



COMMERZBANK

CS PROPERTY DYNAMIC

Abwicklungsbericht zum 31. August 2024



Die Bank an Ihrer Seite

Inhalt

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Auf einen Blick | 05 | Risikomanagement | 20 |
| Tätigkeitsbericht | 07 | Ertrags- und Aufwandsrechnung | 21 |
| Aktuelle Eckdaten des CS PROPERTY DYNAMIC | 08 | | |
| Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC | 08 | Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung | 23 |
| Portfoliostruktur | 09 | | |
| Objektabgänge und -zugänge | 10 | Verwendungsrechnung zum 31. August 2024 | 24 |
| Vermietungssituation | 10 | | |
| Leerstandskomentierung | 10 | Erläuterungen zur Verwendungsrechnung | 24 |
| Desinvestitionsstrategie | 10 | | |
| Fondsrendite | 10 | Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 26 |
| Entwicklung des Mittelaufkommens | 10 | | |
| Liquidität | 10 | Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger | 28 |
| Ausschüttung | 11 | | |
| Risikoprofil | 11 | Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger | 36 |
| Auslagerung durch die Commerzbank AG | 12 | Gremien und Eigenkapitalausstattung | 38 |
| Ausblick | 12 | Abbildungs- und Tabellenverzeichnis | 39 |
| Übersicht: Renditen | 13 | | |
| Entwicklung der Renditen | 14 | | |
| Entwicklung des Fondsvermögens | 15 | | |
| Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens | 16 | | |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 | 17 | | |
| Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 | 18 | | |
| Erläuterungen zur Vermögensaufstellung | 19 | | |

Auf einen Blick

Kennzahlen CS PROPERTY DYNAMIC zum 31. August 2024

| Kennzahlen zum Stichtag | |
|--|-------------|
| Fondsvermögen (netto) | 33,8 Mio. € |
| Immobilienvermögen gesamt ¹ | - |
| Liquiditätsquote | 98,91 % |
| Veränderungen im Berichtszeitraum | |
| Ankäufe von Objekten | 0 |
| Verkäufe von Objekten | 0 |
| Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) ² | 0,0 Mio. € |
| Anlageerfolg (BVI-Rendite) ³ | |
| Für 1 Jahr | 2,82 % |
| Für 3 Jahre p. a. | 0,62 % |
| Für 5 Jahre p. a. | 0,67 % |
| Für 10 Jahre p. a. | -3,99 % |
| Seit Auflegung p. a. | -1,32 % |

1 Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden vom CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2024 keine Immobilien mehr gehalten.

2 Im Geschäftsjahr 2023/2024 (vom 1. September 2023 bis zum 31. August 2024).

3 Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr. 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 3. März 2014 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 31. August 2024 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von 2,79 %, für 3 Jahre p. a. von 0,84 %, für 5 Jahre p. a. von 0,87 %, für 10 Jahre p. a. von -4,05 % und seit Auflegung p. a. von -1,33 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

| Zwischenausschüttung am 16. Mai 2024 | |
|--|--------------|
| Ausschüttung je Anteil (InvR) | 0,5000 € |
| Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil | 0,5000 € |
| Endauszahlung am 21. November 2024 | |
| Ausschüttung je Anteil (InvR) | 1,3000 € |
| Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil | 1,3000 € |
| Weitere Angaben | |
| Total Expense Ratio (TER ² ; Gesamtkostenquote) | 0,76 % |
| Transaktionsabhängige Vergütung ³ | 0,00 % |
| Rücknahmepreis/Anteilwert | 12,77 € |
| International Securities Identification Number (ISIN) | DE0009751354 |
| Wertpapierkennnummer (WKN) | 975135 |

- 1 Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Abs. 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.
- 2 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 und/oder Rücknahmeabschlag.
- 3 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 deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

Tätigkeitsbericht

Am 1. Januar 2017 ging das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC kraft Gesetzes auf die Depotbank Commerzbank AG über. Die Commerzbank AG hat seitdem das Sondervermögen abzuwickeln und den hierbei 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-Property veröffentlicht.

Der vorliegende Abwicklungsbericht informiert über die Abwicklung im Zeitraum vom 1. September 2023 bis zum 31. August 2024 (Berichtszeitraum).

Die letzten Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) veräußert. Es werden somit keine Immobilien mehr durch den CS PROPERTY DYNAMIC gehalten.

Für das letzte Geschäftsjahr 2022/2023 des Fonds zahlte die Commerzbank AG am 16. November 2023 0,2300 Euro je Anteil an die Anleger aus.

Die Commerzbank AG zahlte am 16. Mai 2024 im Rahmen einer Zwischenauszahlung 0,5000 Euro je Anteil, insgesamt 1,3 Mio. Euro, an die Anleger aus.

Am 21. November 2024 werden für das Geschäftsjahr 2023/2024 (1. September 2023 bis 31. August 2024) 1,3000 Euro je Anteil bzw. 3,4 Mio. Euro ausgezahlt. Dies entspricht 10,2 % des Netto-Fondsvermögens per 31. August 2024.

Weitere Auszahlungen an die Anleger sind vorgesehen. Die Höhe der Zahlungen wird, insbesondere unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel, noch festzulegen sein. Auch bei Immobiliensondervermögen ohne Objektbestand sind unter anderem bestehende und zukünftige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen (z. B. Ertragsteuern, Prüfungskosten) zu bedienen und es können Rechts- und Steuerberatungskosten anfallen. So können beispielsweise auch aus Verträgen, die für Rechnung des CS PROPERTY DYNAMIC für die Bewirtschaftung der Immobilien abgeschlossen wurden, noch nach der Veräußerung aller Immobilien Ansprüche entstehen, die aus den liquiden Mitteln des CS PROPERTY DYNAMIC zu bedienen sind. Hier tritt Rechtssicherheit beispielsweise erst dann ein, wenn Vertragspartner Betriebskostenabrechnungen anerkannt haben oder Verjährungsfristen abgelaufen sind.

Auch muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um 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; bei diesen Eventualverbindlichkeiten ist es unklar, ob und wann Zahlungen erforderlich werden. Mit Blick auf mögliche Forderungen der Steuerbehörden ist eine längerfristige Bindung der liquiden Mittel im Fonds erforderlich. Insbesondere steuerliche Prüfungsverfahren können auch noch einige Jahre nach den jeweiligen Veranlagungszeiträumen durchgeführt werden. Ihren Abschluss finden sie dann erst durch die rechtskräftigen Steuerbescheide.

Bei einem offenen Immobilienfonds wie dem CS PROPERTY DYNAMIC kann bereits ausgezahlte Liquidität nicht von den Anlegern zurückgefordert werden. Zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit des CS PROPERTY DYNAMIC müssen somit jederzeit entsprechende liquide Mittel verfügbar sein. Um einerseits die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des CS PROPERTY DYNAMIC sicherzustellen, damit wie vorstehend geschildert noch bestehende Verbindlichkeiten bedient werden können, und andererseits die insoweit nicht mehr benötigte Liquidität an die Anleger auskehren zu können, hat die Commerzbank AG ein geordnetes Verfahren zum Liquiditätsmanagement etabliert. Dieses Verfahren ist von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer abgenommen worden und wurde auch der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gegenüber offengelegt.

Aufgrund der vorstehend geschilderten Problemstellungen ist eine finale Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC nicht vor dem Jahr 2029 zu erwarten. Nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand wird angestrebt, dass rund 70 bis 80 % des nach der Auszahlung im November 2024 verbleibenden Fondsvermögens in den Geschäftsjahren 2024/2025 bis 2026/2027 ausgezahlt werden können.

Über das Datum und die Höhe weiterer Auszahlungen wird rechtzeitig auf der Website unter www.commerzbank.de/CS-Property informiert.

Die Methode der Auszahlungen 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.

Aktuelle Eckdaten des CS PROPERTY DYNAMIC

- Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte im Geschäftsjahr 2023/2024 (1. September 2023 bis 31. August 2024) ein Anlageergebnis von 2,82 %.
- Die letzte Immobilie des CS PROPERTY DYNAMIC wurde bereits im Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) veräußert. Es werden somit keine Immobilien mehr durch den CS PROPERTY DYNAMIC gehalten
- Das Netto-Fondsvermögen sank im Berichtszeitraum von 34,8 Mio. Euro zum 31. August 2023 auf 33,8 Mio. Euro zum 31. August 2024.
- Die Liquiditätsquote belief sich zum 31. August 2024 auf 98,91 %, bezogen auf das Netto-Fondsvermögen.

Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC

Tabelle 1

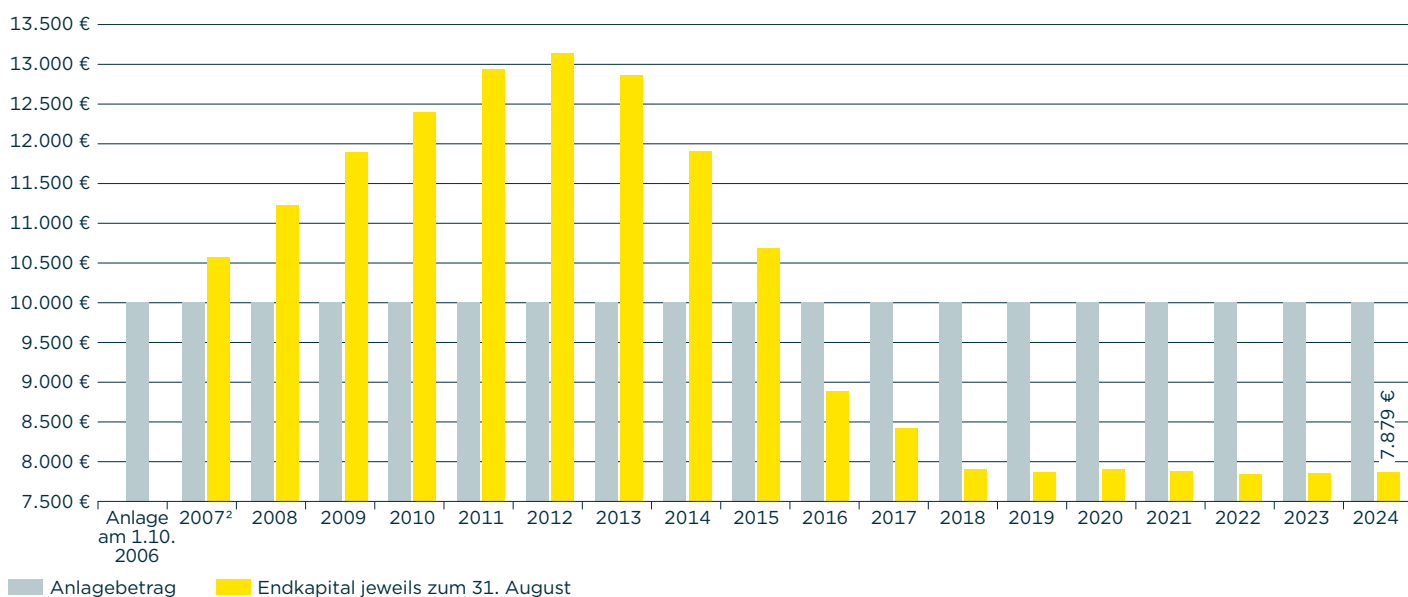
| | | 31. August 2024 | 31. August 2023 | 31. August 2022 | 31. August 2021 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Immobilien | Mio. € | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Beteiligungen an Immobiliengesellschaften | Mio. € | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Liquiditätsanlagen | Mio. € | 33,4 | 34,4 | 35,6 | 43,7 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | Mio. € | 0,4 | 0,4 | 0,0 | 0,0 |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | Mio. € | -0,1 | -0,1 | -0,1 | -0,1 |
| Fondsvermögen (netto) | Mio. € | 33,8 | 34,7 | 35,5 | 43,6 |
| Anteilumlauf | Mio. Stück | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 |
| Ausgabepreis | € | 12,77 | 13,13 | 13,41 | 16,46 |
| Anteilwert/Rücknahmepreis | € | 12,77 | 13,13 | 13,41 | 16,46 |
| Ausschüttung/Auszahlung je Anteil | € | 1,3000 | 0,2300 | 0,2700 | 2,8000 |
| Tag der Ausschüttung/Auszahlung | | 21. November 2024 | 16. November 2023 | 17. November 2022 | 14. November 2021 |
| Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer ¹ | | 25 ² | 23 ³ | 21 | 19 |

International Securities Identification Number (ISIN): DE0009751354/Wertpapierkennnummer (WKN): 975135

- 1 Bei den Auszahlungs-/Ertragsscheinnummern handelt es sich um die laufende Hochzählung der bisher erfolgten Auszahlungen/Ausschüttungen.
- 2 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 24 wurde der Auszahlung am 16. Mai 2024 zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.
- 3 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 22 wurde der Auszahlung am 12. Mai 2023 zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

Abbildung 1

Wertentwicklung eines Anlagebetrages in Höhe von 10.000 € seit Auflegung¹



¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 3.

² Wertentwicklung im Rumpfgeschäftsjahr 2006/2007 vom 1. Oktober 2006 (Tag der Auflegung des CS PROPERTY DYNAMIC) bis 31. August 2007 (11-Monats-Zeitraum).

Portfoliostruktur

Aufgrund der vollständigen Veräußerung der Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden keine Portfoliostruktur-Grafiken mehr dargestellt.

Zum Berichtsstichtag 31. August 2024 ist kein Fremdwährungsexposure vorhanden.

Objektabgänge im Berichtszeitraum

Keine

Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

Vermietungssituation

Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden durch den CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2024 keine Immobilien mehr gehalten, so dass die Angaben bezüglich der Vermietungsquote entfallen.

Leerstandskommentierung

Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden durch den CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2024 keine Immobilien mehr gehalten.

Desinvestitionsstrategie

Das Verwaltungsmandat der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Real Estate GmbH (vormals CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH; Umbenennung mit Wirkung zum 23. April 2021 aufgrund der Eintragung ins Handelsregister) für den offenen Immobilienfonds CS PROPERTY DYNAMIC endete am 31. Dezember 2016. Es waren zu diesem Zeitpunkt vier Immobilien im CS PROPERTY DYNAMIC verblieben. Die Depotbank des Fonds, die Commerzbank AG, übernahm gemäß Investmentgesetz die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC. Die operativen Aufgaben für die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC wurden von der Commerzbank AG auf die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Real Estate GmbH übertragen. Zielsetzung ist es nun, unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten und benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung das Fondskapital an die Anleger auszuzahlen.

Fondsrendite

Nachdem bereits im Geschäftsjahr 2018/2019 die letzte Immobilie des CS PROPERTY DYNAMIC veräußert wurde, wird in diesem Abwicklungsbericht und auch künftig von einer detaillierten Darstellung der Renditezahlen abgesehen.

Im Zeitraum vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 betrug die Fondsrendite für den gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten 3,62 %. Die Liquiditätsrendite, die sich auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2023/2024 bezieht und mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 98,58 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, betrug 3,47 %.

Das Anlageergebnis des CS PROPERTY DYNAMIC lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum (1. September 2023 bis 31. August 2024) bei 2,82 %¹.

Seit Auflage des Fonds am 1. Oktober 2006 bis zum Stichtag 31. August 2024 beträgt die Rendite des CS PROPERTY DYNAMIC -21,21 % bzw. -1,32 % p. a.¹.

Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 13 dieses Abwicklungsberichts

Entwicklung des Mittelaufkommens

Im Berichtszeitraum (1. September 2023 bis 31. August 2024) 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 PROPERTY DYNAMIC verfügte zum 31. August 2024 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 33,4 Mio. Euro². Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Berichtsstichtag auf 98,91 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die Liquiditätsrendite im Berichtszeitraum betrug 3,47 %.

Die freien liquiden Mittel des Fonds sind grundsätzlich für Auszahlungen an die Anleger vorgesehen. Im Rahmen der Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC ist allerdings die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Fonds sicherzustellen. So muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um neben der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der Fondsimmobilen 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. 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 erforderlich. 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. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein Liquiditätsmanagement für den CS PROPERTY DYNAMIC sicherzustellen.

¹ Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 3.

² Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung auf Seite 17.

Ausschüttung

Am 16. Mai 2024 erfolgte eine Zwischenauszahlung in Höhe von 0,5000 Euro pro Anteil. Der steuerfreie/nicht steuerbare Betrag der Auszahlung im Privatvermögen betrug 0,5000 Euro je Anteil.

Die Endauszahlung für das Geschäftsjahr 2023/2024 am 21. November 2024 beträgt 1,3000 Euro je Anteil. Der Anteilpreis wird am Auszahlungstag um den Betrag der Ausschüttung, der den Anlegern zufließt, reduziert. Weitere Ausschüttungen wurden für das Geschäftsjahr 2023/2024 nicht geleistet.

Detaillierte Informationen zur Endauszahlung sowie steuerliche Hinweise für in Deutschland und in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger finden Sie auf den Seiten 28 ff. dieses Abwicklungsberichts.

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-, Zinsänderungs- und operationelle Risiken unterteilen.

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 Verlusts durch nachteilige Veränderung der wertbestimmenden Faktoren einer Immobilie, verstanden. Dieses hat sich in den vergangenen Jahren (u. a. seit der Finanz- und Eurokrise sowie erneut im Zuge der COVID-19-Pandemie) in seiner Schwankungsbreite deutlich erhöht und betrifft sowohl die Werthaltigkeit der Immobilieninvestitionen als auch die Verkaufspreise. Das Immobilienpreisrisiko stellt das bedeutendste Marktpreisrisiko dar.

Für den CS PROPERTY DYNAMIC ist das Immobilienpreisrisiko jedoch aufgrund des Verkaufs aller Immobilien nicht mehr relevant.

Adressenausfallrisiken

Im Rahmen des Managements des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC werden unter Adressenausfallrisiken die Risiken des Verlusts 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 PROPERTY DYNAMIC dar, ist jedoch aufgrund des inzwischen erfolgten Verkaufs des gesamten Immobilienportfolios bei diesem Fonds nicht mehr virulent.

Adressenausfallrisiken bestehen auf der Liquiditätsseite insoweit, als dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber den Kontrahenten nicht oder nur unter Inkaufnahme von Verlusten befriedigt werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und bei Bedarf durch eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Das Bonitätsrisiko wurde laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität der Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich lag.

Währungsrisiken

Werden im Sondervermögen Investitionen in einer Währung getätigt, die nicht der Fondswährung entspricht, so unterliegt das Immobiliensondervermögen Währungsrisiken aufgrund sich verändernder Wechselkurse. Grundsätzlich wird das Fremdwährungsexposure durch Währungssicherungsgeschäfte weitgehend reduziert, insbesondere wird die regulatorisch vorgeschriebene Absicherung in Höhe von mindestens 70 % des Wertes des Sondervermögens sichergestellt. Zwischenzeitlich ist die Liquidation des Sondervermögens jedoch so weit fortgeschritten, dass zum Berichtsstichtag 31. August 2024 kein Fremdwährungsexposure vorhanden war und daher keine Währungssicherungsgeschäfte innerhalb des Sondervermögens mehr erfolgten.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des CS PROPERTY DYNAMIC im Geschäftsjahr 2023/2024 war geprägt von der Fortführung des Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fondskapital an die Anleger. Der CS PROPERTY DYNAMIC hat Liquiditätsreserven für Rückstellungen sowie künftige Eventualverbindlichkeiten, die aufgrund diverser Faktoren aus dem Abwicklungsprozess resultieren können, gebildet, so dass zum Berichtsstichtag nur ein als gering einzustufendes Liquiditätsrisiko vorlag.

Zinsänderungsrisiken

Ein Immobilienfonds ist durch Zinsrisiken dann betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für die Immobilien deutlich erhöht. Da keine Fremdfinanzierungen mehr bestehen, spielen insbesondere Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve eine Rolle. Im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC wird durch die Auszahlungen an die Anleger das direkte Zinsänderungsrisiko so weit wie möglich reduziert. Nach der mehrfachen Anhebung der Leitzinsen durch die EZB seit Juli 2022 konnte im Berichtszeitraum mit allen Liquiditätsanlagen wieder eine positive Verzinsung erzielt werden, auf keine der Sicht- bzw. Termineinlagen musste eine negative Verzinsung in Kauf genommen werden.

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. Das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC war im Berichtszeitraum grundsätzlich operationellen Risiken in den Prozessen der ehemaligen Kapitalanlagegesellschaft und der Commerzbank AG ausgesetzt, hat jedoch kein erhöhtes operationelles Risiko aufgewiesen.

Auslagerung durch die Commerzbank AG

Im Hinblick auf die weiterhin zu gewährleistende ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der zu veräußernden Vermögensgegenstände bedient sich die Commerzbank AG seit dem 1. Januar 2017 der Dienste der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Real Estate GmbH 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 Real Estate GmbH wird von der Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Verwaltungsvergütung bestritten, so dass sich hierdurch keine zusätzliche Belastung des Fondsvermögens ergibt.

Ausblick

Nach der Veräußerung der letzten beiden Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 konzentrieren sich die Anstrengungen der Commerzbank AG nun auf die Auszahlung der vorhandenen Liquidität. Dabei ist zu berücksichtigen, dass liquide Mittel für die weitere ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Eventualverbindlichkeiten benötigt werden, so dass sie erst sukzessive für künftige Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

Commerzbank Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main, im November 2024

Übersicht: Renditen

Tabelle 2

| Renditekennzahlen für den Zeitraum vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 In % | Gesamt Fonds |
|--|-----------------|
| I. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten ¹ | 3,62 |
| II. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten ^{1, 2} | 2,86 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) ^{2, 3} | 2,82 |

- 1 Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres 2023/2024. Die Liquiditätsrendite, die sich auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2023/2024 bezieht und mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 98,58 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, betrug 3,47 %.
- 2 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 31. August 2024 bezogen.
- 3 Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr. 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 3. März 2014 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 31. August 2024 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von 0,04 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Tabelle 3

| Kapitalinformationen für den Zeitraum vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 (Durchschnittszahlen) ¹ In Tsd. € | Gesamt Fonds |
|---|-----------------|
| Immobilien/Sonstiges | 0,0 |
| Liquidität | 33.886,0 |
| Fondsvermögen (netto) ² | 34.373,6 |

- 1 Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2023/2024 (1. September 2023 bis 31. August 2024) wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.
- 2 Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von Immobilienvermögen/Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen) und Liquidität.

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen – vergleichende Übersicht über die letzten vier Geschäftsjahre

Tabelle 4

| In % | 31. August 2024 | 31. August 2023 | 31. August 2022 | 31. August 2021 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag ¹ | - | - | - | - |
| Bewirtschaftungsaufwand ¹ | - | - | - | - |
| Nettoertrag ¹ | - | - | - | - |
| Wertänderungen ¹ | - | - | - | - |
| Ausländische Ertragsteuern ¹ | - | - | - | - |
| Ausländische latente Steuern ¹ | - | - | - | - |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹ | - | - | - | - |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand ² | - | - | - | - |
| Währungsänderung ^{2, 3} | - | - | - | - |
| Gesamtergebnis in Fondswährung² | - | - | - | - |
| II. Liquidität⁴ | 3,5 | 1,2 | -0,4 | -0,3 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten⁵ | 3,6 | 1,9 | -0,4 | -0,1 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{6, 7} | 2,9 | 1,0 | -1,3 | -0,9 |

- Die Kennzahlen sind bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres. Die detaillierten Angaben für die Geschäftsjahre ab 2020/2021 entfallen, da in diesen Zeiträumen keine Immobilien mehr gehalten wurden.
- Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres. Die detaillierten Angaben für die Geschäftsjahre ab 2020/2021 entfallen, da in diesen Zeiträumen keine Immobilien mehr gehalten wurden.
- Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung. Die detaillierten Angaben für die Geschäftsjahre ab 2020/2021 entfallen, da in diesen Zeiträumen keine Immobilien mehr gehalten wurden.
- Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.
- Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres.
- Die Kennzahlen zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten ermittelt nach der BVI-Methode sind auf den Stichtag 31. August des jeweiligen Geschäftsjahres bezogen.
- 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 3. März 2014 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 ein Anlageerfolg für 1 Jahr zum 31. August 2024 von 0,04 %, zum 31. August 2023 von 1,00 %, zum 31. August 2022 von -1,76 % und zum 31. August 2021 von -0,92 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Entwicklung des Fondsvermögens

Tabelle 5

| Vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 | | In € |
|---|--|----------------------|
| I. Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres | | 34.758.678,11 |
| Ausschüttung für das Vorjahr ¹ | | -608.770,21 |
| Zwischenauszahlungen ² | | -1.323.413,50 |
| Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) | | 0,00 |
| Ertrags-/Aufwandsausgleich | | 0,00 |
| Ordentlicher Nettoertrag | | 983.040,63 |
| Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | 0,00 |
| Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | 0,00 |
| Bei Fremdwährungspositionen | | 0,00 |
| II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres | | 33.809.535,03 |

1 Auszahlung am 16. November 2023. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

2 Auszahlung am 12. Mai 2024. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum (1. September 2023 bis 31. August 2024) 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 für das Vorjahr handelt es sich um den im Geschäftsjahr tatsächlich ausgeschütteten Betrag.

Für dieses Geschäftsjahr wurde eine unterjährige Zwischenauszahlung getätigt. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen 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 (1. September 2023 bis 31. August 2024) 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 Anteilserwerber 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 aus Immobilien 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 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 des Berichtszeitraums angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenkurs – in den Nettoveränderungen nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien enthalten.

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Tabelle 6

| Zum 31. August 2024 | In € | In € | Anteil am Fondsvermögen in % | Davon in Fremdwährung ¹ in € |
|---|---------------|----------------------|------------------------------------|---|
| I. Liquiditätsanlagen | | | | |
| 1. Bankguthaben | 33.439.687,39 | | 98,9 | 0,00 |
| Summe der Liquiditätsanlagen | | 33.439.687,39 | 98,9 | 0,00 |
| II. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Zinsansprüche | 428.022,39 | | 1,3 | 0,00 |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | 428.022,39 | 1,3 | 0,00 |
| Summe I.-II. | | 33.867.709,78 | 100,2 | 0,00 |
| III. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. anderen Gründen | 16.954,75 | | 0,1 | 0,00 |
| Summe der Verbindlichkeiten | | 16.954,75 | 0,1 | 0,00 |
| IV. Rückstellungen | | 41.220,00 | 0,1 | 0,00 |
| Summe III.-IV. | | 58.174,75 | 0,2 | 0,00 |
| V. Fondsvermögen | | 33.809.535,03 | 100,0 | 0,00 |

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

Vermögensaufstellung zum 31. August 2024

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

Tabelle 7

| | In € | In € | Anteil am Fondsvermögen in % | Davon in Fremdwährung ¹ in € |
|--|------------|---------------|------------------------------------|---|
| II. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Zinsansprüche | 428.022,39 | | 1,3 | 0,00 |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | 428.022,39 | 1,3 | 0,00 |
| III. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. anderen Gründen | 16.954,75 | | 0,1 | 0,00 |
| Summe der Verbindlichkeiten | | 16.954,75 | 0,1 | 0,00 |
| IV. Rückstellungen | | 41.220,00 | 0,1 | 0,00 |
| Summe III.-IV. | | 58.174,75 | 0,2 | 0,00 |
| V. Fondsvermögen | | 33.809.535,03 | 100,0 | 0,00 |
| | | | | |
| Anteilwert | 12,77 | € | | |
| Umlaufende Anteile | 2.646.827 | Stück | | |

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

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

- Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bzw. abzüglich abgeflossener Guthabengebühren (Negativzinsen) bewertet.
- Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Geschäftsjahr 2023/2024 (1. September 2023 bis 31. August 2024) von 34.758,7 Tsd. Euro auf 33.809,5 Tsd. Euro. Es wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 2.646.827 Stück errechnet sich zum 31. August 2024 ein Anteilwert in Höhe von 12,77 Euro.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 33.439,7 Tsd. Euro und bestehen sowohl aus Bankguthaben in Höhe von 2.239,7 Tsd. Euro als auch aus Festgeldern in Höhe von 31.200,0 Tsd. Euro. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum 31. August 2024 auf 98,9 %.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Berichtsstichtag insgesamt 428,0 Tsd. Euro und beinhalten ausschließlich Zinsansprüche aus Festgeldern.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** belaufen sich zum 31. August 2024 auf insgesamt 17,0 Tsd. Euro.

Sie entfallen vollständig auf **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen**. Es handelt sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer-/Vorsteuerkorrekturen sowie Verbindlichkeiten für Fondsverwaltungsgebühren.

Rückstellungen

Es bestehen zum Berichtsstichtag **Rückstellungen** in Höhe von 41,2 Tsd. Euro. Diese betreffen die Prüfung und Publikation des Abwicklungsberichts.

Risikomanagement

Bei der Verwaltung des Sondervermögens kommt grundsätzlich der qualifizierte Ansatz nach § 51 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit den §§ 7 ff. der Derivateverordnung (DerivateV) zur Anwendung. Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99 % Wahrscheinlichkeitsniveau und 10 Tage Haltedauer 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 Satz 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 1. September 2023 bis zum 31. August 2024 ergibt sich für den CS PROPERTY DYNAMIC 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 Abs. 2 DerivateV keine Anwendung.

Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2023/2024

Tabelle 8

| | In % des Netto-Fondsvermögens |
|--|-------------------------------|
| Größter potenzieller Risikobetrag | -0,00000 |
| Kleinster potenzieller Risikobetrag | 0,00000 |
| Durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag | -0,00000 |

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 1. September 2023 bis 31. August 2024

Tabelle 9

| | In € | In € | Davon in Fremdwährung ¹ in € | Davon in Fremdwährung ¹ in € |
|--|------|---------------------|---|---|
| I. Erträge | | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | 1.175.178,45 | | 0,00 |
| 2. Sonstige Erträge | | 69.868,04 | | 0,00 |
| Summe der Erträge | | 1.245.046,49 | | 0,00 |
| II. Aufwendungen | | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | 0,00 | | 0,00 |
| Davon Betriebskosten | 0,00 | | 0,00 | |
| Davon Kosten der Immobilienverwaltung | 0,00 | | 0,00 | |
| Davon sonstige Kosten | 0,00 | | 0,00 | |
| 2. Ausländische Steuern | | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | 0,00 | | 0,00 |
| 4. Verwaltungsvergütung ² | | 207.971,04 | | 0,00 |
| 5. Depotbankvergütung | | 0,00 | | 0,00 |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | 49.585,94 | | 0,00 |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | 4.448,88 | | 0,00 |
| Summe der Aufwendungen | | 262.005,86 | | 0,00 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | 983.040,63 | | 0,00 |

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

2 Gemäß § 13 Nr. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB). Zusätzlich erhielt der Fondsverwalter Commerzbank AG Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von 0,00 Mio. Euro. Dies entspricht 0,00 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Tabelle 9 (Fortsetzung)

| Für den Zeitraum vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 | Davon in Fremdwährung ¹ in € | |
|--|---|---|
| | In € | Davon in Fremdwährung ¹ in € |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | |
| Summe der realisierten Gewinne | 0,00 | 0,00 |
| Summe der realisierten Verluste | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | 0,00 | 0,00 |
| Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte) | 0,00 | 0,00 |
| V. Ergebnis des Geschäftsjahres | 983.040,63 | 0,00 |
| Total Expense Ratio (TER ² ; Gesamtkostenquote) | 0,76 % | |
| Transaktionsabhängige Vergütung in € ³ | 0,00 | |
| Transaktionsabhängige Vergütung in % ⁴ | 0,00 % | |

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

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 sogenannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag und/oder Rücknahmeabschlag. Als Gesamtkosten wurden die Positionen II. 4. bis II. 7. berücksichtigt.

3 Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien.

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023/2024 beträgt 983,0 Tsd. Euro.

Erträge

Die Summe der Erträge beträgt 1.245,0 Tsd. Euro im Berichtszeitraum.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge in Höhe von 69,9 Tsd. Euro beinhalten im Wesentlichen Erträge aus den Insolvenzverfahren in Höhe von 41,1 Tsd. Euro sowie Erträge aus der Auflösung der Rückstellungen in Höhe von 28,8 Tsd. Euro.

Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland in Höhe von 1.175,2 Tsd. Euro betreffen Zinserträge aus Festgeldern.

Aufwendungen

Die Summe der Aufwendungen beträgt im Berichtszeitraum 262,0 Tsd. Euro.

Ausländische Steuern

Der Posten Ausländische Steuern beläuft sich auf 0,00 Euro.

Zinsen aus Kreditaufnahmen

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

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung der Fondsverwaltung beträgt 208,0 Tsd. Euro und entspricht derzeit rund 0,60 % des durchschnittlichen Brutto-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 beträgt 0,00 Euro. Ab dem 1. Januar 2017 hat die Depotbank keine Depotbankvergütung mehr erhoben.

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Für die Kosten der Jahresabschlussprüfung wurde eine Rückstellung eingestellt. Sie beläuft sich auf 49,6 Tsd. Euro, und beinhaltet unter anderem Prüfungskosten für den Jahresabschluss und Kosten des Abwicklungsberichts.

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 4,5 Tsd. Euro beinhalten im Wesentlichen Kosten für den Abwicklungsbericht.

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 983,0 Tsd. Euro ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften beträgt 0,00 Euro.

Verwendungsrechnung zum 31. August 2024

Tabelle 10

| In € | Insgesamt | Je Anteil |
|---|---------------------|---------------|
| I. Berechnung der Ausschüttung | | |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| a) Ertragsausgleich auf Vortrag | 0,00 | 0,00 |
| 2. Ergebnis des Geschäftsjahres | 983.040,63 | 0,3714 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 3.781.247,97 | 1,4286 |
| II. Zur Ausschüttung verfügbar | 4.764.288,60 | 1,8000 |
| 1. Einbehalt gemäß § 78 InvG ¹ | 0,00 | 0,0000 |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung | 0,00 | 0,0000 |
| III. Gesamtausschüttung | 4.764.288,60 | 1,8000 |
| 1. Zwischenausschüttung | 1.323.413,50 | 0,5000 |
| a) Barausschüttung 16. Mai 2024 | 1.323.413,50 | 0,5000 |
| 2. Endausschüttung | 3.440.875,10 | 1,3000 |
| a) Barausschüttung 21. November 2024 | 3.440.875,10 | 1,3000 |

1 Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG mehr vorgenommen.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 0,0 Mio. Euro, des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von 0,98 Mio. Euro und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 3,78 Mio. Euro ermittelt.

Damit stehen insgesamt 4,76 Mio. Euro zur Ausschüttung zur Verfügung.

Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG mehr vorgenommen.

Eine Gesamtausschüttung in Höhe von 1,8000 Euro je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 2.646.827 Stück ergibt eine Gesamtausschüttung in Höhe von 4,76 Mio. Euro. Die Endausschüttung wird am 21. November 2024 stattfinden. Es ergibt sich kein Vortrag auf neue Rechnung.

Darstellung der Auszahlung

Tabelle 11

| In € | Substanz- auszahlung ¹ | Je Anteil | Ertrags- auszahlung | Je Anteil | Insgesamt | Je Anteil |
|---|--------------------------------------|-----------|------------------------|-----------|--------------|-----------|
| Darstellung der Auszahlung am 16. Mai 2024 | 749.616,38 | 0,2832 | 573.797,12 | 0,2168 | 1.323.413,50 | 0,5000 |
| Darstellung der Auszahlung am 21. November 2024 | 3.031.631,59 | 1,1454 | 409.243,50 | 0,1546 | 3.440.875,10 | 1,3000 |

1 Investmentrechtliche Substanzausschüttung.

Erläuterungen zu den Auszahlungen

Neben der oben erwähnten Zwischenausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von 0,2168 Euro je Anteil bzw. insgesamt 0,57 Mio. Euro wurde am 16. Mai 2024 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 0,2832 Euro je Anteil bzw. 0,75 Mio. Euro durchgeführt. Dadurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 16. Mai 2024 insgesamt 0,5000 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 1,32 Mio. Euro ausgezahlt.

Die Auszahlung am 21. November 2024 wird neben der oben erwähnten Endausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von 0,1546 Euro je Anteil bzw. 0,41 Mio. Euro eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 1,1454 Euro je Anteil bzw. 3,03 Mio. Euro umfassen. Dadurch werden bei der Auszahlung am 21. November 2024 insgesamt 1,3000 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 3,44 Mio. Euro ausgezahlt.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2023 bis zum 31. August 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2023 bis zum 31. August 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Abwicklungsberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Abwicklungsbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Abwicklungsberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Abwicklungsberichts:

- die im Abwicklungsbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

Unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Abwicklungsberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerzbank AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts, der den Vorschriften des deutschen InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Abwicklungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie

einzelnen oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abwicklungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Abwicklungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abwicklungsberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Commerzbank AG abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerzbank AG bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Abwicklungsberichts insgesamt, einschließlich der Angaben, sowie ob der Abwicklungsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, 12. November 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Kuppler
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise¹

Für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die Endauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 2023/2024 beträgt 1,3000 Euro je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 14. Oktober 2024 beschlossen und soll am 21. November 2024 erfolgen.

Die Endauszahlung des Geschäftsjahres 2023/2024 wird steuerlich wie in der folgenden Tabelle dargestellt behandelt.

Tabelle 12

| Informationen zur Zwischenauszahlung am 16. Mai 2024 | | In € |
|--|--|--------|
| Zwischenauszahlung am 16. Mai 2024 | | |
| Ausschüttung je Anteil (InvR) | | 0,5000 |
| Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ² je Anteil | | 0,5000 |

Tabelle 13

| Informationen zur Endauszahlung am 21. November 2024 | | In € |
|--|--|--------|
| Endauszahlung am 21. November 2024 | | |
| Ausschüttung je Anteil (InvR) | | 1,3000 |
| Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ² je Anteil | | 1,3000 |

¹ Diese Angaben sind nicht vom Prüfungsurteil umfasst.

² Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG i.V.m. Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der 5-Jahres-Zeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endete nach fünf Kalenderjahren am 31. Dezember 2023. Die Ausschüttungen nach dem 31. Dezember 2023 sind in der Folge nach aktueller Gesetzeslage in voller Höhe steuerpflichtige laufende Ausschüttungen im Sinne des § 2 Abs. 11 InvStG.

Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

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

Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobiliensondervermögen bis zum 31. Dezember 2017 von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt bis zum 31. Dezember 2017 jeweils bei den Anlegern.

Hinweis zur Investmentsteuerreform

Das Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz – InvStRefG) wurde am 26. Juli 2016 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I 2016, S. 1730) verkündet. Das Gesetz enthält eine grundlegende Reform der Investmentbesteuerung. Die neuen Regelungen gelten ab dem 1. Januar 2018. Für die Besteuerung von Publikums-Investmentfonds und deren Anlegern sieht das InvStRefG ein neues, intransparentes Besteuerungsregime vor. Dies bedeutet eine getrennte Besteuerung von Investmentfonds und Anlegern.

Inländische und ausländische Investmentfonds unterliegen ab dem 1. Januar 2018 grundsätzlich mit bestimmten inländischen Einkünften (im Wesentlichen inländischen Beteiligungseinnahmen, inländischen Mieten und Veräußerungsgewinnen aus inländischen Immobilien unabhängig von einer Haltedauer) der Körperschaftsteuer. Eine Befreiung von der Gewerbesteuer ist bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen weiterhin möglich.

Privatanleger versteuern auch künftig Erträge aus Investmentfonds mit dem Abgeltungssteuersatz. Hierunter fallen Ausschüttungen des Fonds sowie Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen (als Veräußerung gelten u. a. die Rückgabe oder Entnahme). Neu ist die Ermittlung einer Vorabpauschale, die als fiktiver Ertrag (ähnlich den ausschüttungsgleichen Erträgen) beim Anleger mindestens zu versteuern ist, um eine unbegrenzte Thesaurierung von Erträgen und folglich eine unbeschränkte Steuerstundungsmöglichkeit zu vermeiden.

Soweit der Investmentfonds als Immobilien-Investmentfonds zu qualifizieren ist, kommt auf Anlegerebene für den Fall der Ausschüttung, der Vorabpauschale und der Veräußerung der Anteile eine pauschale Teilfreistellung zur Anwendung. Danach sind Erträge aus Immobilien-Investmentfonds abhängig vom Investitionsschwerpunkt pauschal mit 60 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in inländischen Immobilien bzw. inländischen Immobiliengesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in ausländischen Immobilien bzw. ausländischen Immobiliengesellschaften) beim Anleger steuerfrei. Die Teilfreistellung soll einen Ausgleich für die Vorbelastung auf Fondsebene und die fehlende Anrechnungsmöglichkeit ausländischer Steuern schaffen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich erfolgt.

Zum 31. Dezember 2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Investmentfonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-)Geschäftsjahr als beendet gelten. Bis zu diesem Zeitpunkt erzielte ausschüttungsgleiche Erträge fließen somit dem Anleger zum 31. Dezember 2017 oder im Falle einer Ausschüttung zum Ausschüttungszeitpunkt zu.

Darüber hinaus gelten alle Fondsanteile mit Ablauf des 31. Dezember 2017 als veräußert und zum Beginn des 1. Januar 2018 als angeschafft. Die fiktiven Veräußerungsgewinne sind steuerfrei, soweit vor 2009 angeschaffte Anteile als veräußert gelten. Ansonsten sind sie steuerpflichtig. Sie sind erst bei tatsächlicher Veräußerung zu versteuern.

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, das heißt 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 zehn 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 Einkommen-

¹ § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

steuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparerpauschbetrag von jährlich 1.000,00 Euro (bis 31. Dezember 2023: 801,00 Euro) bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 Euro (bis 31. Dezember 2023: 1.602,00 Euro) bei Zusammenveranlagung von 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), das heißt die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung). 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 unter anderem 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.

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

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 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in ausländischen Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. aus den Veräußerungserlösen 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 PROPERTY DYNAMIC 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) grundsätzlich Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG i.V.m. Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der 5-Jahres-Zeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endete nach fünf Kalenderjahren am 31. Dezember 2023. Die Ausschüttungen nach dem 31. Dezember 2023 sind in der Folge nach aktueller Gesetzeslage in voller Höhe steuerpflichtige laufende Ausschüttungen im Sinne des § 2 Abs. 11 InvStG.

Erst nach Ablauf des Kalenderjahres ist 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 Ertrag-

steile 1.000,00 Euro (bis 31. Dezember 2023: 801,00 Euro) bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 Euro (bis 31. Dezember 2023: 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 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 steuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel 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 1.000,00 Euro (bis 31. Dezember 2023: 801,00 Euro) bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 Euro (bis 31. Dezember 2023: 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 Zeitflusszeitpunkt 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 Konto 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 Konto 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 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %.

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

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. 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 der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, 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 ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; 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 Beihilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, 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 i. H. v. 70 % bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die oben genannte 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in ausländischen Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. aus den Veräußerungserlösen 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 PROPERTY DYNAMIC 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 grundsätzlich Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur wei-

teren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG i.V.m. Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der 5-Jahres-Zeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endete nach fünf Kalenderjahren am 31. Dezember 2023. Die Ausschüttungen nach dem 31. Dezember 2023 sind in der Folge nach aktueller Gesetzeslage in voller Höhe steuerpflichtige laufende Ausschüttungen im Sinne des § 2 Abs. 11 InvStG.

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 gewerbesteuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel 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 Besitzzeit 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 Veräußerungsverlusts ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

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 Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

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, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, 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 (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

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 hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde 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 mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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 Invest-

mentfonds; Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen [einschließlich Fondsan-teilen]).

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 weiterleitet.

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.

Die Zwischenauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC am 16. Mai 2024 und die Endauszahlung am 21. November 2024 werden steuerlich wie folgt behandelt:

Die Zwischenauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 2023/2024 beträgt 0,5000 Euro je Anteil.

Die Zwischenauszahlung wurde am 25. April beschlossen und soll am 21. November 2024 erfolgen.

Die Endauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 2023/2024 beträgt 1,3000 Euro je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 14. Oktober 2024 beschlossen und soll am 21. November 2024 erfolgen.

Für den CS PROPERTY DYNAMIC 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, wird nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds qualifiziert und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Endauszahlung am 21. November 2024 in Höhe von 1,3000 Euro je Anteil 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, ist grundsätzlich die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019 BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG i.V.m. Rz. 17.25 des BMF-Schreibens vom 20. Januar 2021 die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Der 5-Jahres-Zeitraum begann somit am 1. Januar 2019 und endete nach fünf Kalenderjahren am 31. Dezember 2023. Die Ausschüttungen nach dem 31. Dezember 2023 sind in der Folge nach aktueller Gesetzeslage in voller Höhe steuerpflichtige laufende Ausschüttungen im Sinne des § 2 Abs. 11 InvStG.

› **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.

Steuerliche Hinweise¹

Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

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

Der CS PROPERTY DYNAMIC hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Z 1 ImmoInvFG. Die Abwicklung hat keine Auswirkungen auf die steuerliche Einstufung. Aufgrund der (bisherigen) aufsichtsrechtlichen Einordnung als Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien liegt weiterhin ein ausländischer Immobilienfonds vor.

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 Oesterreichische Kontrollbank (OeKB) im Zuge der Jahresmeldung gemeldeten 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 ImmoInvFG). Wurde seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer 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 (OeKB) als zugeflossen.

Die Jahresmeldung hat bis zum 31. März 2025 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://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) abgerufen werden. Ausschließlich die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Besteuerung im Rahmen der Fondsliquidation

Das österreichische Steuerrecht beinhaltet keine Sonder Vorschriften zur Liquidation eines Fondsvermögens. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 der österreichischen Finanzverwaltung sehen Sondervorschriften für österreichische auszahlende Stellen vor. Demnach hat die auszahlende Stelle eine Liquidationsauszahlung als steuerneutral zu behandeln, sofern der Umstand der Liquidation in den Datenbanken eines anerkannten Datenproviders erkennbar ist. Diesfalls muss bei Ausbuchung der Fondsanteile eine Versteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge vorgenommen werden. Wird die Jahresmeldung vor Ausbuchung der Fondsanteile vorgenommen, sind die ausschüttungsgleichen Erträge entsprechend der Jahresmeldung zu versteuern. Erfolgt die Jahresmeldung nach der Ausbuchung der Fondsanteile, sind die ausschüttungsgleichen Erträge nach Pauschalmethode des § 40 Abs. 2 Z 3 ImmoInvFG zu ermitteln und dem Kapitalertragsteuerabzug zugrunde zu legen. Eine Korrektur entsprechend der Jahresmeldung kann vom Anleger im Rahmen der Steuererklärung vorgenommen werden. Ist der auszahlenden Stelle der Umstand der Liquidation nicht bekannt und erfolgt keine anderslautende Meldung der Auszahlung an die OeKB, muss die Auszahlung zur Gänze dem Kapitalertragsteuerabzug unterworfen werden.

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 23 %). 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 23 %. Bei Verwahrung der Anteile auf einem öster-

¹ Diese Angaben sind nicht vom Prüfungsurteil umfasst.

reichischen 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 Besteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei **natürlichen Personen (Privatvermögen)** und **eigen-nützigen 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 Kapitalertragsteuerabzugs (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 23 % zur Anwendung.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs. 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinzahlungen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, 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 23 % 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 ausschüttungsglei-

chen 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

Sollten Erträge aus österreichischen Immobilien vorliegen, unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich der österreichischen Ertragsbesteuerung.

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

Es wird keine Erbschaft- und Schenkungsteuer 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 28. Oktober 2024 zugrunde. Die 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 (aktuell keine):
1,240 Mrd. Euro
Eigenmittel: 23,123 Mrd. Euro
Stand 31. Dezember 2023

Vorsitzender des Aufsichtsrats/ Chairman of the Supervisory Board:

Dr. Jens Weidmann

Vorstand/Board of Managing Directors:

Dr. Bettina Orlopp (Vorsitzende) (ab 1.10.2024)
Dr. Manfred Knof (Vorsitzender/Chairman)
(bis 30.9.2024)

Dr. Marcus Chromik (bis zum 31.12.2023)
Michael Kotzbauer
Sabine Mlnarsky
Dr. Jörg Oliveri del Castillo-Schulz (bis zum 30.6.2024)
Christiane Vorspel (ab 01.09.2024)
Thomas Schaufler
Bernhard Spalt (seit dem 1.1.2024)

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

| Tabellen | Seite |
|---|-------|
| 1 Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC | 8 |
| 2 Renditekennzahlen für den Zeitraum vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 | 13 |
| 3 Kapitalinformationen für den Zeitraum vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 | 13 |
| 4 Renditekennzahlen | 14 |
| 5 Entwicklung des Fondsvermögens | 15 |
| 6 Zusammengefasste Vermögensaufstellung | 17 |
| 7 Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 | 18 |
| 8 Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2023/2024 | 20 |
| 9 Ertrags- und Aufwandsrechnung | 21 |
| 10 Verwendungsrechnung zum 31. August 2024 | 24 |
| 11 Darstellung der Auszahlung | 25 |
| 12 Informationen zur Zwischenauszahlung am 16. Mai 2024 | 28 |
| 13 Informationen zur Endauszahlung am 21. November 2024 | 28 |

| Abbildungen | Seite |
|---|-------|
| 1 Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 10.000 € seit Auflegung | 9 |



COMMERZBANK

Commerzbank AG

Zentrale
Kaiserplatz
Frankfurt am Main
www.commerzbank.de

Postanschrift
60261 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 136-20
info@commerzbank.com

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

