

Votum: Verkauf

CS Euroreal - Fonds

Stand: 20. Oktober 2025 00:00 Uhr



Fakten

Fondsgesellschaft	Credit Suisse Asset Management (ab 01.05.2017 Abwicklung durch Commerzbank AG)
Fondstyp	Offener Immobilienfonds
Anlagesegment	Immobilien Europa
Managementtyp	Aktiv
Währung	EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
WKN / ISIN	980500 / DE0009805002
Produktgruppe	Offene Immobilienfonds
Fondsauflage	06.04.1992
Orderannahmezeit	-
Sparplanfähig	Nein
VL-fähig	Nein



Commerzbank AG, Privat- und Unternehmertypen, Anlage&Vorsorge

Eine Beschreibung der Risiken dieser Anlage finden Sie im Basisinformationsblatt (gesetzliche Pflichtinformation).

Bitte beachten Sie die wichtigen Hinweise am Ende des Dokuments.

Kennzahlen und Kosten

Kennzahlen per 17.12.2025

Wertentwicklung 1/3/5 Jahre in % ³	-0,28% / +10,19% / +8,26%
Volatilität (3 Jahre) ³	3,32%

Kosten

Ertragsanteil, orientiert am Ausgabeaufschlag ¹	-
Verwaltungsvergütung	-
Performanceabhängige Vergütung	-
Laufende Kosten ²	0,79%
Laufende Vertriebsprovision ⁴	-

¹ Wird von der Commerzbank AG einmalig beim Kauf vereinnahmt

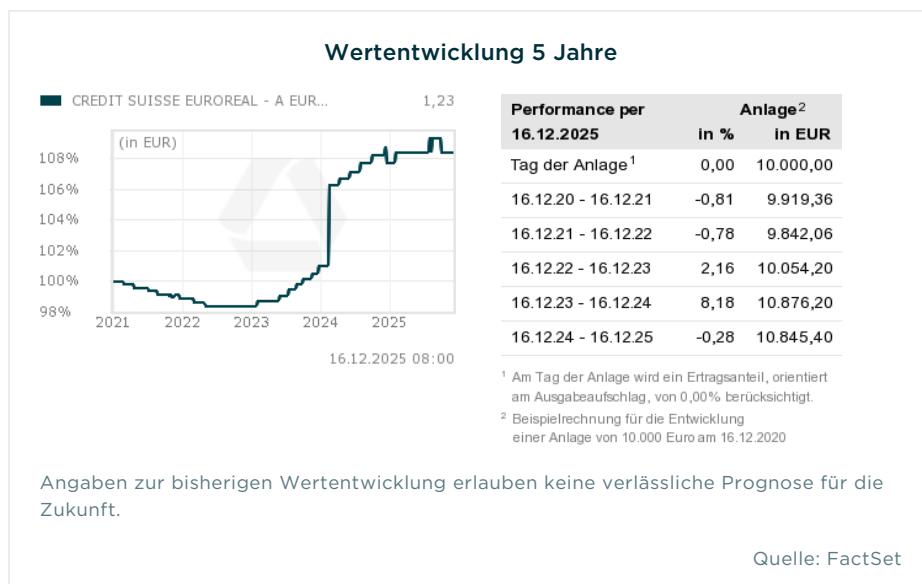
² Kosten, die nach Angabe der Fondsgesellschaft vom Fondsvermögen im Laufe des Jahres abgezogen werden

³ Quelle: FactSet, Wertentwicklung in EUR

⁴ Fließt an die Commerzbank AG

Auf einen Blick

Votum: Verkauf



Highlights

- Seit dem 21. Mai 2012 befindet sich der CS EUROREAL in Auflösung
- Zum 01. Mai 2017 ist das Verwaltungsmandat auf die Depotbank (Commerzbank) übergegangen
- Die Depotbank wird das verbliebene Sondervermögen vollständig abwickeln und an die Anleger auszahlen
- Im Dezember 2019 wurden die beiden letzten Liegenschaften des CS EUROREAL veräußert

20.10.2025

Investmentansatz

Der CS EUROREAL investiert in Büro- und Handelsimmobilien in führenden Wirtschaftszentren sowie in Städten mit größerem Einzugsgebiet in Europa. Seit dem 21. Mai 2012 befindet sich der Fonds in der Auflösung.

Unsere Einschätzung

Votum: Verkauf

Die Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG mbH gab am 21. Mai 2012 bekannt, dass die Verwaltung des CS EUROREAL zum 30. April 2017 gekündigt wird und damit die Auflösung des Fonds erfolgt.

Auflösungsprozess

Im Rahmen der geordneten Abwicklung erfolgte bis zum 30. April 2017 der Verkauf von insgesamt 89 Immobilien. Da die Verwaltungsgesellschaft Credit Suisse Asset Management nicht alle Immobilien vollständig veräußern konnte, sieht die gesetzliche Regelung vor, dass das Fondsvermögen auf die Depotbank (Commerzbank) übergeht. Der Übergang erfolgte zum 01. Mai 2017.

Seitdem trägt die Depotbank (Commerzbank) die Verantwortung dafür, die noch verbliebenen Immobilien zum Verkauf zu stellen und die freien liquiden Mittel schrittweise an die Anleger auszuschütten. Dabei wird ein halbjährlicher Auszahlungsturnus angestrebt. Der Abwicklungsprozess wird wie bisher von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht.

Im Dezember 2019 wurden die beiden letzten Liegenschaften des CS EUROREAL veräußert. Die Depotbank konzentriert sich nun auf die Verwaltung und Auszahlung der vorhandenen Liquidität. Die liquiden Mittel des Fonds dienen zur Deckung etwaiger anfallender Forderungen aus Gewährleistungen im Rahmen der erfolgten Verkäufe, Forderungen der Steuerbehörden oder sonstiger Verbindlichkeiten, die für Rechnung des Fonds eingegangen worden sind oder werden. Eine finale Auflösung des CS EUROREAL ist nach dem gegenwärtigen Sach- und Kenntnisstand nicht vor dem Jahr 2029 zu erwarten.

Ausschüttungen seit dem Jahr 2012:

Seit dem Beginn der Fondsauflösung am 21. Mai 2012 konnten folgende Beträge an die Anleger ausgezahlt werden:

- Juli 2012: 4,30€
- Dezember: 2012: 4,40€
- Juni 2013: 1,05€
- Dezember: 2013: 2,00€
- Juli 2014: 5,00€
- Januar 2015: 4,25€
- Juli 2015: 4,80€
- Januar 2016: 1,80€
- Juli 2016: 3,00€
- April 2017: 6,20€
- Oktober 2017: 4,06€
- Dezember 2017: 0,04€
- Juni 2018: 0,55€
- Dezember 2018: 0,35€
- März 2019: 1,54€
- Dezember 2019: 0,97€
- Juni 2020: 0,10€
- Dezember 2020: 0,58€
- Juni 2021: keine Ausschüttung
- Dezember 2021: 1,07€
- Juni 2022: 0,42€
- Dezember 2022: 0,46€
- Juni 2023: 0,23€
- Dezember 2023: 0,50€
- Juni 2024: 0,38€
- Dezember 2024: 0,60€
- Juni 2025: 0,23€

Durch die Abwicklung des Fonds dürfte es auch zukünftig schwierig sein, im gegebenen Marktumfeld einen positiven Performancebeitrag zu erzielen.

Weitere Informationen finden Anleger im Internet unter www.commerzbank.de/CS-EUROREAL.

Hinweise zum Votum

Die Votierung "Verkauf" setzt eine grundsätzliche Verkaufsmöglichkeit zum Rücknahmepreis des Fonds voraus. Da ein Verkauf zum Rücknahmepreis aufgrund der Entscheidung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Liquidation des Fonds nicht mehr möglich ist, sind die alternativen Handlungsoptionen (Verkauf über die Börse und Teil-Rückzahlungen im Rahmen der Liquidation) mit ihren Vor- und Nachteilen zu betrachten.

Durch die Aussetzung der Anteilsrücknahme sind Verkäufe derzeit nur über die Börse möglich. Es ist zu beachten, dass derzeit hohe Kursabschläge gegenüber dem Rücknahmepreis des Fonds bestehen. Zudem erfolgt der Handel nur mit geringen Volumina. Starke Kursschwankungen als auch eine Aussetzung des Börsenhandels sind nicht auszuschließen.

Dem gegenüber steht die sofortige Liquidität bei Verkauf über die Börse und eine womöglich höhere Wertentwicklung von Alternativanlagen. Deshalb müssen die Vor- und Nachteile zwischen einem schnellen Verkauf über die Börse mit Abschlag und den Teil-Rückzahlungen im Rahmen der Liquidation des Fonds mit einem dann ungewissen Liquidationserlös abgewogen werden.

Chancen & Risiken



Chancen

- Durch die Abwicklung und Liquidation des Fonds sind keine relevanten Anlagechancen mehr zu erwarten.



Risiken

- Durch die Abwicklung des Fonds sind weitere Wertkorrekturen nicht auszuschließen.

Impressum, wichtige Hinweise

Impressum

Herausgeber:

Commerzbank AG, Privat- und Unternehmertypen, Anlage&Vorsorge

Autor:

Christina Hülser, Fondsanalystin

Wichtige Hinweise

Diese Information ist eine Marketingunterlage im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes, d.h. sie genügt nicht allen Anforderungen für Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und für die Commerzbank AG oder ihre Mitarbeiter besteht kein gesetzliches Verbot, vor Veröffentlichung der Information in den darin genannten Wertpapierprodukten zu handeln.

Adressat

Die hier wiedergegebenen Informationen und Wertungen („Informationen“) sind primär für Kunden in Deutschland bestimmt. Diese Informationen dürfen nicht in andere Länder, in denen der Fonds keine Vertriebszulassung hat, eingeführt oder dort verbreitet werden; dies gilt insbesondere für die USA.

Kein Angebot; keine Beratung

Diese Information dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung alleine ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

Informationsquelle; Aktualisierungsbedingungen

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für diese Ausarbeitung sind Informationen, welche die Commerzbank AG für zuverlässig erachtet. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung. Ob und in welchem zeitlichen Abstand eine Aktualisierung dieser Ausarbeitung erfolgt, ist vorab nicht festgelegt worden.

Prospekt

Den aktuellen veröffentlichten Emissions- oder Verkaufsprospekt erhalten Sie in jeder Commerzbank-Filiale.

Interessenkonflikt im Vertrieb

Die Commerzbank AG erhält für den Vertrieb des genannten Wertpapiers den Ausgabeaufschlag und / oder Vertriebs-/ Vertriebsfolgeprovisionen von der Fondsgesellschaft oder Emittentin bzw. erzielt als Emittentin oder Verkäuferin eigene Erträge.

Anteilklassen

Ein Investmentfonds kann verschiedene Anteilklassen umfassen. Unterscheidungsmerkmale sind insbesondere Währung, Ertragsverwendung, Mindestanlage, Anlegereigenschaften und Kosten. Für die Beratung eines Investmentfonds ist primär die für das Privatkundengeschäft bestimmte Anteilkasse vorgesehen. Bitte beachten Sie: Bei Vorhandensein mehrerer Anteilklassen beschränkt sich die Votierung der Commerzbank

möglicherweise auf eine Anteilsklasse, die im konkreten Einzelfall für einen bestimmten Anleger nicht die Kostengünstigste darstellt.

Auswirkung von Inflation

Grundsätzlich beeinflusst die Entwicklung der Inflationsrate Ihren Anlageerfolg. Ein daraus resultierender Kaufkraftverlust betrifft sowohl die erzielten Erträge als auch Ihr investiertes Kapital.

Darstellung von Wertentwicklungen

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung erlauben keine verlässliche Prognose für die Zukunft. Die Wertentwicklung kann durch Währungsschwankungen beeinflusst werden, wenn die Basiswährung des Wertpapiers / Index von EURO abweicht.

Votensystematik

Das Votum bezeichnet die zentrale, auf Markt- und Produktmerkmal begründete allgemeine Einschätzung der Commerzbank Anlageexperten zum jeweiligen Produkt. Das Votum stellt hingegen keine individuelle Anlageempfehlung dar. Weitere Informationen zu unserer Votensystematik finden Sie unter www.commerzbank.de/wphg.

Steuerlicher Hinweis für den Erwerb nicht börsengehandelter im Ausland aufgelegter Investmentfonds*

Bei einer Anlage >EUR 150.000 muss der jeweilige Anleger den Erwerb an diesen Investmentfonds grundsätzlich der deutschen Finanzverwaltung anzeigen (§ 138 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 AO). Bitte besprechen Sie die Meldepflicht mit Ihrem steuerlichen Berater.

Hintergrund: Der Gesetzgeber will hierdurch eine Aktualisierung und Verbesserung des steuerlich relevanten Datenbestands der Finanzbehörden erreichen. Beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) erfolgt hierfür eine zentrale Sammlung und Auswertung von Unterlagen über bestimmte steuerliche Auslandsbeziehungen.

Weitere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt (VKP) bzw. dem Informationsmemorandum. Diese Dokumente enthalten relevante Details zu den steuerlichen Aspekten einer Anlage in diesem Produkt. Zudem weisen wir darauf hin, dass die Commerzbank keine individuelle steuerliche Beratung erbringt. Wir bitten Sie, sich bei spezifischen steuerlichen Fragestellungen oder in Hinblick auf Ihre persönliche steuerliche Situation an Ihren steuerlichen Berater zu wenden.

*gilt grundsätzlich auch für inländische Investmentfonds, bei denen sich die Geschäftsleitung des gesetzlichen Vertreters (KVG) im Ausland befindet (§ 3 Absatz 2 InvStG).

Votenänderungen

Die Voten der Anlageexperten des Geschäftsfeldes Group Research der Commerzbank AG in den vergangenen 12 Monaten lauteten:

Votum	Geändert am
Verkauf	03. September 2015

CS Euroreal, WKN - 980500

Aufsichtsbehörden

Die Commerzbank AG unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt sowie der Europäischen Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main

©2025; Herausgeber: Commerzbank Aktiengesellschaft, Kaiserplatz, 60261 Frankfurt am Main

Diese Ausarbeitung oder Teile von ihr dürfen ohne Erlaubnis der Commerzbank weder reproduziert, noch weitergegeben werden.