufige Mieterträge infolge von Immobilienverkäufen zurückzuführen.

Erträge aus Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum (1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) wurden keine Erträge aus Immobilien-Gesellschaften realisiert.

Aufwendungen

Die Summe der Aufwendungen beträgt im Berichtsjahr 57,8 Mio. Euro.

Bewirtschaftungskosten

Die auf die Mieter nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf 46,0 Mio. Euro und setzen sich aus Betriebskosten in Höhe von 14,5 Mio. Euro, aus Instandhaltungskosten in Höhe von 5,0 Mio. Euro, aus Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 16,6 Mio. Euro und

sonstigen Kosten in Höhe von 9,9 Mio. Euro zusammen. Die sonstigen Kosten in Höhe von 9,9 Mio. Euro beinhalten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 5,1 Mio. Euro, gezahlte Guthabengebühren (Negativzinsen) in Höhe von 2,1 Mio. Euro, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,4 Mio. Euro, Gerichts- und Rechtsberatungskosten in Höhe von 0,5 Mio. Euro sowie sonstige Kosten in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

Steuern

Bei dem Posten Steuern in Höhe von 2,7 Mio. Euro handelt es sich um Ertragsteuern für das Inland in Höhe von 3,2 Mio. Euro und um Steuererstattungen aus dem Ausland in Höhe von -0,5 Mio. Euro.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

Der Posten Zinsen aus Kreditaufnahmen beläuft sich auf 0,00 Euro. Zum Berichtsstichtag bestanden keine Kreditverbindlichkeiten und somit keine Zinsaufwendungen.

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung der Fondsverwaltung beträgt 8,1 Mio. Euro und entspricht derzeit rund 0,75 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens im Geschäftsjahr. Aus der Verwaltungsvergütung werden mehrere Dienstleister von der Commerzbank AG bezahlt. Die Commerzbank AG hat die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beauftragt, Beratungsleistungen bei der Abwicklung des Sondervermögens zu erbringen. Die an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH zu zahlende Vergütung entrichtet die Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Vergütung. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist ein mit der Commerzbank AG im Sinne der §§ 15 ff. Aktiengesetz (AktG) verbundenes Unternehmen. Über Ergebnisabführungsverträge fließt die vorgenannte Vergütung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH letztlich der Commerzbank AG zu.

Depotbankvergütung

Die Depotbankvergütung im Berichtszeitraum beträgt 0,00 Euro. Ab dem 1. Mai 2017 hat die Depotbank keine Depotbankvergütung mehr erhoben.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Für die Kosten der Jahresabschlussprüfung wurde eine Rückstellung eingestellt. Die Kosten belaufen sich auf 0,2 Mio. Euro und beinhalten unter anderem Prüfungskosten für den Jahresabschluss und Kosten des Abwicklungsberichtes.

Sonstige Aufwendungen

Die Sonstigen Aufwendungen werden mit 0,8 Mio. Euro ausgewiesen und beinhalten im Wesentlichen Kosten für Sachverständige und sonstige Beratungskosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB).

Ordentlicher Nettoertrag

Der Ordentliche Nettoertrag in Höhe von –18,8 Mio. Euro ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 22,6 Mio. Euro stellt die Summe der realisierten Gewinne und Verluste dar. Hierin sind Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum, aus Devisentermingeschäften sowie aus Fremdwährungspositionen enthalten.

Verwendungsrechnung zum 30. September 2018

Tabelle 26

	EUR-Anteilklasse in €	je Anteil in €	CHF-Anteilklasse in €	je Anteil in €	CHF-Anteilklasse in CHF	je Anteil in CHF
I. Berechnung der Ausschüttung						
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,0000	18.817.799,55	4,3260	21.339.384,69	4,9057
für alle Anteile	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
speziell für die CHF-Anteilklasse			18.817.799,55	4,3260	21.339.384,69	4,9057
Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
Ertragsausgleich auf Vortrag CHF-Anteilklasse			0,00	0,0000	0,00	0,0000
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	7.921.171,87	0,0805	-4.100.501,59	-0,9427	-4.649.968,81	-1,0690
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	99.374.460,43	1,0105	4.395.474,14	1,0105	4.984.467,68	1,1459
zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag ¹	18.785.369,00	0,1910	830.903,67	0,1910	942.244,76	0,2166
per 19. Juni 2018 (Zwischenausschüttung) ²	43.096.125,66	0,4382	1.906.203,11	0,4382	2.161.634,33	0,4970
per 19. Dezember 2018 (Endausschüttung)	37.492.965,77	0,3813	1.658.367,36	0,3813	1.880.588,59	0,4323
II. Zur Ausschüttung verfügbar	107.295.632,30	1,0910	19.112.772,10	4,3938	21.673.883,56	4,9826
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
Zuführung zum Einbehalt	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
Entnahme aus Einbehalt	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000	-12.834.868,64	-2,9506	-14.554.741,04	-3,3460
für alle Anteile	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
speziell für die CHF-Anteilklasse			-12.834.868,64	-2,9506	-14.554.741,04	-3,3460
III. Gesamtausschüttung	107.295.632,30	1,0910	6.277.903,46	1,4432	7.119.142,52	1,6366
1. Zur Verfügung gestellter Steuerabzugsbetrag ¹	18.785.369,00	0,1910	830.903,67	0,1910	942.244,76	0,2166
2. Zwischenausschüttung am 19. Juni 2018 ²	54.089.605,35	0,5500	3.337.246,35	0,7672	3.784.437,36	0,8700
a) Barausschüttung	54.089.605,35	0,5500	3.337.246,35	0,7672	3.784.437,36	0,8700
3. Endausschüttung am 19. Dezember 2018	34.420.657,95	0,3500	2.109.753,44	0,4850	2.392.460,40	0,5500
a) Barausschüttung	34.420.657,95	0,3500	2.109.753,44	0,4850	2.392.460,40	0,5500

¹ Es handelt sich um den zur Verfügung gestellten Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuergesetz, bezogen auf die umlaufenden Anteile zum 31. Dezember 2017.

² Die Zwischenausschüttung, die mit Auszahlung des Ausschüttungsbetrages am 19. Juni 2018 erfolgte, bezieht sich auf den 30. April 2018.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr (0,0 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse des Fonds, 18,8 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse des Fonds), des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von 7,9 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und -4,1 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 99,4 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und 4,4 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse ermittelt.

Die Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 99,4 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und 4,4 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse beinhaltet die im Geschäftsjahr 2017/2018 realisierten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien.

Damit stehen insgesamt 126,4 Mio. Euro zur Ausschüttung zur Verfügung.

Eine Gesamtausschüttung für die EUR-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 1,0910 Euro je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 98.344.737 Stücken ergibt eine Gesamtausschüttung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 107,3 Mio. Euro. Hier von wurden im Rahmen einer Zwischenausschüttung am 19. Juni 2018 bereits 0,5500 Euro je Anteil bzw. insgesamt 54,1 Mio. Euro ausgeschüttet, sodass sich eine Endausschüttung in Höhe von 0,3500 Euro je Anteil bzw. insgesamt 34,4 Mio. Euro ergibt. Die Endausschüttung wird am 19. Dezember 2018 stattfinden. Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag belief sich auf 0,1910 Euro je Anteil bzw. insgesamt 18,8 Mio. Euro. Es ergibt sich für die EUR-Anteilklasse des Fonds kein Vortrag auf neue Rechnung.

Eine Gesamtausschüttung für die CHF-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 1,6366 CHF je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 4.349.928 Stücken ergibt eine Gesamtausschüttung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 7,1 Mio. CHF. Hiervon wurden im Rahmen der ersten Zwischenausschüttung am 19. Juni 2018 bereits 0,8700 CHF je Anteil bzw. insgesamt 3,8 Mio. CHF ausgeschüttet, sodass sich eine Endausschüttung in Höhe von 0,5500 CHF je Anteil bzw. insgesamt 2,4 Mio. CHF ergibt. Die Endausschüttung wird am 19. Dezember 2018 stattfinden. Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag belief sich auf 0,2166 CHF je Anteil bzw. insgesamt 0,9 Mio. CHF. Es ergibt sich für die CHF-Anteilklasse ein Vortrag in Höhe von 3,3460 CHF je Anteil bzw. insgesamt 14,6 Mio. CHF.

Darstellung der Auszahlungen

Tabelle 27

CS EUROREAL EUR-Anteilklasse

in €	Substanzauszahlung ¹	je Anteil	Ertragsauszahlung	je Anteil	insgesamt	je Anteil
Darstellung der Auszahlung am 19. Juni 2018	43.096.125,66	0,4382	10.993.479,69	0,1118	54.089.605,35	0,5500
Darstellung der Auszahlung am 19. Dezember 2018	34.420.657,95	0,3500	0,00	0,0000	34.420.657,95	0,3500

CS EUROREAL CHF-Anteilklasse

in CHF	Substanzauszahlung ¹	je Anteil	Ertragsauszahlung	je Anteil	insgesamt	je Anteil
Darstellung der Auszahlung am 19. Juni 2018	3.784.437,36	0,8700	0,00	0,0000	3.784.437,36	0,8700
Darstellung der Auszahlung am 19. Dezember 2018	2.392.460,40	0,5500	0,00	0,0000	2.392.460,40	0,5500

¹ Investmentrechtliche Substanzausschüttung.

Erläuterungen zu den Auszahlungen

Für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde neben der Zwischenausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von 0,1118 Euro je Anteil bzw. insgesamt 11,0 Mio. Euro am 19. Juni 2018 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 0,4382 Euro je Anteil bzw. insgesamt 43,1 Mio. Euro durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 19. Juni 2018 für die EUR-Anteilklasse des Fonds insgesamt 0,5500 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 54,1 Mio. Euro ausgezahlt.

Die Auszahlung am 19. Dezember 2018 wird neben der Endausschüttung/Ertragsauszahlung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 0,000 Euro je Anteil bzw. insgesamt 0,0 Mio. Euro eine investmentrechtliche Substanzauszahlung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 0,3500 Euro je Anteil bzw. insgesamt 34,4 Mio. Euro umfassen. Dadurch wird bei der Auszahlung am 19. Dezember 2018 für die EUR-Anteilklasse des Fonds ein Betrag in Höhe von 0,3500 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 34,4 Mio. Euro ausgezahlt.

Für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde neben der Zwischenausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von 0,0000 CHF je Anteil bzw. insgesamt 0,0 Mio. CHF am 19. Juni 2018 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 0,8700 CHF je Anteil bzw. insgesamt 3,8 Mio. CHF durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 19. Juni 2018 für die CHF-Anteilklasse des Fonds insgesamt 0,8700 CHF je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 3,8 Mio. CHF ausgezahlt.

Die Auszahlung am 19. Dezember 2018 wird neben der Endausschüttung/Ertragsauszahlung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 0,0000 CHF je Anteil bzw. insgesamt 0,0 Mio. CHF eine investmentrechtliche Substanzauszahlung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 0,5500 CHF je Anteil bzw. insgesamt 2,4 Mio. CHF umfassen. Dadurch wird bei der Auszahlung am 19. Dezember 2018 für die CHF-Anteilklasse des Fonds ein Betrag in Höhe von 0,5500 CHF je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 2,4 Mio. CHF ausgezahlt.

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 des Investmentgesetzes (InvG) den Abwicklungsbericht des Sondervermögens CS EUROREAL für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Abwicklungsberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Commerzbank Aktiengesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Abwicklungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Abwicklungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Abwicklungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Abwicklungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Commerzbank Aktiengesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Abwicklungsbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 10. Dezember 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Warnke	Bertram
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Für das Geschäftsjahr 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 des CS EUROREAL mussten aufgrund investmentsteuerrechtlicher Vorschriften im Rahmen der Investmentsteuerreform 2018 zwei steuerliche Rumpfgeschäftsjahre gebildet werden.

Das erste steuerliche Rumpfgeschäftsjahr bildet den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis zum 31. Dezember 2017 ab. Dabei handelt es sich um eine steuerliche Zwangsthesaurierung zum 31. Dezember 2017. Die steuerlich zufließenden ausschüttungsgleichen Erträge betragen für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,6673 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,7792 CHF je Anteil. Da bei der Thesaurierung die entstandene Steuer nicht von der Ausschüttung einbehalten werden konnte, ist der entsprechende Betrag zur Begleichung der entstandenen Steuer vom Sondervermögen zur Verfügung gestellt worden. Steuerliche Besonderheiten einzelner Anleger wurden hierbei von den depotführenden Stellen berücksichtigt. Soweit Anleger bei ihren depotführenden Stellen eine NV-Bescheinigung hinterlegt oder einen Freistellungsauftrag gestellt haben, wurde die anteilige Steuerliquidität dem Anleger erstattet. Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuergesetz (InvStG) (anteilige bzw. anzufordernde Steuerliquidität), der auf die umlaufenden Anteile der jeweiligen Anteilklasse des Fonds zum 31. Dezember 2017 bezogen wurde, belief sich für die EUR-Anteilklasse des Fonds auf 0,1910 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds auf 0,2230 CHF je Anteil.

Das zweite steuerliche Rumpfgeschäftsjahr bildet den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2018 ab. Die Zwischenausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. April 2018 betrug für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,5500 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,8700 CHF je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 7. Juni 2018 beschlossen und erfolgte am 19. Juni 2018. Die Endausschüttung des CS EUROREAL für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2018 (investmentrechtlich für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018) betrug für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,3500 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,5500 CHF je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 4. Dezember 2018 beschlossen und soll am 19. Dezember 2018 erfolgen.

Die Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 sowie die Zwischen- und die Endausschüttung des Geschäftsjahres 2017/2018 werden steuerlich wie in den folgenden Tabellen 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 durch 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).

Die Thesaurierung im Geschäftsjahr 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Tabelle 28

Thesaurierung CS EUROREAL EUR-Anteilklasse zum 31. Dezember 2017

in €	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen I	Für Anteile im Betriebsvermögen II	Für Anteile im Betriebsvermögen III
Ausschüttung je Anteil	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zzgl. gezahlter ausländischer Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstatteter ausländischer Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon nicht steuerbare Beträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ausschüttungsgleiche Erträge	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	-	-	-
Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG (40 % steuerfrei im BV I, 60 % steuerpflichtig im BV I, 100 % steuerfrei im BV II)	-	0,0000	0,0000	-
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG (40 % steuerfrei im BV I)	-	0,0000	-	-
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG (60 % steuerpflichtig im BV I)	-	0,0000	-	-
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	-	-	-
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Erträge	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil ¹	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % ²	0,1668	0,1668	0,1668	0,1668

¹ In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31. Dezember 2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behaltefrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

² Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

Tabelle 29

Thesaurierung CS EUROREAL CHF-Anteilklasse zum 31. Dezember 2017

in CHF	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen I	Für Anteile im Betriebsvermögen II	Für Anteile im Betriebsvermögen III
Ausschüttung je Anteil	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zzgl. gezahlter ausländischer Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstatteter ausländischer Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon nicht steuerbare Beträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ausschüttungsgleiche Erträge	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	-	-	-
Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG (40 % steuerfrei im BV I, 60 % steuerpflichtig im BV I, 100 % steuerfrei im BV II)	-	0,0000	0,0000	-
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG (40 % steuerfrei im BV I)	-	0,0000	-	-
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG (60 % steuerpflichtig im BV I)	-	0,0000	-	-
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	-	-	-
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Erträge	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil ¹	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % ²	0,1948	0,1948	0,1948	0,1948

¹ In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31. Dezember 2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behaltefrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

² Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

Die Zwischenausschüttung und die Endausschüttung im Geschäftsjahr 2017/2018 werden steuerlich wie folgt behandelt:

Tabelle 30

Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilkasse am 19. Juni 2018	
in €	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	0,5500
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	0,5500

¹ Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Tabelle 31

Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilkasse am 19. Juni 2018	
in CHF	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	0,8700
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	0,8700

¹ Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Tabelle 32

Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilkasse am 19. Dezember 2018	
in €	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	0,3500
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	0,3500

¹ Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Tabelle 33

Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilkasse am 19. Dezember 2018	
in CHF	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	0,5500
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	0,5500

¹ Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst steuerpflichtig behandelt werden. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Investmentsteuerreform ist das Geschäftsjahr des CS EUROREAL steuerlich in zwei Rumpfgeschäftsjahre aufzuteilen. Das erste Rumpfgeschäftsjahr beginnt am 1. Oktober 2017 und endet am 31. Dezember 2017 und das zweite Rumpfgeschäftsjahr beginnt am 1. Januar 2018 und endet am 30. September 2018. Investmentrechtlich hingegen läuft das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Abwicklungsbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage zum 31. Dezember 2017

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.¹

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung ange-

geben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritatzuschlag und ggf. Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschuttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto geschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritatzuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuer-schuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritatzuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteue-

rung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines ver-
offentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Ver-
haltis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stuckzinsausweis (flat) gehandelte
Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/
Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie
Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grund-
sätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der
Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Soli-
daritatzuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und
Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn
die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem
1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem
1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgebracht. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapital-

vermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.¹ Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf

¹ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapital-ähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz¹ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als

¹ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens getragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Aus-

schüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei¹, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden

¹ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

den Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatt-

ten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder

thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des

InvStG¹ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.² Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,³ so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.⁴

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast

¹ § 22 Abs. 2 InvStG

² § 5 Abs. 1 InvStG

³ § 10 InvStG

⁴ § 18 bzw. § 19 InvStG

aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich insgesamt maximal 2.000,00 Euro steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Der auf einen Anteil der Klasse CS EUROREAL (EUR) entfallende Betrag der in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Erträge wird vom steuerlichen Vertreter ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt dem Anleger im Internet unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal mitgeteilt.

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot ist die depotführende Stelle zum Abzug der Kapitalertragsteuer von 27,5 % von den ausschüttungsgleichen Erträgen

verpflichtet, soweit diese auf österreichische Immobilien entfallen und einem beschränkt steuerpflichtigen Anleger zufließen. Nach dem geltenden Recht ist jedoch für öffentlich angebotene Immobilienfonds eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden.

3 % Immobiliensteuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen mit französischen Immobilien grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (so genannte französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind. Das Sondervermögen CS EUROREAL ist Eigentümer französischer Immobilien.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen CS EUROREAL nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in der neben dem französischen Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres auch die Anteilsinhaber angegeben werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir alle Anleger, deren Beteiligung am Sondervermögen CS EUROREAL zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, bis Ende Februar eine schriftliche Erklärung an die Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main, zu senden, in der sie ihren Namen, ihre Anschrift und die Anzahl ihrer Anteilscheine mitteilen und zustimmen, dass diese Daten gegenüber der französischen Finanzverwaltung bekannt gegeben werden dürfen.

Diese Benennung hat weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten der Anleger gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls die Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder weiterer Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich gehalten wurde, sind Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbe-

hörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht empfehlen wir betroffenen Anlegern, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

› **Hinweis:**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus

Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der o. g. inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine Teilfreistellung nicht anwendbar ist, da bisher seitens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) noch nicht hinreichend klargestellt worden ist, ob für Investmentfonds in Abwicklung auf die Investmentstruktur des Fonds vor Abwicklung abgestellt werden kann.

Der CS EUROREAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung finden sollte.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht von der Gesetzgebung bestätigt.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten; die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) und erst nach Ablauf des Kalenderjahres zu ermitteln, in welchem Umfang diese steuerfreie Kapitalrückzahlungen enthalten und die darauf entfallende Kapitalertragsteuer an den Anleger zu erstatten ist.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils

zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist.

Die Besteuerung ab 2018 in Form der sogenannten Vorabpauschale gem. § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der

inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000,00 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Wertveränderungen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt (Erwerb vor dem 1. Januar 2009) und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während

des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der oben genannten inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. Veräußerungserlöse der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar.

Der CS EUROREAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung finden sollte.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit noch nicht von der Gesetzgebung bestätigt.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten und erst nach Ablauf des Kalenderjahres zu ermitteln, in welchem Umfang diese steuerfreie Kapitalrückzahlung enthalten und die darauf entfallende Kapitalertragsteuer an den Anleger zu erstatten ist.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Die Besteuerung in Form der sogenannten Vorabpauschale gemäß § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Grundsätzlich ist auch auf die Veräußerung der Anteile eine Teilfreistellung anwendbar. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Steuerabzug.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzuges entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden

„CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds; Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an

die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolnInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich insgesamt maximal 2.000,00 Euro steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Der auf einen Anteil der Klasse CS EUROREAL (EUR) entfallende Betrag der in

Österreich beschränkt steuerpflichtigen Erträge wird vom steuerlichen Vertreter ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt dem Anleger im Internet unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal mitgeteilt.

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot ist die depotführende Stelle zum Abzug der Kapitalertragsteuer von 27,5 % von den ausschüttungsgleichen Erträgen verpflichtet, soweit diese auf österreichische Immobilien entfallen und einem beschränkt steuerpflichtigen Anleger zufließen. Nach dem geltenden Recht ist jedoch für öffentlich angebotene Immobilienfonds eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden.

3 % Immobiliensteuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen mit französischen Immobilien grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (so genannte französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind. Das Sondervermögen CS EUROREAL ist Eigentümer französischer Immobilien.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen CS EUROREAL nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in der neben dem französischen Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres auch die Anteilinhaber angegeben werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir alle Anleger, deren Beteiligung am Sondervermögen CS EUROREAL zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, bis Ende Februar eine schriftliche Erklärung an die Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main, zu senden, in der sie ihren Namen, ihre Anschrift und die Anzahl ihrer Anteilsscheine mitteilen und zustimmen, dass diese Daten gegenüber der französischen Finanzverwaltung bekannt gegeben werden dürfen.

Diese Benennung hat weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten der Anleger gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls die Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder weiterer Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich gehalten wurde, sind Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht empfehlen wir betroffenen Anlegern, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

› **Hinweis:**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die Thesaurierung des CS EUROREAL zum Rumpfgeschäftsjahresende 31. Dezember 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die steuerlich zufließenden ausschüttungsgleichen Erträge im Rahmen der steuerlichen Zwangsthesaurierung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 betragen für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,6673 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,7792 CHF je Anteil. Da bei der Thesaurierung die entstandene Steuer nicht von der Ausschüttung einbehalten werden konnte, ist der entsprechende Betrag zur Begleichung der entstandenen Steuer vom Sondervermögen zur Verfügung gestellt worden. Steuerliche Besonderheiten einzelner Anleger wurden hierbei von den depotführenden Stellen berücksichtigt. Soweit Anleger bei ihren depotführenden Stellen eine NV-Bescheinigung hinterlegt oder einen Freistellungsauftrag gestellt haben, wurde die anteilige Steuerliquidität dem Anleger erstattet. Der zur Verfügung gestellte Steuerabzugsbetrag gemäß § 56 Investmentsteuergesetz (InvStG) (anteilige bzw. anzufordernde Steuerliquidität), der auf die umlaufenden Anteile der jeweiligen Anteilklasse des Fonds zum 31. Dezember 2017 bezogen wurde, belief sich für die EUR-Anteilklasse des Fonds auf 0,1910 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds auf 0,2230 CHF je Anteil.

Aufgrund der Investmentsteuerreform 2018 gilt für alle Fonds, die regulär ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr haben, ein steuerliches Rumpfgeschäftsjahr am 31. Dezember 2017 als beendet. Bei der Thesaurierung handelt es sich aus steuerlicher Sicht und somit abweichend von der investmentrechtlichen Betrachtung um eine Thesaurierung für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017.

Die Zwischenausschüttung des CS EUROREAL am 19. Juni 2018 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Zwischenausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. April 2018 betrug für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,5500 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,8700 CHF je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 7. Juni 2018 beschlossen und erfolgte am 19. Juni 2018.

Aufgrund der Investmentsteuerreform gilt für alle Fonds, die regulär ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr haben, ein steuerliches Rumpfgeschäftsjahr am 31. Dezember 2017 als beendet. Bei der Zwischenausschüttung handelt es sich aus steuerlicher Sicht und somit abweichend von der investimentrechtlichen Betrachtung um eine Zwischenausschüttung für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis 30. April 2018 betreffend das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2018.

Für den CS EUROREAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Zwischenauszahlung am 19. Juni 2018 in Höhe von 0,5500 Euro je Anteil für die EUR-Anteilklasse und in Höhe von 0,8700 CHF je Anteil für die CHF-Anteilklasse handelt es sich somit gemäß § 16 Abs. 1 Nr. InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit nicht abschließend geklärt.

Die Endausschüttung des CS EUROREAL mit Beschluss vom 4. Dezember 2018 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Endausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2018 beträgt für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,3500 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,5500 CHF je Anteil. Die Endausschüttung wurde am 4. Dezember 2018 beschlossen und soll am 19. Dezember 2018 erfolgen.

Für den CS EUROREAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds im Sinne des § 20 InvStG nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Endauszahlung am 19. Dezember 2018 in Höhe von 0,3500 Euro je Anteil für die EUR-Anteilklasse des Fonds und in Höhe von 0,5500 CHF je Anteil für die CHF-Anteilklasse des Fonds wird es sich somit gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds handeln.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, sollte die Norm des § 17 InvStG n. F. einschlägig sein. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Ob eine Anwendung der Regelung des § 17 InvStG n. F. auch für Investmentfonds gilt, die sich bereits vor Inkrafttreten des neuen Investmentsteuergesetzes in Abwicklung befanden, ist derzeit nicht abschließend geklärt.

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F.¹ für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

Tabelle 34

für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS EUROREAL – Anteilsklasse EUR ISIN: DE0009805002		Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 Umlaufende Anteilsscheine zum 31. Dezember 2017: 98.344.737			
§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG in €		PV	BV I	BV II	BV III
	Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a)	Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
1 c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c) aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,0000	-	-
1 c) bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0033	0,0033	0,0033
1 c) dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg)	Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,0000	-	-
1 c) ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 c) kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-

¹ InvStG a. F. = Investmentsteuergesetz alte Fassung

Tabelle 34 (Fortsetzung)

für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS EUROREAL – Anteilsklasse EUR ISIN: DE0009805002		Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 Umlaufende Anteilsscheine zum 31. Dezember 2017: 98.344.737			
§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG in €		PV	BV I	BV II	BV III
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
1 d) aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,6673	0,6673	0,6673	0,6673
1 d) cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1 d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 e)	(weggefallen)				
1 f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f) aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 g)	Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0328	0,0328	0,0328	0,0328
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0003	0,0003	0,0003	0,0003
1 i)	(entfallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F.¹ für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

Tabelle 35

für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS EUROREAL - Anteilsklasse CHF ISIN: DE0009751404		Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 Umlaufende Anteilsscheine zum Stichtag: 4.349.928			
§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG in CHF		PV	BV I	BV II	BV III
	Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a)	Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
1 b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
1 c)	Im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
1 c) aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,0000	-	-
1 c) bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0038	0,0038	0,0038
1 c) dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg)	Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,0000	-	-
1 c) ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 c) kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-

¹ InvStG a. F. = Investmentsteuergesetz alte Fassung

Tabelle 35 (Fortsetzung)

für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS EUROREAL - Anteilsklasse CHF ISIN: DE0009751404		Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 Umlaufende Anteilsscheine zum Stichtag: 4.349.928			
§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG in CHF		PV	BV I	BV II	BV III
1 d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
1 d) aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,7792	0,7792	0,7792	0,7792
1 d) cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1 d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 e)	(weggefallen)				
1 f)	den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1 f) aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 g)	Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0383	0,0383	0,0383	0,0383
1 h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004
1 i)	(entfallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

¹ Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a S. 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) a. F.¹ für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017

über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds/ den Publikums-AIF CS EUROREAL Anteilsklassen EUR und CHF (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017

An die Commerzbank AG (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf Grundlage der übermittelten Daten für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Dabei erfolgt die Ermittlung der zum 31. Dezember 2017 zuzurechnenden ausschüttungsgleichen Erträge sowie der anderen steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 InvStG durch eine Hochrechnung in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß Tz. 13 des BMF-Schreibens vom 8. November 2017 (IV C 1 - S 1980-1/16/10010:010). Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt

sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Frankfurt am Main, den 23. April 2018

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt
Rechtsanwalt
Steuerberater

ppa.
Carsten Böttjer
Steuerberater

¹ InvStG a. F. = Investmentsteuergesetz alte Fassung

Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn bis zum 31. Dezember 2017

Tabelle 36

CS EUROREAL EUR-Anteilklasse für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017

Datum	Fonds-Aktien-gewinn 1 pro Anteil in %	Fonds-Aktien-gewinn 2 pro Anteil in %	Fonds-Immobilien-gewinn pro Anteil in %	Zwischen-gewinn/EU-Zwischengewinn pro Anteil in €
02.10.2017	-1,08	-1,25	-5,93	0,02
04.10.2017	-1,08	-1,25	-5,93	0,02
05.10.2017	-1,08	-1,25	-5,91	0,02
06.10.2017	-1,08	-1,25	-5,91	0,02
09.10.2017	-1,08	-1,25	-5,90	0,02
10.10.2017	-1,08	-1,25	-5,90	0,02
11.10.2017	-1,08	-1,25	-5,90	0,02
12.10.2017	-1,08	-1,25	-5,90	0,02
13.10.2017	-1,08	-1,25	-5,90	0,02
16.10.2017	-1,08	-1,25	-5,90	0,02
17.10.2017	-1,08	-1,25	-5,90	0,02
18.10.2017	-1,09	-1,26	-6,89	0,02
19.10.2017	-1,09	-1,26	-6,89	0,02
20.10.2017	-1,08	-1,26	-6,88	0,02
23.10.2017	-1,08	-1,26	-6,88	0,02
24.10.2017	-1,08	-1,26	-6,87	0,03
25.10.2017	-9,57	-9,81	-9,79	0,03
26.10.2017	-9,57	-9,81	-9,79	0,03
27.10.2017	-9,57	-9,81	-9,79	0,03
30.10.2017	-9,56	-9,79	-9,78	0,03
01.11.2017	-9,56	-9,80	-9,80	0,03
02.11.2017	-9,58	-9,82	-10,31	0,03
03.11.2017	-9,58	-9,82	-10,30	0,03
06.11.2017	-9,58	-9,82	-10,29	0,03
07.11.2017	-9,58	-9,82	-10,29	0,03
08.11.2017	-9,58	-9,82	-10,29	0,03
09.11.2017	-9,58	-9,82	-10,28	0,03
10.11.2017	-9,57	-9,81	-10,28	0,03
13.11.2017	-9,57	-9,81	-10,27	0,03
14.11.2017	-9,57	-9,81	-10,27	0,03
15.11.2017	-9,60	-9,84	-10,50	0,03
16.11.2017	-9,60	-9,84	-11,15	0,03
17.11.2017	-9,60	-9,84	-11,17	0,03
20.11.2017	-9,60	-9,83	-11,16	0,03
21.11.2017	-9,59	-9,83	-11,16	0,03
22.11.2017	-9,60	-9,84	-11,17	0,03

Datum	Fonds-Aktien-gewinn 1 pro Anteil in %	Fonds-Aktien-gewinn 2 pro Anteil in %	Fonds-Immobilien-gewinn pro Anteil in %	Zwischen-gewinn/EU-Zwischengewinn pro Anteil in €
23.11.2017	-9,60	-9,84	-11,16	0,03
24.11.2017	-9,60	-9,84	-11,16	0,03
27.11.2017	-9,60	-9,84	-11,15	0,03
28.11.2017	-9,60	-9,84	-11,15	0,03
29.11.2017	-9,60	-9,84	-11,15	0,03
30.11.2017	-9,66	-9,90	-11,17	0,03
01.12.2017	-9,66	-9,90	-11,17	0,02
04.12.2017	-9,65	-9,89	-11,16	0,02
05.12.2017	-9,65	-9,89	-11,15	0,02
06.12.2017	-9,65	-9,89	-11,15	0,02
07.12.2017	-9,64	-9,88	-11,13	0,02
08.12.2017	-9,63	-9,87	-11,14	0,02
11.12.2017	-9,63	-9,87	-11,11	0,02
12.12.2017	-9,63	-9,88	-11,14	0,02
13.12.2017	-9,65	-9,89	-11,16	0,02
14.12.2017	-9,64	-9,88	-11,15	0,02
15.12.2017	-9,64	-9,88	-11,15	0,02
18.12.2017	-9,64	-9,88	-11,14	0,02
19.12.2017	-9,73	-9,97	-15,84	0,02
20.12.2017	-9,77	-10,01	-15,90	0,02
21.12.2017	-9,77	-10,01	-15,89	0,02
22.12.2017	-9,77	-10,01	-15,89	0,02
27.12.2017	-9,76	-10,01	-15,88	0,02
28.12.2017	-9,76	-10,00	-15,87	0,02
29.12.2017	-9,92	-10,16	-16,91	0,02

Die oben stehend ausgewiesenen Immobilien-/Aktiengewinne je Handelstag berücksichtigen die zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und dem Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) abgestimmte Berechnungsmethode.

Tabelle 37

**CS EUROREAL CHF-Anteilklasse
für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017**

Datum	Fonds-Aktien-gewinn 1 pro Anteil in %	Fonds-Aktien-gewinn 2 pro Anteil in %	Fonds-Immobilien-gewinn pro Anteil in %	Zwischen-gewinn/EU-Zwischengewinn pro Anteil in CHF
02.10.2017	-0,80	-0,92	-4,37	0,03
04.10.2017	-0,80	-0,92	-4,38	0,03
05.10.2017	-0,80	-0,93	-4,38	0,03
06.10.2017	-0,80	-0,93	-4,38	0,03
09.10.2017	-0,80	-0,93	-4,38	0,03
10.10.2017	-0,80	-0,93	-4,39	0,03
11.10.2017	-0,80	-0,93	-4,39	0,03
12.10.2017	-0,80	-0,93	-4,40	0,03
13.10.2017	-0,80	-0,93	-4,40	0,03
16.10.2017	-0,80	-0,93	-4,38	0,03
17.10.2017	-0,80	-0,93	-4,38	0,03
18.10.2017	-0,81	-0,93	-5,11	0,03
19.10.2017	-0,81	-0,94	-5,13	0,03
20.10.2017	-0,81	-0,94	-5,13	0,03
23.10.2017	-0,81	-0,94	-5,13	0,03
24.10.2017	-0,81	-0,94	-5,13	0,03
25.10.2017	-7,18	-7,36	-7,34	0,03
26.10.2017	-7,20	-7,38	-7,37	0,03
27.10.2017	-7,15	-7,33	-7,32	0,03
30.10.2017	-7,14	-7,32	-7,31	0,03
01.11.2017	-7,16	-7,34	-7,34	0,03
02.11.2017	-7,17	-7,35	-7,72	0,03
03.11.2017	-7,18	-7,36	-7,71	0,03
06.11.2017	-7,17	-7,35	-7,70	0,03
07.11.2017	-7,14	-7,32	-7,67	0,03
08.11.2017	-7,14	-7,32	-7,67	0,03
09.11.2017	-7,15	-7,33	-7,68	0,03
10.11.2017	-7,13	-7,31	-7,65	0,03
13.11.2017	-7,15	-7,33	-7,67	0,03
14.11.2017	-7,17	-7,35	-7,69	0,03
15.11.2017	-7,21	-7,39	-7,88	0,03
16.11.2017	-7,20	-7,38	-8,36	0,03
17.11.2017	-7,21	-7,39	-8,39	0,03
20.11.2017	-7,19	-7,37	-8,37	0,03
21.11.2017	-7,19	-7,37	-8,36	0,03
22.11.2017	-7,19	-7,37	-8,36	0,03

Datum	Fonds-Aktien-gewinn 1 pro Anteil in %	Fonds-Aktien-gewinn 2 pro Anteil in %	Fonds-Immobilien-gewinn pro Anteil in %	Zwischen-gewinn/EU-Zwischengewinn pro Anteil in CHF
23.11.2017	-7,17	-7,35	-8,34	0,03
24.11.2017	-7,18	-7,36	-8,35	0,03
27.11.2017	-7,21	-7,40	-8,38	0,03
28.11.2017	-7,21	-7,39	-8,37	0,03
29.11.2017	-7,20	-7,38	-8,36	0,03
30.11.2017	-7,25	-7,43	-8,38	0,03
01.12.2017	-7,27	-7,45	-8,40	0,03
04.12.2017	-7,23	-7,41	-8,36	0,03
05.12.2017	-7,24	-7,42	-8,37	0,03
06.12.2017	-7,24	-7,42	-8,37	0,03
07.12.2017	-7,24	-7,42	-8,36	0,03
08.12.2017	-7,24	-7,42	-8,37	0,03
11.12.2017	-7,23	-7,41	-8,34	0,03
12.12.2017	-7,22	-7,40	-8,36	0,03
13.12.2017	-7,22	-7,40	-8,35	0,03
14.12.2017	-7,23	-7,41	-8,37	0,03
15.12.2017	-7,22	-7,40	-8,35	0,03
18.12.2017	-7,23	-7,41	-8,36	0,03
19.12.2017	-7,28	-7,46	-11,85	0,03
20.12.2017	-7,33	-7,51	-11,93	0,03
21.12.2017	-7,35	-7,53	-11,96	0,03
22.12.2017	-7,36	-7,54	-11,97	0,03
27.12.2017	-7,36	-7,55	-11,98	0,03
28.12.2017	-7,34	-7,52	-11,94	0,03
29.12.2017	-7,41	-7,59	-12,63	0,03

Die oben stehend ausgewiesenen Immobilien-/Aktien-gewinne je Handelstag berücksichtigen die zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und dem Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) abgestimmte Berechnungsmethode.

Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

CS EUROREAL (EUR) ist in steuerlicher Hinsicht als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmolnVG) zu qualifizieren. Somit unterliegt der Fonds keiner Besteuerung. Vielmehr sind seine Gewinne beim Anleger steuerlich zu erfassen.

CS EUROREAL (EUR) hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmolnVG. Die Abwicklung hat keine Auswirkungen auf die steuerliche Einstufung.

Folge der Qualifikation als Meldefonds ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt und dass die Anleger nach den tatsächlichen und an die OeKB gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Die an die OeKB gemeldete Ausschüttung ist nicht steuerpflichtig.

Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

Ausschüttungsgleiche Erträge

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 ImmolnVG). Wurde jedoch seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer (KESt) auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 30. April 2019 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Modalitäten der Besteuerung

Werden Anteile von einer **natürlichen Person** (Privatvermögen, Betriebsvermögen) gehalten, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz von 27,5 %. Bei **Inlandsverwahrung** der Anteile ist darauf die Kapitalertragsteuer zu erheben, die mit der Endbesteuerungswirkung verbunden ist. Bei **Auslandsverwahrung** der Anteile ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern (Veranlagungsendbesteuerung).

Bei eigennützigen **Privatstiftungen** unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25 %). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Die Privatstiftung ist von der KESt auf ausschüttungsgleiche Erträge befreit (§ 94 Z 12 EStG).

Bei **Kapitalgesellschaften** unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25 %. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug jedoch bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z 5 EStG unterbleibt.

Veräußerung der Anteile

Bei Veräußerung oder der Rücknahme der Anteile am Immobilienfonds sind die steuerlichen Konsequenzen grundsätzlich davon abhängig, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Eine gesonderte Versteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei **natürlichen Personen (Privatvermögen)** und **eigennützigen Privatstiftungen** sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5 % anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25 % zur Anwendung.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.

Werden die Anteile im **Betriebsvermögen** gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5 % anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z 2 EStG hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei **Kapitalgesellschaften** ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 27,5 % bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z. B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

Aufgrund von (nachträglichen) Erträgen aus österreichischen Immobilien unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich einer österreichischen Ertragsbesteuerung. Die steuerpflichtigen Erträge werden vom steuerlichen Vertreter ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt dem Anleger im Internet unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal mitgeteilt.

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

Es wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtssmasse.

› Hinweis:

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. September 2018 zugrunde. Die neuen Investmentfondsrichtlinien 2018 wurden so weit wie möglich berücksichtigt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, anzuwenden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Gremien und Eigenkapitalausstattung

Depotbank

Commerzbank AG
Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main

Postanschrift:
Commerzbank AG
60261 Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen: 1,679 Mrd. Euro
Eigenmittel: 26,392 Mrd. Euro
Stand 31. Dezember 2017

**Vorsitzender des Aufsichtsrates/
Chairman of the Supervisory Board:**
Klaus-Peter Müller

Vorstand/Board of Managing Directors:
Martin Zielke (Vorsitzender/Chairman)
Frank Annuscheit
Marcus Chromik
Stephan Engels
Michael Mandel
Bettina Orlopp
Michael Reuther

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Ing. Jürgen Rath, Frankfurt am Main
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-SV Reinhard Möller, München
(Mitglied des Sachverständigenausschusses)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel, Braunschweig
(Mitglied des Sachverständigenausschusses)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabellen		Seite	
1	Entwicklung des CS EUROREAL	11	
2	Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 30. September 2018	20	
3	Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	26	
4	Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	27	
5	Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	27	
6	Vermietungsinformationen zum 30. September 2018	28	
7	Informationen zum Leerstand zum 30. September 2018	28	
8	Restlaufzeiten der Mietverträge zum 30. September 2018	29	
9	Entwicklung der Rendite Renditekennzahlen	30	
10	Entwicklung des Fondsvermögens CS EUROREAL gesamt	31	
11	Entwicklung des Fondsvermögens CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	33	
12	Zusammengefasste Vermögensaufstellung CS EUROREAL gesamt	35	
13	Zusammengefasste Vermögensaufstellung CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	36	
14	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	37	
15	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	43	
16	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	45	
17	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	45	
18	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil I: Immobilienverzeichnis V. Immobilien-Gesellschaften	46	
19	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	47	
20	Vermögensaufstellung zum 30. September 2018, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	48	
21	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 30. September 2018	50	
22	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018	50	
23	Risikomanagement Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2017/2018	51	
24	Ertrags- und Aufwandsrechnung CS EUROREAL gesamt	52	
25	Ertrags- und Aufwandsrechnung CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	54	
26	Verwendungsrechnung zum 30. September 2018	58	
27	Darstellung der Auszahlungen	60	
28	Thesaurierung CS EUROREAL EUR-Anteilklasse zum 31. Dezember 2017	63	
29	Thesaurierung CS EUROREAL CHF-Anteilklasse zum 31. Dezember 2017	64	
30	Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 19. Juni 2018	65	
31	Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 19. Juni 2018	65	
32	Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 19. Dezember 2018	65	
33	Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 19. Dezember 2018	65	
34	Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F. für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 CS EUROREAL EUR-Anteilklasse	82	
35	Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG a. F. für das steuerliche Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 CS EUROREAL CHF-Anteilklasse	84	
36	Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn bis zum 31. Dezember 2017 CS EUROREAL EUR-Anteilklasse	87	
37	Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn bis zum 31. Dezember 2017 CS EUROREAL CHF-Anteilklasse	88	
		Abbildungen	
		Seite	
1	Wertentwicklung eines Anlagebetrags der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 € seit Auflegung	12	
2	Wertentwicklung eines Anlagebetrags der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 CHF seit Auflegung	13	
3	Geografische Verteilung des Immobilienvolumens inkl. Immobilien-Gesellschaften	14	
4	Nutzungsarten der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften	15	
5	Größenklassen der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften	16	
6	Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestandes (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) inkl. Immobilien-Gesellschaften, gestaffelt nach Verkehrswerte-Volumen	17	
7	Restlaufzeiten der Mietverträge	18	
8	Branchenverteilung der Mieter	19	

Commerzbank AG

Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main
www.commerzbank.de
info@commerzbank.com

Pflichtangaben:
<https://www.commerzbank.de/pflichtangaben>

