

COMMERZBANK

Die Bank an Ihrer Seite



CS EUROREAL

Abwicklungsbericht zum 30. September 2019



Inhalt

5	Auf einen Blick	40	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten
8	Tätigkeitsbericht	41	Risikomanagement
8	Aktuelle Eckdaten des CS EUROREAL	42	Ertrags- und Aufwandsrechnung
9	Entwicklung des CS EUROREAL	46	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
12	Portfoliostruktur zum 30. September 2019	47	Verwendungsrechnung zum 30. September 2019
19	Objektabgänge und -zugänge	48	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung
19	Vermietungssituation	49	Darstellung der Auszahlungen
19	Leerstandskommentierung	49	Erläuterungen zu den Auszahlungen
20	Desinvestitionsstrategie	50	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
20	Fondsrendite	52	Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
20	Entwicklung des Mittelaufkommens	61	Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
20	Liquidität	63	Gremien und Eigenkapitalausstattung
21	Ausschüttung	64	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis
21	Capital Gains Tax		
21	Risikoprofil		
22	Schätzungsmethode		
22	Auslagerung durch die Commerzbank AG		
22	Ausblick		
23	Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung		
27	Entwicklung der Renditen		
28	Entwicklung des Fondsvermögens		
31	Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens		
32	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2019		
34	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil I: Immobilienverzeichnis		
36	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften		
38	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen		
39	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung		

Auf einen Blick

Kennzahlen CS EUROREAL zum 30. September 2019

Kennzahlen zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	750,2 Mio. €
davon EUR-Anteilklasse in €	704,4 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse in €	45,8 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse in CHF	49,7 Mio. CHF
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	98,1 Mio. €
davon direkt gehalten	0,0 Mio. €
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹	98,1 Mio. €
Fondsobjekte gesamt	3
davon direkt gehalten	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3
davon im Bau/Umbau befindlich	0
Auslandsanteil ²	100,0 %
Europa ³	100,0 %
Vermietungsquote	
am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete ⁴	78,2 %
am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete	79,9 %
durchschnittlich ⁵	82,6 %
Liquiditätsquote	86,5 %

Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe von Objekten	0
Verkäufe von Objekten	11
davon abgegangen	11
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) ⁶	0,0 Mio. €
davon EUR-Anteilklasse	0,0 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse	0,0 Mio. CHF

¹ Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Beteiligungswert in Höhe von 77,3 Mio. Euro entspricht dem Netto-Vermögen der Immobilien-Gesellschaften. Die Differenz in Höhe von -20,8 Mio. Euro zwischen den in dieser Zeile „davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten“ ausgewiesenen gutachterlichen Verkehrswerten der Immobilien der Immobilien-Gesellschaften und dem in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Beteiligungswert stellt weitere Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaften dar.

² Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

³ Ohne Deutschland.

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

⁵ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2018/2019 gehaltenen Immobilien errechnet.

⁶ Im Geschäftsjahr 2018/2019 (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019).

Veränderungen im Berichtszeitraum

Anlageerfolg (BVI-Rendite) EUR-Anteilklasse ¹

für 1 Jahr	-7,4 %
für 3 Jahre p. a.	-1,3 %
für 5 Jahre p. a.	-1,4 %
für 10 Jahre p. a.	-0,9 %
für 15 Jahre p. a.	0,8 %
für 20 Jahre p. a.	1,8 %
seit Auflegung p. a.	2,9 %

Anlageerfolg (BVI-Rendite) CHF-Anteilklasse ¹

für 1 Jahr	-6,1 %
für 3 Jahre p. a.	-1,2 %
für 5 Jahre p. a.	-2,0 %
für 10 Jahre p. a.	-1,3 %
seit Auflegung p. a.	-0,1 %

¹ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 30. September 2019 bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -9,1 %, für 3 Jahre p. a. von -3,3 %, für 5 Jahre p. a. von -3,1 %, für 10 Jahre p. a. von -2,1 %, für 15 Jahre p. a. von -0,1 %, für 20 Jahre p. a. von 1,2 % und seit Auflegung der EUR-Anteilklasse am 6. April 1992 p. a. von 2,5 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -7,5 %, für 3 Jahre p. a. von -2,8 %, für 5 Jahre p. a. von -3,3 %, für 10 Jahre p. a. von -2,4 % und seit Auflegung der CHF-Anteilklasse am 1. Oktober 2005 p. a. von -0,9 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Zwischenausschüttung/-auszahlung am 20. März 2019 ¹	
Ausschüttung je Anteil EUR-Anteilklasse (InvR)	1,5400 €
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ² je Anteil	1,5400 €
Ausschüttung je Anteil CHF-Anteilklasse (InvR)	2,4100 CHF
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ² je Anteil	2,4100 CHF
Endausschüttung/-auszahlung am 18. Dezember 2019	
Ausschüttung je Anteil EUR-Anteilklasse (InvR)	0,9700 €
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ² je Anteil	0,9700 €
Ausschüttung je Anteil CHF-Anteilklasse (InvR)	1,5500 CHF
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ² je Anteil	1,5500 CHF
Weitere Angaben	
Total Expense Ratio (TER) ³ (Gesamtkostenquote)	0,92 %
Transaktionsabhängige Vergütung ⁴	0,88 %
Rücknahmepreis/Anteilwert EUR-Anteilklasse	7,16 €
Rücknahmepreis/Anteilwert CHF-Anteilklasse	11,43 CHF
International Securities Identification Number (ISIN) EUR-Anteilklasse	DE0009805002
Wertpapier-Kennnummer (WKN) EUR-Anteilklasse	980500
Valorennummer EUR-Anteilklasse	327 344
International Securities Identification Number (ISIN) CHF-Anteilklasse	DE0009751404
Wertpapier-Kennnummer (WKN) CHF-Anteilklasse	975140
Valorennummer CHF-Anteilklasse	2 248 222

¹ Die Zwischenausschüttung, die mit Auszahlung des Ausschüttungsbetrags am 20. März 2019 erfolgte, bezieht sich auf den Stichtag 31. Januar 2019.

² Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst 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.

³ 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.

⁴ 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. Mai 2017 ging das Sondervermögen CS EUROREAL kraft Gesetzes auf die Depotbank Commerzbank AG über. Die Commerzbank AG hat seitdem das Sondervermögen abzuwickeln und den erzielten Erlös an die Anleger zu verteilen. Über den Stand der Abwicklung werden die Anleger fortan durch die Commerzbank AG im Rahmen von jährlichen Abwicklungsberichten informiert, die die Commerzbank AG im Internet unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal veröffentlicht.

Der vorliegende Abwicklungsbericht informiert über die Abwicklung im Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 (Berichtszeitraum).

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt elf Immobilien mit Übergang von Nutzen und Lasten, davon drei Immobilien in Frankreich, je zwei in Deutschland, Großbritannien und Portugal sowie jeweils eine Immobilie in den Niederlanden und Spanien, veräußert werden. Bei den Verkäufen lag der insgesamt erzielte Brutto-Verkaufspreis unter der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte.

Für das letzte Geschäftsjahr 2017/2018 des Fonds zahlte die Commerzbank AG am 19. Dezember 2018 für die EUR-Anteilklasse 0,3500 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse 0,5500 CHF je Anteil, insgesamt 36,5 Mio. Euro¹ an die Anleger aus.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 zahlte die Commerzbank AG am 20. März 2019 im Rahmen einer Zwischenauszahlung für die EUR-Anteilklasse des Fonds 1,5400 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 2,4100 CHF je Anteil, insgesamt 160,6 Mio. Euro², an die Anleger aus.

Am 18. Dezember 2019 werden im Rahmen einer Endausschüttung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 für die EUR-Anteilklasse des Fonds weitere 0,9700 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds weitere 1,5500 CHF je Anteil ausgezahlt. Dies entspricht einer Gesamthöhe dieser Auszahlung von 101,6 Mio. Euro³ bzw. 13,5 % des Netto-Fondsvermögens per 30. September 2019. Damit werden für das Geschäftsjahr 2018/2019 im Rahmen der zwei Auszahlungen für die EUR-Anteilklasse des Fonds insgesamt 2,5100 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds insgesamt 3,9600 CHF je Anteil ausgezahlt worden sein.

Weitere Auszahlungen an die Anleger sind vorgesehen. Die Höhe der Zahlung wird in Abhängigkeit von der bis dahin im

Wesentlichen durch mögliche Immobilienveräußerungen aufgebauten Liquidität und insbesondere unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel noch festzulegen sein. Über die Höhe und das Datum der Auszahlung wird rechtzeitig auf der Homepage unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal informiert.

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

Aktuelle Eckdaten des CS EUROREAL

- Die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL erzielte im 1-Jahres-Zeitraum (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) ein Anlageergebnis von -7,4 %⁴. Das Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse für den gleichen Zeitraum belief sich auf -6,1 %⁴.
- Im Geschäftsjahr 2018/2019 (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) wurden für den CS EUROREAL elf Immobilien, davon drei Liegenschaften in Frankreich, je zwei in Deutschland, Großbritannien und Portugal sowie jeweils eine Immobilie in den Niederlanden und Spanien, veräußert. Zum Berichtsstichtag 30. September 2019 befanden sich damit noch drei Immobilien im Bestand des Fonds.
- Das Netto-Fondsvermögen veränderte sich im Berichtszeitraum von 1.019,8 Mio. Euro zum 30. September 2018 auf 750,2 Mio. Euro zum 30. September 2019.
- Der Auslandsanteil belief sich zum Berichtsstichtag auf 100,0 % des Verkehrswerte-Volumens der Immobilien. Davon befanden sich 100,0 % der Immobilien in Europa.
- Die Vermietungsquote des CS EUROREAL – berechnet auf Basis der Bruttosollmiete – lag zum Berichtsstichtag bei 78,2 %, die Leerstandsquote lag somit bei 21,8 %. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 betrug 82,6 %.
- Die Liquiditätsquote belief sich zum 30. September 2019 auf 86,5 %, bezogen auf das Netto-Fondsvermögen.
- Es befinden sich noch drei Immobilien im Bestand des CS EUROREAL. Davon liegen zwei Immobilien in Italien, sowie eine Immobilie in Tschechien.

¹ Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Ausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Tag der Auszahlung 19. Dezember 2018: 1 € = 1,130450 Schweizer Franken (CHF).

² Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Ausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Tag der Auszahlung 20. März 2019: 1 € = 1,134850 Schweizer Franken (CHF).

³ Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Endausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Berichtsstichtag 30. September 2019: 1 € = 1,085450 Schweizer Franken (CHF).

⁴ Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

Tabelle 1

Entwicklung des CS EUROREAL

		30. September 2019	30. September 2018	30. September 2017	30. September 2016
Immobilien	Mio. €	0,0	476,7	612,3	1.231,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. €	77,3	102,3	126,9	445,6
Liquiditätsanlagen	Mio. €	648,6	482,7	845,9	294,2
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. €	66,1	105,9	160,4	391,5
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. €	-41,8	-147,8	-219,5	-177,2
Fondsvermögen (netto)	Mio. €	750,2	1.019,8	1.526,0	2.185,2
EUR-Anteilklasse:					
Anteilumlauf	Mio. Stück	98,3	98,3	98,3	98,3
Wert der Anteilklasse	Mio. €	704,4	961,1	1.438,7	2.054,4
Ausgabepreis	€	7,52	10,26	15,36	21,93
Anteilwert/Rücknahmepreis	€	7,16	9,77	14,63	20,89
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	€	0,9700	0,3500	0,0400	0,0000
Tag der Ausschüttung/Auszahlung		18. Dezember 2019	19. Dezember 2018	20. Dezember 2017	30. September 2016
Auszahlungs-/Ertragsschein-Nr. ¹		37 ²	35 ⁴	32 ⁶	29 ⁸
CHF-Anteilklasse:					
Anteilumlauf	Mio. Stück	4,3	4,3	4,3	4,3
Wert der Anteilklasse	Mio. CHF	49,7	66,7	99,9	141,6
Ausgabepreis	CHF	12,00	16,09	24,12	34,17
Anteilwert/Rücknahmepreis	CHF	11,43	15,32	22,97	32,54
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	CHF	1,5500	0,5500	0,0600	0,0000
Tag der Ausschüttung/Auszahlung		18. Dezember 2019	19. Dezember 2018	20. Dezember 2017	30. September 2016
Auszahlungs-/Ertragsschein-Nr. ¹		25 ³	23 ⁵	20 ⁷	17 ⁹

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

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

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

² Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 36 der EUR-Anteilklasse wurde der am 20. März 2019 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

³ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 24 der CHF-Anteilklasse wurde der am 20. März 2019 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

⁴ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 33 der EUR-Anteilklasse wurde der am 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 34 wurde der Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes zum 1. Januar 2018 zugeteilt.

⁵ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 21 der CHF-Anteilklasse wurde der am 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 22 wurde der Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes zum 1. Januar 2018 zugeteilt.

⁶ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummern 30 und 31 der EUR-Anteilklasse wurden den am 27. April 2017 und 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttungen zugeteilt. Bei diesen Ausschüttungen handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Ausschüttungen.

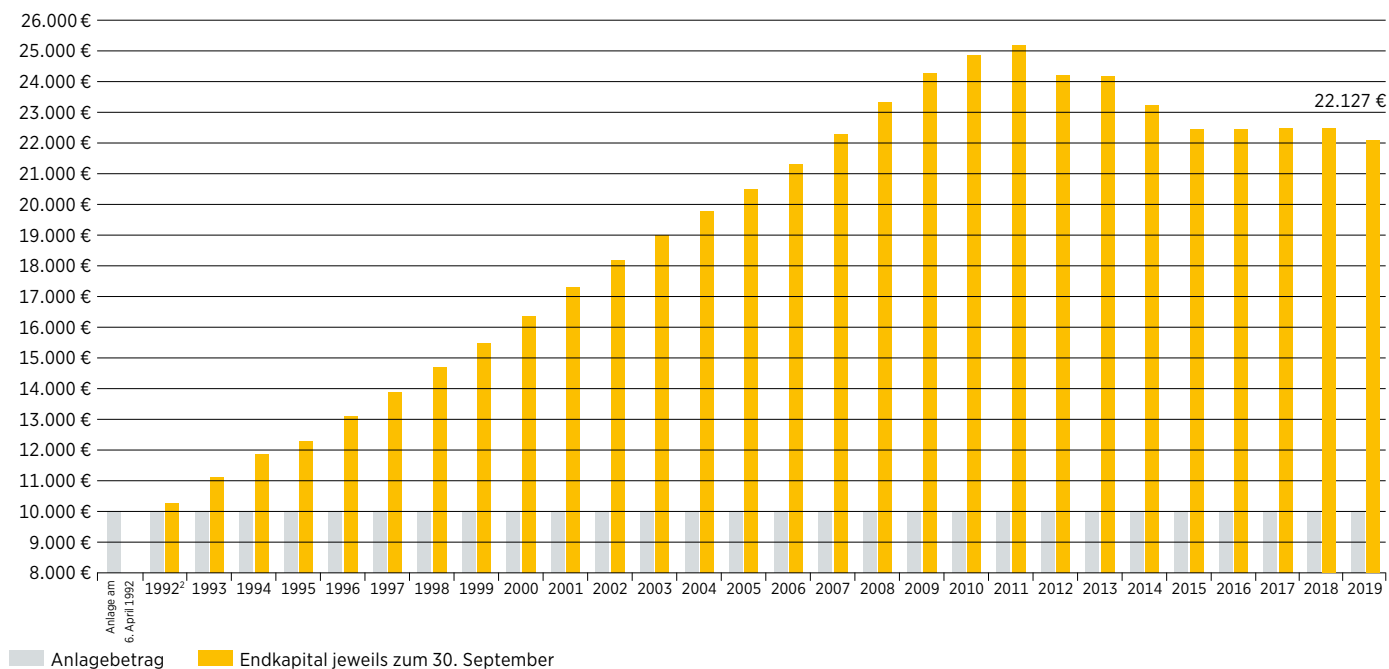
⁷ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummern 18 und 19 der CHF-Anteilklasse wurden den am 27. April 2017 und 25. Oktober 2017 stattgefundenen Ausschüttungen zugeteilt. Bei diesen Ausschüttungen handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Ausschüttungen.

⁸ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 28 der EUR-Anteilklasse wurde der am 26. Juli 2016 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

⁹ Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 16 der CHF-Anteilklasse wurde der am 26. Juli 2016 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

Abbildung 1

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

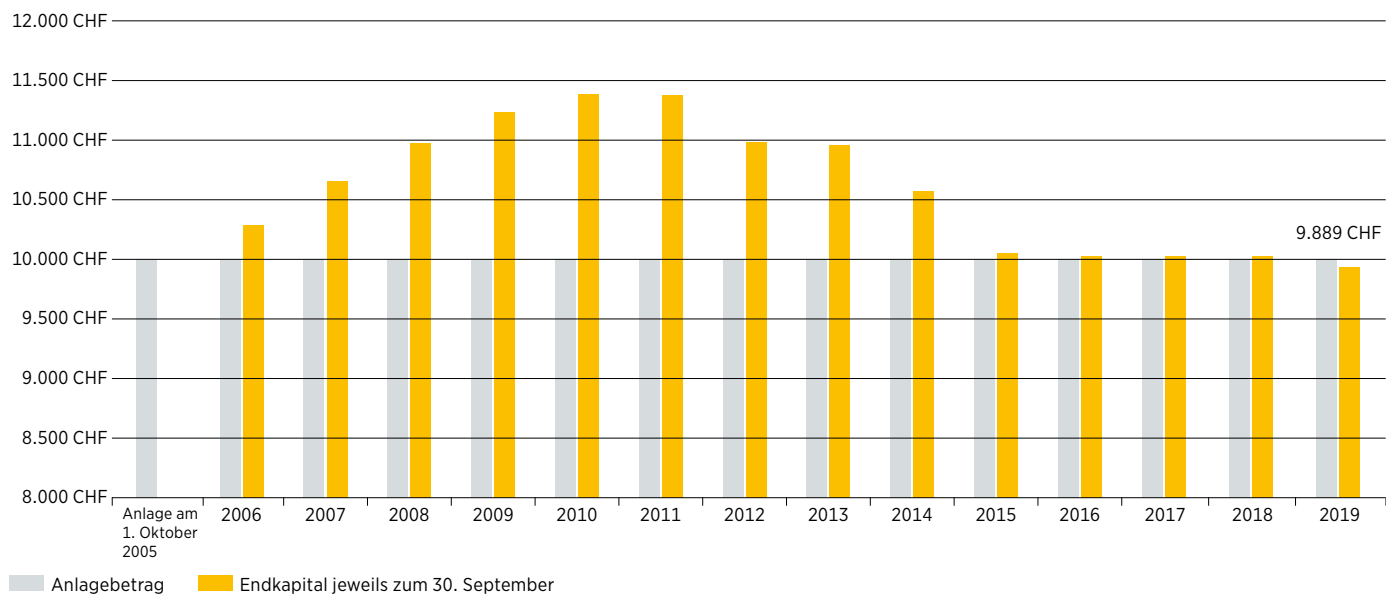


¹ Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

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

Abbildung 2

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



¹ Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

Portfoliostruktur zum 30. September 2019

Abbildung 3

Geografische Verteilung des Immobilienvolumens inkl. Immobilien-Gesellschaften

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

Länder/ Staaten		Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
Italien		80,6	79.100.000,00	2
Tschechien		19,4	19.000.000,00	1

Abbildung 4

Nutzungsarten der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften

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





Nutzungsart		Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Handel/Gastronomie		96,0
Büro		1,2
Lager, Logistik		0,1
Andere		2,7

Abbildung 5

Größenklassen der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften

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

Objektgröße in Mio. €	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
0 <= 10 Mio. €	-	-	-
10 <= 15 Mio. €	-	-	-
15 <= 25 Mio. €	19,4	19.000.000,00	1
25 <= 50 Mio. €	27,2	26.700.000,00	1
50 <= 100 Mio. €	53,4	52.400.000,00	1
100 <= 150 Mio. €	-	-	-
150 <= 200 Mio. €	-	-	-
> 200 Mio. €	-	-	-

Abbildung 6

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

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

Altersstruktur	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in €	Anzahl
<= 5 Jahre	-	-	-
5 <= 10 Jahre	-	-	-
10 <= 15 Jahre	80,6	79.100.000,00	2
15 <= 20 Jahre	-	-	-
> 20 Jahre	19,4	19.000.000,00	1

Abbildung 7

Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten.

Vertragsrestlaufzeit	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Unbefristet	0,3
Bis 31.12.2019	4,7
01.01.2020 – 31.12.2020	21,5
01.01.2021 – 31.12.2021	16,2
01.01.2022 – 31.12.2022	21,3
01.01.2023 – 31.12.2023	6,1
01.01.2024 – 31.12.2024	8,2
01.01.2025 – 31.12.2025	7,2
01.01.2026 – 31.12.2026	1,6
01.01.2027 – 31.12.2027	1,7
01.01.2028 – 31.12.2028	2,9
Nach 01.01.2029	8,3

Abbildung 8

Branchenverteilung der Mieter

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten.

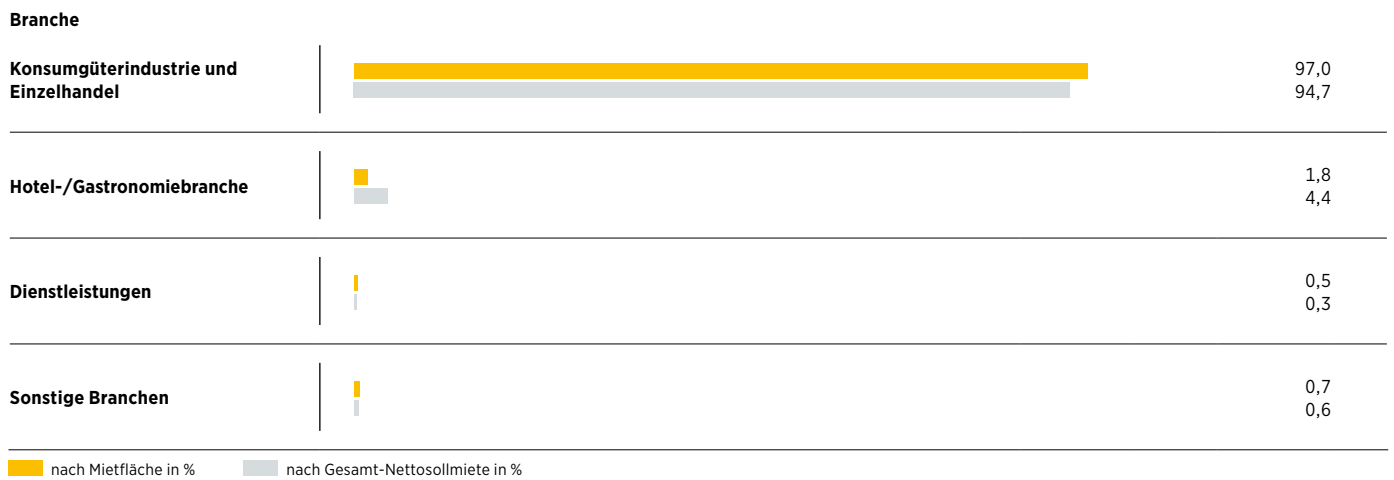


Tabelle 2

Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 30. September 2019

	Offene Währungspositionen in Fremdwährung	Offene Währungspositionen in €	in % des Netto- Fondsvermögens pro Währungsraum
Britische Pfund (GBP)	723.602	814.133	100,0
Schwedische Kronen (SEK)	2.512.710	234.419	100,0
Tschechische Kronen (CZK)	53.985.319	2.088.932	100,0
Summe		3.137.484	100,0

Objektabgänge im Berichtszeitraum

Deutschland

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

Im Januar 2019 fand der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie „Flensburg-Galerie“ in Flensburg statt. Der Brutto-Verkaufspreis des Handelsobjekts lag unter dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Verkehrswert.

Essen, Porscheplatz 2, „Rathaus Galerie“

Im September 2019 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie „Rathaus Galerie“ in Essen. Der Brutto-Verkaufspreis des Shopping-Centers lag unter dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswert.

Frankreich

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

Im Juli 2019 fand der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie „Portes Sud“ in Toulouse statt. Der Brutto-Verkaufspreis des Büroobjekts lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Lyon, Avenue Jean Mermoz, „Le Quadrille“

Im September 2019 wurde die Immobilie „Le Quadrille“ in Lyon mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert. Der Brutto-Verkaufspreis des Bürohauses lag über dem zuletzt ermittelten Verkehrswert.

Toulouse, LOT 2B im Büroensemble ZAC Andromède, „Le Galilée“

Im September 2019 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie „Le Galilée“ in Toulouse. Der Brutto-Verkaufspreis des Bürogebäudes lag über dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Verkehrswert.

Großbritannien

Glasgow, 55 Robertson Street, „6 Atlantic Quay“

Im Dezember 2018 wurde die Immobilie 55 Robertson Street in Glasgow mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert. Der Brutto-Verkaufspreis des Büroobjekts lag unter dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswert.

Glasgow, 70 York Street, „4 Atlantic Quay“

Im Januar 2019 fand der Übergang von Nutzen und Lasten für den Verkauf der Immobilie 70 York Street in Glasgow statt. Der Brutto-Verkaufspreis des Bürogebäudes lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Niederlande

Den Haag–Rijswijk, Bordewijkstraat 10, „Le Croisé“

Im Januar 2019 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten

der Immobilie „Le Croisé“ in Den Haag–Rijswijk. Der Brutto-Verkaufspreis des Bürohauses lag unter dem zuletzt von den Bewertern ermittelten Verkehrswert.

Portugal

Lissabon, Avenida Dom João II, lote 1.17.02D, „Magellan Tower“

Im Januar 2019 wurde die Immobilie „Magellan Tower“ in Lissabon mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert. Der Brutto-Verkaufspreis des in der Immobilien-Gesellschaft EDIFÍCIO 048 MAGELL-EXPO S.A. gehaltenen Büroobjekts lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Lissabon, Avenida Dom João II 1.18, „Art’s Building“

Im Januar 2019 fand der Übergang von Nutzen und Lasten für den Verkauf der Immobilie „Art’s Building“ in Lissabon statt, die in der Immobilien-Gesellschaft EDIFÍCIO 160 ARTS, S.A. gehalten wurde. Der Brutto-Verkaufspreis des Bürogebäudes lag über dem zuletzt von den Bewertern ermittelten Verkehrswert.

Spanien

Madrid, Calle de Julián Camarillo 19–21

Im November 2018 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie Calle de Julián Camarillo 19–21 in Madrid. Der Brutto-Verkaufspreis des Bürohauses lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Weitere Informationen finden Sie im Kapitel „Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ auf Seite 36 dieses Abwicklungsberichts.

Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote des CS EUROREAL, berechnet anhand der Bruttosollmiete, belief sich zum 30. September 2019 auf 78,2 %. Legt man die Nettosollmiete zugrunde, so ergibt sich ein Wert von 79,9 %. Im Durchschnitt wies die Vermietungsquote, berechnet anhand der Bruttosollmiete, einen Wert von 82,6 % auf.

Leerstandskomentierung

Nachfolgend werden diejenigen Immobilien des CS EUROREAL aufgeführt, bei denen am 30. September 2019 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete infolge Leerstands nicht erzielt

wurde oder der Objektleerstand mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds ausmachte.

Europa

Tschechien

Olomouc–Velký Týnec 2, Olomoucká 90, „Centrum Olympia Olomouc“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 48,7 % zum Stichtag¹, 31,4 % durchschnittlich²; Anteil des Leerstands im Fonds: 13,8 % zum Stichtag¹, 3,7 % durchschnittlich²)

Der aktuelle Leerstand im Gebäude betrifft Flächen von rund 12.440 m². Für die leer stehenden Flächen sind im Rahmen des Verkaufsprozesses der Immobilie Vermietungsaktivitäten im Gange.

Desinvestitionsstrategie

Das Verwaltungsmandat der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH für den offenen Immobilienfonds CS EUROREAL endete am 30. April 2017. Es waren zu diesem Zeitpunkt 24 Immobilien im CS EUROREAL verblieben. Die Depotbank des Fonds, die Commerzbank AG, übernahm gemäß Investmentgesetz die Verwaltung des CS EUROREAL. Die operativen Aufgaben für die Verwaltung des CS EUROREAL wurden durch die Commerzbank AG auf die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH übertragen. Zielsetzung ist es, die verbliebenen Immobilien zu veräußern und, unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten und benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung, das Fondskapital an die Anleger auszuzahlen.

Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Rendite-kennzahlen bezogen auf den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019“) finden Sie auf Seite 23 dieses Abwicklungsberichts. Dort finden Sie umfassende Informationen über die Zusammensetzung der Fondsrendite.

Der Bruttoertrag aus Immobilien beträgt 21,6 % und bezieht sich auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Betrachtungszeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019. Aus dem oben genannten Bruttoertrag ergibt sich abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands (-6,5 %) der Nettoertrag in Höhe von 15,1 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von -15,5 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (-34,2 %),

den ausländischen Ertragsteuern (2,3 %) und den latenten Steuern (1,3 %) zusammen. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt ebenfalls -15,5 %. Nach Währungsänderung (0,9 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von -14,6 %. Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite von -0,1 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 61,1 % des Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von -5,3 %.

Das Anlageergebnis der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 bei -7,4 %³, das Ergebnis der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL bei -6,1 %³.

Seit Auflage am 6. April 1992 bis zum Stichtag 30. September 2019 beträgt die Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL 121,3 % bzw. 2,9 % p. a.³. Die CHF-Anteilklasse des Fonds erzielte seit Auflage am 1. Oktober 2005 eine Wertentwicklung von -1,1 % bzw. -0,1 % p. a.³.

Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 23 dieses Abwicklungsberichts.

Entwicklung des Mittelaufkommens

Im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Das saldierte Mittelaufkommen inklusive Ertragsausgleich (Mittelzufluss abzüglich Mittelabfluss) belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Mio. Euro.

Liquidität

Der CS EUROREAL verfügte zum 30. September 2019 über Liquiditätsanlagen in Höhe von insgesamt 648,6 Mio. Euro⁴. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Berichtsstichtag somit auf 86,5 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die Liquiditätsrendite zum 30. September 2019 betrug -0,1 %.

Die freien liquiden Mittel des Fonds sind grundsätzlich für Auszahlungen an die Anleger vorgesehen. Im Rahmen der Abwicklung des CS EUROREAL ist allerdings die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Fonds sicherzustellen. So muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um neben der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der Fondsimmobilen die Deckung von Eventualverbindlichkeiten, z. B. für Gewährleistungen und Haftungsrisiken aus der Veräußerung

¹ Bezogen auf die Bruttosollmiete der Immobilien per 30. September 2019.

² Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2018/2019 gehaltenen Immobilien errechnet.

³ Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

⁴ Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung auf Seite 32.

von Objekten, sowie die Abdeckung möglicher steuerlicher Risiken aus vergangenen Veranlagungszeiträumen zu gewährleisten. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein Liquiditätsmanagement für den CS EUROREAL sicherzustellen. Bei diesen Eventualverbindlichkeiten ist es unklar, ob und wann Zahlungen erforderlich werden.

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

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

Ausschüttung

Am 20. März 2019 erfolgte eine Zwischenausschüttung¹ für die EUR-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 1,5400 Euro pro Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 2,4100 CHF pro Anteil. Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst 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.

Die Endausschüttung am 18. Dezember 2019 beträgt für die EUR-Anteilklasse 0,9700 Euro pro Anteil und für die CHF-Anteilklasse 1,5500 CHF pro Anteil. Der jeweilige Anteilpreis der beiden Anteilklassen des Fonds wird am Auszahlungstag um den jeweiligen Betrag der Ausschüttung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

Damit werden für das Geschäftsjahr 2018/2019 des CS EUROREAL für die EUR-Anteilklasse 2,5100 Euro je Anteil und

für die CHF-Anteilklasse 3,9600 CHF je Anteil an die Anleger ausgezahlt worden sein.

Detaillierte Informationen zur Zwischenausschüttung und zur Endausschüttung sowie steuerliche Hinweise sowohl für in Deutschland als auch in Österreich steuerpflichtige Anleger finden Sie auf den Seiten 52 ff. dieses Abwicklungsberichts.

Capital Gains Tax

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

Risikoprofil

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

Marktpreisrisiken

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

Adressenausfallrisiken

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

Währungsrisiken

Werden im Sondervermögen Investitionen in einer Währung getätigt, die nicht der Fondswährung entsprechen, so

¹ Die Zwischenausschüttung, die mit Auszahlung des Ausschüttungsbetrags am 20. März 2019 erfolgte, bezieht sich auf den 31. Januar 2019.

unterliegt das Immobilien-Sondervermögen Währungsrisiken aufgrund sich verändernder Wechselkurse. Das Fremdwährungsexposure bei den Immobilien wurde im Berichtszeitraum 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 so weit vorangeschritten, dass zum Berichtsstichtag 30. September 2019 nur noch ein geringes Fremdwährungsexposure vorhanden ist und keine Währungssicherungsgeschäfte innerhalb des Sondervermögens für die Immobilienanlagen mehr erfolgen. Das Fremdwährungsrisiko für die Anteilklasse in Schweizer Franken wurde im Berichtszeitraum weitgehend abgesichert.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2018/2019 war geprägt von der Fortführung des Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fondskapital an die Anleger. Der CS EUROREAL hat Liquiditätsreserven für Rückstellungen sowie künftige potenzielle Eventualverbindlichkeiten, die aufgrund diverser Faktoren aus dem Abwicklungsprozess resultieren können, gebildet, sodass zum Berichtsstichtag nur ein als gering einzustufendes Liquiditätsrisiko vorliegt.

Zinsänderungsrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Schätzungsmethode

Nach deutschem Investmentrecht haben die Sachverständigenausschüsse im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen die Verkehrs-/Marktwerte aller Liegenschaften nach

dem Ertragswertverfahren (§ 17 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV von 2010) ermittelt.

Auslagerung durch die Commerzbank AG

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

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

Ausblick

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

Kurz nach Ende des Berichtszeitraums konnte Anfang Oktober 2019 der Verkauf einer weiteren Immobilie des CS EUROREAL, der Liegenschaft „Centrum Olympia Olomouc“, Olomouc-Velký Týnec 2, Olomoucká 90, in Olomouc (Tschechien), mit Übergang von Nutzen und Lasten erfolgreich abgeschlossen werden. Der Brutto-Verkaufspreis lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

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

Commerzbank Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main, im Dezember 2019

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

Tabelle 3

Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019 (nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

in %	Direktinvestments gesamt ¹	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt ²	Gesamt Fonds
I. Immobilien			
Bruttoertrag ³	33,6	7,4	21,6
Bewirtschaftungsaufwand ³	-9,2	-3,4	-6,5
Nettoertrag ³	24,4	4,0	15,1
Wertänderungen ³	-41,4	-25,7	-34,2
Ausländische Ertragsteuern ³	4,5	-0,3	2,3
Ausländische latente Steuern ³	0,0	2,9	1,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand ³	-12,5	-19,1	-15,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand ⁴	-12,5	-19,1	-15,5
Währungsänderung ^{4,5}	1,7	0,0	0,9
Gesamtergebnis in Fondswährung ^{4,6}	-10,8	-19,1	-14,6
II. Liquidität ^{7,8}			-0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten ⁹			-5,3
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten ^{9,10}			-6,2
Ergebnis CS EUROREAL EUR-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) ^{10,11}			-7,4
Ergebnis CS EUROREAL CHF-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) ^{10,11}			-6,1

¹ Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) direkt gehaltenen Immobilien in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Portugal und Spanien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hielt der Fonds keine Immobilien mehr in dem jeweiligen Land.

² Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

³ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2018/2019 der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt), der indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt) und des gesamten Fonds.

⁴ Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2018/2019, der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt), der indirekt gehaltenen Immobilien (Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt) und des gesamten Fonds.

⁵ Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

⁶ Das Ergebnis des gesamten Fonds wurde erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 38,9 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

⁷ Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2018/2019.

⁸ Das Ergebnis des gesamten Fonds wurde erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 61,1 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

⁹ Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres 2018/2019.

¹⁰ Der Bezug auf das durchschnittliche Fondsvolumen kann zu einem abweichenden Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten im Vergleich zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten gemäß BVI-Methode führen. Die Kennzahl zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten, ermittelt nach der BVI-Methode, ist auf den Stichtag 30. September 2019 bezogen.

¹¹ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 30. September 2019 bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -9,1 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -7,5 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Tabelle 4

**Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019
(Durchschnittszahlen) ¹**

in Tsd. €	Direkt- investments gesamt ²	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt ³	Gesamt Fonds
Direkt gehaltene Immobilien	170.143,0	-	170.143,0
Über Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gehaltene Immobilien	-	143.363,4	143.363,4
Immobilien insgesamt	170.143,0	143.363,4	313.506,4
davon eigenkapitalfinanziert	170.143,0	143.363,4	313.506,4
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	0,0	0,0	0,0
Liquidität	537.978,0	28.363,6	566.341,6
Fondsvermögen (netto) ⁴	708.121,0	171.727,0	879.848,0

¹ Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

² Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) direkt gehaltenen Immobilien in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Portugal und Spanien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hielt der Fonds keine Immobilien mehr in dem jeweiligen Land.

³ Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

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

Tabelle 5

Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019

in Mio. €	Direkt- investments gesamt ¹	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt ²	Gesamt Fonds
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ^{3,4}	0,0	98,1	98,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0,0	9,2	9,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	1,6	1,6
Sonstige positive Wertänderungen	0,7	0,0	0,7
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0	38,4	38,4
Ausländische latente Steuern	-0,8	4,9	4,1
Sonstige negative Wertänderungen	5,7	0,0	5,7
Wertänderungen laut Gutachten	0,0	-36,8	-36,8
Sonstige Wertänderungen	-5,8	4,9	-0,9

¹ Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) direkt gehaltenen Immobilien in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Portugal und Spanien wurden zusammengefasst dargestellt. Zum Berichtsstichtag hielt der Fonds keine Immobilien mehr in dem jeweiligen Land.

² Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

³ Die Kennzahlen sind bezogen auf den Berichtsstichtag 30. September 2019.

⁴ Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Beteiligungswert in Höhe von 77,3 Mio. Euro entspricht dem Netto-Vermögen der Immobilien-Gesellschaften. Die Differenz in Höhe von -20,8 Mio. Euro zwischen den in dieser Zeile und der Spalte „Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gesamt“ ausgewiesenen gutachterlichen Verkehrswerten der Immobilien der Immobilien-Gesellschaften und dem in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Beteiligungswert stellt weitere Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaften dar.

Tabelle 6

Vermietungsinformationen zum 30. September 2019

in %	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt ^{1,2}	Gesamt Fonds ³
Jahresmietertrag		
Büro und Praxis	0,7	0,7
Handel/Gastronomie	76,8	76,8
Lager, Hallen	0,1	0,1
Andere	0,3	0,3
Jahresmietertrag insgesamt	77,9	77,9

¹ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2019 aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

² Die am Berichtsstichtag 30. September 2019 indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2019.

Tabelle 7

Informationen zum Leerstand zum 30. September 2019

in %	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt ^{1,2}	Gesamt Fonds ³
Leerstand		
Büro und Praxis	0,7	0,7
Handel/Gastronomie	21,9	21,9
Lager, Hallen	0,0	0,0
Andere	2,0	2,0
Vermietungsquote	75,4	75,4

¹ Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete per 30. September 2019 aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

² Die am Berichtsstichtag 30. September 2019 indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete per 30. September 2019.

Tabelle 8

Restlaufzeiten der Mietverträge zum 30. September 2019

in %	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt ^{1,2}	Gesamt Fonds ³
Unbefristet	0,3	0,3
2019	4,7	4,7
2020	21,5	21,5
2021	16,2	16,2
2022	21,3	21,3
2023	6,1	6,1
2024	8,2	8,2
2025	7,2	7,2
2026	1,6	1,6
2027	1,7	1,7
2028	2,9	2,9
2029+	8,3	8,3
	100,0	100,0

¹ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2019 aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

² Die am Berichtsstichtag 30. September 2019 indirekt gehaltenen Immobilien in Italien und Tschechien wurden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt.

³ Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2019.

Entwicklung der Renditen

Tabelle 9

Renditekennzahlen

in %	30. September 2019	30. September 2018	30. September 2017	30. September 2016
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	21,6	8,5	7,1	6,1
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-6,5	-8,5	-6,1	-2,6
Nettoertrag ¹	15,1	0,0	1,0	3,5
Wertänderungen ¹	-34,2	1,6	1,9	-1,6
Ausländische Ertragsteuern ¹	2,3	-0,6	-0,3	-0,1
Ausländische latente Steuern ¹	1,3	2,2	0,2	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	-15,5	3,2	2,8	1,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	-15,5	3,2	2,8	1,7
Währungsänderung ^{2,3}	0,9	-0,1	-0,3	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung²	-14,6	3,1	2,5	1,6
II. Liquidität⁴	-0,1	-0,2	0,2	0,9
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten⁵	-5,3	1,5	1,8	1,4
IV. Ergebnis CS EUROREAL EUR-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{6,7}	-7,4	-0,1	-0,3	0,4
Ergebnis CS EUROREAL CHF-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)^{6,7}	-6,1	-0,5	-0,2	-0,4

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

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

³ Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

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

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

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

⁷ Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg zum 30. September 2019 für 1 Jahr von -9,1 %, zum 30. September 2018 für 1 Jahr von 0,4 %, zum 30. September 2017 für 1 Jahr von -0,9 % und zum 30. September 2016 für 1 Jahr von 0,5 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds zum 30. September 2019 für 1 Jahr von -7,5 %, zum 30. September 2018 für 1 Jahr von -0,3 %, zum 30. September 2017 für 1 Jahr von -0,6 % und zum 30. September 2016 für 1 Jahr von -0,3 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Entwicklung des Fondsvermögens

Tabelle 10

CS EUROREAL gesamt

vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019	in €	Fonds gesamt in €
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres		1.019.845.751,82
Ausschüttung für das Vorjahr ¹		-36.530.411,39
Zwischenausschüttung ²		-160.636.723,22
Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)		0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich		0,00
Ordentlicher Nettoertrag		40.308.298,49
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		0,00
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
Realisierte Gewinne		32.693.914,73
aus Immobilien	30.463.566,19	
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	439.318,90	
aus Devisentermingeschäften	1.791.029,64	
aus Fremdwährungspositionen	0,00	
Realisierte Verluste		-202.628.920,12
aus Immobilien	-201.494.603,11	
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-4.479,97	
aus Devisentermingeschäften	-1.052.592,56	
aus Fremdwährungspositionen	-77.244,48	
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		
bei Immobilien		100.638.614,08
davon in Fremdwährung	7.536.462,16	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.593.514,38
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		192.364,97
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		2.090.158,48
davon in Fremdwährung	2.090.158,48	

¹ Auszahlung am 19. Dezember 2018. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Endausschüttung des Geschäftsjahres 2017/2018 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. September 2018: 1 € = 1,134000 Schweizer Franken (CHF).

² Auszahlung am 20. März 2019. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2018/2019 am 20. März 2019 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 31. Januar 2019: 1 € = 1,141250 Schweizer Franken (CHF).

Tabelle 10 (Fortsetzung)

vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019	in €	Fonds gesamt in €
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		
bei Immobilien		0,00
davon in Fremdwährung		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-47.306.288,69
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		-64.674,69
davon in Fremdwährung	-9.907,28	
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		750.195.598,84

Tabelle 11

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse

vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres	1.019.845.751,82	961.065.381,51	58.780.370,31	66.656.939,78
Ausschüttung für das Vorjahr ¹	-36.530.411,39	-34.420.657,95	-2.109.753,44	-2.392.460,40
Zwischenausschüttung ²	-160.636.723,22	-151.450.894,98	-9.185.828,24	-10.483.326,48
Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)	0,00	0,00	0,00	0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich	0,00	0,00	0,00	0,00
Ordentlicher Nettoertrag	40.308.298,49	38.600.924,54	1.707.373,95	1.853.269,05
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00	0,00	0,00
davon bei Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
Realisierte Gewinne				
aus Immobilien	30.463.566,19	29.173.194,20	1.290.371,99	1.400.634,28
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	439.318,90	420.710,28	18.608,62	20.198,72
aus Devisentermingeschäften	1.791.029,64	0,00	1.791.029,64	1.944.073,12
aus Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Realisierte Verluste				
aus Immobilien	-201.494.603,11	-192.959.719,50	-8.534.883,61	-9.264.189,42
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-4.479,97	-4.290,21	-189,76	-205,98
aus Devisentermingeschäften	-1.052.592,56	-1.008.006,97	-44.585,59	-48.395,43
aus Fremdwährungspositionen	-77.244,48	-73.972,57	-3.271,91	-3.551,50
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
bei Immobilien	100.638.614,08	96.375.776,04	4.262.838,04	4.627.097,55
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.593.514,38	1.526.016,49	67.497,89	73.265,58
bei Devisentermingeschäften	192.364,97	437.503,14	-245.138,17	-266.085,23
bei Fremdwährungspositionen	2.090.158,48	2.054.071,17	36.087,31	39.170,90
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
bei Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-47.306.288,69	-45.302.494,73	-2.003.793,96	-2.175.018,13
bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Fremdwährungspositionen	-64.674,69	-61.935,21	-2.739,48	-2.241.762,64
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	750.195.598,84	704.371.605,29	45.823.993,55	49.739.653,78

¹ Auszahlung am 19. Dezember 2018. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Endausschüttung des Geschäftsjahres 2017/2018 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. September 2018: 1 € = 1,134000 Schweizer Franken (CHF).

² Auszahlung am 20. März 2019. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Ausschüttungshöhe der Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2018/2019 am 20. März 2019 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 31. Januar 2019: 1 € = 1,141250 Schweizer Franken (CHF).

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während des Berichtszeitraums (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

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

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

Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Im Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um den Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich gekürzt und damit auf die Vermögensveränderung angerechnet. Im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) 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 stellen die Differenz aus Verkaufserlösen abzüglich Verkaufsnebenkosten und steuerlichen Buchwerten bei Immobilien dar.

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

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2019

Tabelle 12

CS EUROREAL gesamt

	in €	Fonds gesamt in €	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung ¹ in €
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seite 34–35)				
1. Mehrheitsbeteiligungen	77.314.727,22		10,3	0,00
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		77.314.727,22	10,3	0,00
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	648.559.573,17		86,5	9.334,34
Summe der Liquiditätsanlagen		648.559.573,17	86,5	9.334,34
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	5.482.496,43		0,7	36.445,30
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	45.900.000,00		6,1	0,00
3. Zinsansprüche	0,00		0,0	0,00
4. Andere	14.739.674,40		2,0	1.317.367,39
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		66.122.170,83	8,8	1.353.812,69
Summe I.–III.		791.996.471,22	105,6	1.363.147,03
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	53.333,31		0,0	0,00
2. Grundstücksbewirtschaftung	6.514.377,01		0,9	4.252,96
3. anderen Gründen	2.276.568,41		0,3	13.531,01
Summe der Verbindlichkeiten		8.844.278,73	1,2	17.783,97
V. Rückstellungen		32.956.593,65	4,4	239.086,41
Summe IV.–V.		41.800.872,38	5,6	256.870,38
VI. Fondsvermögen		750.195.598,84	100,0	

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

Tabelle 13

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse

zum 30. September 2019	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seite 34–35)				
1. Mehrheitsbeteiligungen	77.314.727,22	74.039.839,54	3.274.887,68	3.554.726,83
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	77.314.727,22	74.039.839,54	3.274.887,68	3.554.726,83
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	648.559.573,17	621.087.966,54	27.471.606,63	29.819.055,41
Summe der Liquiditätsanlagen	648.559.573,17	621.087.966,54	27.471.606,63	29.819.055,41
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	5.482.496,43	5.250.269,52	232.226,91	252.070,70
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	45.900.000,00	43.955.773,45	1.944.226,55	2.110.360,71
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere	14.739.674,40	68.032,47	14.671.641,93	15.925.333,74
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	66.122.170,83	49.274.075,43	16.848.095,40	18.287.765,15
Summe I.–III.	791.996.471,22	744.401.881,52	47.594.589,70	51.661.547,39
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	53.333,31	51.074,23	2.259,08	2.452,11
2. Grundstücksbewirtschaftung	6.514.377,01	6.238.441,83	275.935,18	299.513,84
3. anderen Gründen	2.276.568,41	2.180.137,85	96.430,56	104.670,58
Summe der Verbindlichkeiten	8.844.278,73	8.469.653,91	374.624,82	406.636,53
V. Rückstellungen	32.956.593,65	31.560.622,32	1.395.971,33	1.515.257,08
Summe IV.–V.	41.800.872,38	40.030.276,23	1.770.596,15	1.921.893,61
VI. Fondsvermögen	750.195.598,84	704.371.605,29	45.823.993,55	49.739.653,78

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil I: Immobilienverzeichnis

Tabelle 14

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

	Italien	Italien
Laufende Nummer	1	2
Objektname	Galleria Porto degli Ulivi	Le Cupole
PLZ	89016	20098
Ort	Provincia di Reggio Calabria	San Giuliano Milanese
Straße/Hausnummer	Localita' Sandalli o Cariati	Via della Pace
Immobilieninformationen		
Objektart/Hauptnutzungsart	H/G	H/G
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche	-
Geschosszahl	2	2
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	7/2007
Bau-/Umbaujahr	2007	2004
Restnutzungsdauer ²	in Jahren	38
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²	170.658
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²	-
Grundstücksgröße (Erbbaufäche)	in m ²	-
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	24.636
Nutzfläche Wohnen	in m ²	0
Ausstattungsmerkmale		
Garage/Kfz-Stellplätze	Ja	Ja
Klimaanlage	Ja	Ja
Lift	Ja	Ja
Vermietungsinformationen		
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %	88,2
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %	93,3
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren	3,3
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2019 ⁵	in %	3,0
Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €	2.116,1
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2019/2020 ⁵	in Tsd. €	617,0 ⁷
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2019/2020 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €	656,3 ⁷

Tabelle 15

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

	Tschechien
Laufende Nummer	3
Objektname	Centrum Olympia Olomouc
PLZ	77700
Ort	Olomouc-Velký Týnec 2
Straße/Hausnummer	Olomoucká 90
Immobilieninformationen	
Objektart/Hauptnutzungsart	H/G
Art der Nutzung ¹	in % der Mietfläche
Geschosszahl	2
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit
Bau-/Umbaujahr	2004
Restnutzungsdauer ²	in Jahren
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m ²
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m ²
Grundstücksgröße (Erbbaufäche)	in m ²
Nutzfläche Gewerbe	in m ²
Nutzfläche Wohnen	in m ²
Ausstattungsmerkmale	
Garage/Kfz-Stellplätze	Ja
Klimaanlage	Ja
Lift	Nein
Vermietungsinformationen	
Vermietungsquote am Stichtag ³	in %
Vermietungsquote durchschnittlich ⁴	in %
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁵	in Jahren
Auslaufende Mietverträge bis zum 31. Dezember 2019 ⁵	in %
Mietertrag im Geschäftsjahr 2018/2019 ⁵	in Tsd. €
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2019/2020 ⁵	in Tsd. €
Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2019/2020 inkl. Leerstand ^{5,6}	in Tsd. €

¹ Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %. | ² Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2019. | ³ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2019. | ⁴ Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2018/2019 gehaltenen Immobilien errechnet. | ⁵ Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt. | ⁶ Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2019/2020 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung. | ⁷ Prognostizierter Mietertrag bis zum geplanten Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie. | ⁸ Die Liegenschaft wurde am 1. Oktober 2019 veräußert.

Objektart: H/G = Handels-/Gastronomiegebäude

Tabelle 14 (Fortsetzung)

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

		Italien	Italien
Laufende Nummer		1	2
Objektname		Galleria Porto degli Ulivi	Le Cupole
PLZ		89016	20098
Ort		Provincia di Reggio Calabria	San Giuliano Milanese
Straße/Hausnummer		Localita' Sandalli o Cariati	Via della Pace
Gutachterinformationen			
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹	in Tsd. €	2.285,2	4.143,8
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	26.700,0	52.400,0
Investmentinformationen			
Investitionsart		indirekt	indirekt
Fremdkapitalquote	in %	0,0	0,0
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote			
Beteiligungsquote	in %	100,00000	100,00000
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	in Tsd. €	26.700,0	52.400,0
Gesellschaft		CALABRIA RE S.r.l. ²	IPEA S.r.l. ²
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Mailand	Mailand
Gesellschaftskapital	in €	108.444	12.000
Gesellschafterdarlehen	in €	11.700.000	26.200.000
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in €	22.937.399,45	34.212.370,25

¹ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. September 2019.

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

Tabelle 16

III. Immobilien-Gesellschaften

		Deutschland
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote		
Beteiligungsquote	in %	100,00000
Gutachterlicher Verkehrswert	in Tsd. €	- ¹
Gesellschaft		Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Hamburg
Gesellschaftskapital	in €	112.618.951
Gesellschafterdarlehen	in €	-
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in €	6.576.892,88

¹ Die Immobilie wurde im Geschäftsjahr 2016/2017 aus der Immobilien-Gesellschaft heraus veräußert. Die Immobilien-Gesellschaft soll liquidiert werden.

Tabelle 15 (Fortsetzung)

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

	Tschechien
Laufende Nummer	3
Objektname	Centrum Olympia Olomouc
PLZ	77700
Ort	Olomouc-Velký Týnec 2
Straße/Hausnummer	Olomoucká 90
Gutachterinformationen	
Gutachterliche Bewertungsmiete ¹	2.734,6
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	19.000,0
Investmentinformationen	
Investitionsart	indirekt
Fremdkapitalquote	0,0
Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote	
Beteiligungsquote	100,00000
Gutachterlicher Verkehrswert ¹	19.000,0
Gesellschaft	Centrum Olympia Olomouc a.s.
Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Prag
Gesellschaftskapital	in CZK 103.000.000
Gesellschafterdarlehen	8.000.000
Wertansatz in Vermögensaufstellung	13.588.064,64

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

Tabelle 17

im Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019

I. Käufe ¹				
1. Direkt gehaltene Immobilien				
Keine				
2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien				
Keine				
3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
Keine				
II. Verkäufe ^{2,3}				
1. Direkt gehaltene Immobilien				
in Ländern mit Euro-Währung	Deutschland	Deutschland	Frankreich	Frankreich
Lage des Grundstücks	45127 Essen, Porscheplatz 2, „Rathaus Galerie“	24937 Flensburg, Holm 57-61/Angelburger Str. 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42, „Flensburg-Galerie“	69008 Lyon, Avenue Jean Mermoz, „Le Quadrille“	31100 Toulouse, 12 Rue Louis Courtois de Vicose, „Portes Sud“
Objektart	H/G	H/G	B	B
Nutzfläche	in m ² 31.203	24.794	14.036	20.245
Übergang von Nutzen und Lasten	6. September 2019	16. Januar 2019	25. September 2019	29. Juli 2019
Gutachterlicher Verkehrswert ⁴	in Tsd. € 104.600,0	73.700,0	26.600,0	33.700,0
in Ländern mit Euro-Währung	Frankreich	Niederlande	Spanien	
Lage des Grundstücks	31700 Toulouse, LOT 2B im Büroensemble ZAC Andromède, „Le Galilée“	2288 EB Den Haag-Rijswijk, Bordewijkstraat 10, „Le Croisé“	28037 Madrid, Calle de Julián Camarillo 19-21	
Objektart	B	B	B/H	
Nutzfläche	in m ² 10.478	21.849	13.286	
Übergang von Nutzen und Lasten	25. September 2019	10. Januar 2019	12. November 2018	
Gutachterlicher Verkehrswert ⁴	in Tsd. € 23.800,0	22.100,0	27.500,0	
in Ländern mit anderer Währung	Großbritannien	Großbritannien		
Lage des Grundstücks	G2 8JD Glasgow, 55 Robertson Street, „6 Atlantic Quay“	G2 8JX Glasgow, 70 York Street, „4 Atlantic Quay“		
Objektart	B	B		
Nutzfläche	in m ² 7.288	6.907		
Übergang von Nutzen und Lasten	19. Dezember 2018	17. Januar 2019		
Gutachterlicher Verkehrswert ⁴	in Tsd. € 18.314,0	20.320,6		

¹ Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) zugegangenen Immobilien.

² Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) abgegangenen Immobilien.

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

⁴ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses vor Übergang von Nutzen und Lasten des jeweiligen Objekts. Die gutachterlichen Verkehrswerte für die Immobilien in Großbritannien wurden mit dem Wechselkurs zum Tag des jeweiligen Übergangs von Nutzen und Lasten umgerechnet.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Tabelle 17 (Fortsetzung)

II. Verkäufe^{1,2}			
2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
in Ländern mit Euro-Währung		Portugal	Portugal
Lage des Grundstücks		1998 Lissabon, Avenida Dom João II, lote 1.17.02D, „Magellan Tower“	1998 Lissabon, Avenida Dom João II 1.18, „Art's Building“
Objektart		B	B
Nutzfläche	in m ²	8.022	24.862
Gesellschaft		EDIFÍCIO 048 MAGELL- EXPO, S.A. ⁴	EDIFÍCIO 160 ARTS, S.A. ⁴
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Lissabon	Lissabon
Beteiligungsquote	in %	100,0	100,0
Übergang von Nutzen und Lasten		17. Januar 2019	17. Januar 2019
Gutachterlicher Verkehrswert ³	in Tsd. €	25.200,0	77.900,0

¹ Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019) abgegangenen Immobilien.

² Aufgrund der Vereinbarung von Stillschweigen über den Verkaufspreis in den Kaufverträgen der Immobilien entfällt ein Ausweis der Verkaufspreise.

³ Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses vor Übergang von Nutzen und Lasten des jeweiligen Objekts. Die gutachterlichen Verkehrswerte für die Immobilien in Großbritannien wurden mit dem Wechselkurs zum Tag des jeweiligen Übergangs von Nutzen und Lasten umgerechnet.

⁴ Die Liegenschaft wurde für den Verkauf in eine Immobilien-Gesellschaft eingebracht, zum Ende des letzten Geschäftsjahres befand sie sich noch im direkten Besitz.

Objektart: B = Bürogebäude; H/G = Handels-/Gastronomiegebäude; B/H = Büro- und Hotelgebäude

Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

Tabelle 18

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	in €	in €	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung ¹ in €
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		5.482.496,43	0,7	36.445,30
davon Betriebskostenvorlagen	4.879.739,28			
davon Mietforderungen	602.757,15			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		45.900.000,00	6,1	0,00
3. Zinsansprüche		0,00	0,0	0,00
4. Andere		14.739.674,40	2,0	1.317.367,39
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		66.122.170,83	8,8	1.353.812,69
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		53.333,31	0,0	0,00
2. Grundstücksbewirtschaftung		6.514.377,01	0,9	4.252,96
3. anderen Gründen		2.276.568,41	0,3	13.531,01
Summe der Verbindlichkeiten		8.844.278,73	1,2	17.783,97
V. Rückstellungen		32.956.593,65	4,4	239.086,41
Summe IV.-V.		41.800.872,38	5,6	256.870,38
VI. Fondsvermögen		750.195.598,84	100,0	
CS EUROREAL EUR-Anteilklasse:				
Anteilwert	7,16 €			
Umlaufende Anteile	98.344.737 Stück			
Netto-Fondsvermögen	704.371.605,29 €			
CS EUROREAL CHF-Anteilklasse:				
Anteilwert	11,43 CHF			
Umlaufende Anteile	4.349.928 Stück			
Netto-Fondsvermögen	49.739.653,78 CHF			

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

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden mit dem Stichtagskurs in Euro umgerechnet.

Devisenkurse per 30. September 2019:	Britisches Pfund (GBP)	1 GBP = 1,125113 €	1 € = 0,888800 GBP
	Schwedische Kronen (SEK)	1 SEK = 0,093293 €	1 € = 10,718900 SEK
	Schweizer Franken (CHF)	1 CHF = 0,921277 €	1 € = 1,085450 CHF

2. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

3. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen verminderte sich im Geschäftsjahr 2018/2019 (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) von 1.019,8 Mio. Euro auf 750,2 Mio. Euro. Es wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 98.344.737 Stück der EUR-Anteilklasse des Fonds errechnet sich zum 30. September 2019 für die EUR-Anteilklasse ein Anteilwert in Höhe von 7,16 Euro und bei einem Anteilumlauf von 4.349.928 Stück der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anteilwert für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 11,43 CHF.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag war der Fonds an vier Immobilien-Gesellschaften mehrheitlich beteiligt. Eine Immobilien-Gesellschaft, die Rathaus-Galerie Leverkusen G. m. b. H. & Co. KG mit Sitz in Hamburg, hielt zum Berichtsstichtag keine Immobilien mehr. Der Gesamtwert der vier zum Stichtag im Fonds vorhandenen **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** beträgt zum Stichtag 77,3 Mio. Euro. Detaillierte Angaben zu den Immobilien-Gesellschaften entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 34-35.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 648,6 Mio. Euro und bestehen aus Bankguthaben. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen beläuft sich zum 30. September 2019 auf 86,5 %.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen zum Berichtsstichtag einen Saldo von 66,1 Mio. Euro auf.

Davon werden bei den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten, die von Mietern zu tragen sind, und Forderungen an die Mieter in Höhe von 5,5 Mio. Euro ausgewiesen.

Der Posten **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** beinhaltet Gesellschafterdarlehen gegenüber den Immobilien-Gesellschaften, welche zum 30. September 2019 einen Wert von insgesamt 45,9 Mio. Euro aufweisen.

Es bestehen zum 30. September 2019 keine **Zinsansprüche**.

Der Posten **Andere** in Höhe von 14,7 Mio. Euro beinhaltet im Wesentlichen Forderungen an Dritte (9,9 Mio. Euro), Erstattungsansprüche aus Steuern (3,0 Mio. Euro) sowie Forderungen aus Devisentermingeschäften (0,9 Mio. Euro).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** belaufen sich zum 30. September 2019 auf insgesamt 8,8 Mio. Euro.

Darin enthalten sind **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** (6,5 Mio. Euro), die noch abzurechnenden Umlagen-Vorauszahlungen (6,1 Mio. Euro) und Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten und Nebenkostenabrechnungen (0,2 Mio. Euro) beinhalten sowie **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (2,3 Mio. Euro), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus gewährten Mietgarantien (0,2 Mio. Euro), sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (1,4 Mio. Euro), Zinsverbindlichkeiten (Guthabengebühren 0,4 Mio. Euro) sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern (0,2 Mio. Euro) umfassen.

Rückstellungen

Es bestehen zum Berichtsstichtag **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt 33,0 Mio. Euro.

Für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) wurden auf Ebene des Fonds Rückstellungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro gebildet.

Weiterhin sind Rückstellungen für Ertragsteuern (22,8 Mio. Euro), Rückstellungen für Instandhaltungskosten (0,5 Mio. Euro), Rückstellungen für Herstellungskosten (2,0 Mio. Euro) und sonstige Rückstellungen, unter anderem für Gutachter, Prüfungs- und Prozesskosten sowie Transaktionsnebenkosten aus Immobilienverkäufen in Höhe von 6,9 Mio. Euro vorhanden.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Tabelle 19

Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 30. September 2019

Absicherung von Beständen: Kauf/Verkauf von Devisen auf Termin	Kurswert Kauf/Verkauf in €	Kurswert ¹ Stichtag in €	Vorläufiges Ergebnis in €	Vorläufiges Ergebnis in % des Netto-Fondsvermögens
42,2 Mio. Schweizer Franken (CHF) (Kauf)	-38.000.000	-38.902.851	902.851	0,12
Summe Offene Positionen CHF ²	-38.000.000	-38.902.851	902.851	0,12

Bezogen auf ein Währungsexposure in Schweizer Franken (CHF) ² in Höhe von 45,8 Mio. CHF ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. September 2019 von 84,9 %.

¹ Devisenterminkurs vom 30. September 2019.

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

Tabelle 20

Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019

	Kurswert Opening in €	Kurswert Closing in €	Ergebnis in €
217,8 Mio. Schweizer Franken (CHF) (Kauf)	-191.000.000	-192.791.030	1.791.030
Summe Geschlossene Positionen Schweizer Franken (CHF)	-191.000.000	-192.791.030	1.791.030
52,0 Mio. Britische Pfund (GBP) (Verkauf)	58.330.170	59.382.762	-1.052.593
Summe Geschlossene Positionen Britische Pfund (GBP)	58.330.170	59.382.762	-1.052.593

Risikomanagement

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

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 Satz 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 ergibt sich für den CS EUROREAL eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d. h., es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der DerivateV zum einfachen Ansatz berechnet; allerdings findet § 15 Abs. 2 DerivateV keine Anwendung.

Tabelle 21

Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2018/2019

	in % des Netto-Fondsvermögens
Größter potenzieller Risikobetrag	0,080
Kleinster potenzieller Risikobetrag	0,002
Durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,009

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019

Tabelle 22

CS EUROREAL gesamt

	in €	Fonds gesamt in €	davon in Fremdwährung ¹ in €	davon in Fremdwährung ¹ in €
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		4.241,93		0,00
2. Sonstige Erträge		44.648.703,23		7.201.971,53
3. Erträge aus Immobilien		13.275.975,91		130.621,70
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		0,00		0,00
Summe der Erträge		57.928.921,07		7.332.593,23
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten		17.084.481,76		1.710.407,99
davon Betriebskosten	6.388.617,85		1.053.111,20	
davon Instandhaltungskosten	2.509.115,14		473.344,64	
davon Kosten der Immobilienverwaltung ²	1.172.979,61		71.878,19	
davon Sonstige Kosten	7.013.769,16		112.073,96	
2. Steuern		-7.550.988,52		-42.411,38
davon ausländische Steuern	-4.647.883,33		-42.411,38	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		0,00		0,00
4. Verwaltungsvergütung ³		6.598.300,00		0,00
5. Depotbankvergütung		0,00		0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		244.420,04		0,00
7. Sonstige Aufwendungen		1.244.409,30		0,00
davon Sachverständigenkosten	32.178,45		0,00	
Summe der Aufwendungen		17.620.622,58		1.667.996,61

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

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

³ Gemäß § 13 Nr. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB). Zusätzlich erhielt der Fondsverwalter Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von 7,7 Mio. Euro. Dies entspricht 0,88 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Tabelle 22 (Fortsetzung)

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019	in €	Fonds gesamt in €	davon in Fremdwährung ¹ in €	davon in Fremdwährung ¹ in €
III. Ordentlicher Nettoertrag		40.308.298,49		5.664.596,62
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien		30.463.566,19		0,00
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		439.318,90		0,00
aus Devisentermingeschäften		1.791.029,64		1.791.029,64
aus Fremdwährungspositionen		0,00		0,00
Summe der realisierten Gewinne		32.693.914,73		1.791.029,64
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien		-201.494.603,11		-17.898.331,01
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-4.479,97		0,00
aus Devisentermingeschäften		-1.052.592,56		-1.052.592,56
aus Fremdwährungspositionen		-77.244,48		-77.244,48
Summe der realisierten Verluste		-202.628.920,12		-19.028.168,05
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		-169.935.005,39		-17.237.138,41
Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)		0,00		0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres		-129.626.706,90		-11.572.541,79
Total Expense Ratio (TER) ² (Gesamtkostenquote)		0,92 %		
Transaktionsabhängige Vergütung in € ³		7.742.331,14		
Transaktionsabhängige Vergütung in % ⁴		0,88 %		

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

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

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

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

Tabelle 23

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	4.241,93	4.062,25	179,68	195,03
2. Sonstige Erträge	44.648.703,23	42.757.478,95	1.891.224,28	2.052.829,39
3. Erträge aus Immobilien	13.275.975,91	12.713.633,76	562.342,15	610.394,29
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der Erträge	57.928.921,07	55.475.174,96	2.453.746,11	2.663.418,72
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten	17.084.481,76	16.360.819,38	723.662,38	785.499,33
davon Betriebskosten	6.388.617,85	6.118.009,56	270.608,29	293.731,77
davon Instandhaltungskosten	2.509.115,14	2.402.834,35	106.280,79	115.362,48
davon Kosten der Immobilienverwaltung ¹	1.172.979,61	1.123.294,68	49.684,93	53.930,50
davon Sonstige Kosten	7.013.769,16	6.716.680,79	297.088,37	322.474,57
2. Steuern	-7.550.988,52	-7.231.144,68	-319.843,84	-347.174,50
davon ausländische Steuern	-4.647.883,33	-4.451.008,86	-196.874,47	-213.697,39
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verwaltungsvergütung ²	6.598.300,00	6.318.810,02	279.489,98	303.372,40
5. Depotbankvergütung	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	244.420,04	234.066,93	10.353,11	11.237,79
7. Sonstige Aufwendungen	1.244.409,30	1.191.698,76	52.710,54	57.214,65
davon Sachverständigenkosten	32.178,45	30.815,44	1.363,01	1.479,48
Summe der Aufwendungen	17.620.622,58	16.874.250,42	746.372,16	810.149,67

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

² Gemäß § 13 Nr. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB). Zusätzlich erhielt der Fondsverwalter Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von 7,7 Mio. Euro. Dies entspricht 0,88 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Tabelle 23 (Fortsetzung)

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
III. Ordentlicher Nettoertrag	40.308.298,49	38.600.924,54	1.707.373,95	1.853.269,05
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien	30.463.566,19	29.173.194,20	1.290.371,99	1.400.634,28
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	439.318,90	420.710,28	18.608,62	20.198,72
aus Devisentermingeschäften	1.791.029,64	0,00	1.791.029,64	1.944.073,12
aus Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der realisierten Gewinne	32.693.914,73	29.593.904,48	3.100.010,25	3.364.906,12
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien	-201.494.603,11	-192.959.719,50	-8.534.883,61	-9.264.189,42
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-4.479,97	-4.290,21	-189,76	-205,98
aus Devisentermingeschäften	-1.052.592,56	-1.008.006,97	-44.585,59	-48.395,42
aus Fremdwährungspositionen	-77.244,48	-73.972,58	-3.271,90	-3.551,49
Summe der realisierten Verluste	-202.628.920,12	-194.045.989,25	-8.582.930,87	-9.316.342,31
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-169.935.005,39	-164.452.084,77	-5.482.920,62	-5.951.436,19
Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres	-129.626.706,90	-125.851.160,23	-3.775.546,67	-4.098.167,13

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 beträgt -129,6 Mio. Euro. Dieses Ergebnis setzt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 40,3 Mio. Euro und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von -169,9 Mio. Euro zusammen.

Erträge

Die Summe der Erträge beträgt 57,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge in Höhe von 44,6 Mio. Euro setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 40,2 Mio. Euro, aus der Anpassung der Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 0,9 Mio. Euro, aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 0,7 Mio. Euro, aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 1,3 Mio. Euro sowie weiteren sonstigen Erträgen in Höhe von 1,5 Mio. Euro zusammen.

Erträge aus Immobilien

Die rückläufigen Erträge aus Immobilien im Berichtsjahr in Höhe von 13,3 Mio. Euro (Vorjahr: 29,5 Mio. Euro) sind im Wesentlichen auf rückläufige Mieterträge infolge von Immobilienverkäufen zurückzuführen.

Erträge aus Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum (1. Oktober 2018 bis 30. September 2019) wurden keine Erträge aus Immobilien-Gesellschaften realisiert.

Aufwendungen

Die Summe der Aufwendungen beträgt im Berichtsjahr 17,6 Mio. Euro.

Bewirtschaftungskosten

Die auf die Mieter nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf 17,1 Mio. Euro und setzen sich aus Betriebskosten in Höhe von 6,4 Mio. Euro, aus Instandhaltungskosten in Höhe von 2,5 Mio. Euro, aus Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 1,2 Mio. Euro und sonstigen Kosten in Höhe von 7,0 Mio. Euro zusammen. Die sonstigen Kosten beinhalten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 2,5 Mio. Euro, gezahlte Gut-habengebühren (Negativzinsen) in Höhe von 1,3 Mio. Euro, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 0,4 Mio. Euro, Gerichts- und Rechtsberatungskosten in Höhe von 0,4 Mio. Euro sowie sonstige Kosten in Höhe von 2,4 Mio. Euro.

Steuern

Bei dem Posten Steuern in Höhe von -7,6 Mio. Euro handelt es sich um Ertragsteuererstattungen für das Inland in Höhe von 2,9 Mio. Euro und um Steuererstattungen aus dem Ausland in Höhe von 4,6 Mio. 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 6,6 Mio. Euro und entspricht derzeit rund 0,75 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens im Geschäftsjahr. Aus der Verwaltungsvergütung werden mehrere Dienstleister von der Commerzbank AG bezahlt. Die Commerzbank AG hat die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beauftragt, Beratungsleistungen bei der Abwicklung des Sondervermögens zu erbringen. Die an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH zu zahlende Vergütung entrichtet die Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Vergütung. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist ein mit der Commerzbank AG im Sinne der §§ 15 ff. Aktiengesetz (AktG) verbundenes Unternehmen. Über Ergebnisabführungsverträge fließt die vorgenannte Vergütung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH letztlich der Commerzbank AG zu.

Depotbankvergütung

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

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

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen werden mit 1,2 Mio. Euro ausgewiesen und beinhalten im Wesentlichen Kosten für Sachverständige und sonstige Beratungskosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen (BVB).

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von 40,3 Mio. Euro ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von -169,9 Mio. Euro stellt die Summe der realisierten Gewinne und Verluste dar. Hierin sind Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Berichtszeitraum, aus Devisentermingeschäften sowie aus Fremdwährungspositionen enthalten.

Verwendungsrechnung zum 30. September 2019

Tabelle 24

	EUR-Anteilklasse in €	je Anteil in €	CHF-Anteilklasse in € ¹	je Anteil in €	CHF-Anteilklasse in CHF	je Anteil in CHF
I. Berechnung der Ausschüttung						
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,0000	12.834.868,64	2,9506	13.931.608,17	3,2027
für alle Anteile	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
speziell für die CHF-Anteilklasse			12.834.868,64	2,9506	13.931.608,17	3,2027
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	-125.851.160,23	-1,2797	-3.775.546,67	-0,8680	-4.098.167,13	-0,9421
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	372.696.450,10	3,7897	16.484.895,61	3,7897	17.893.529,94	4,1135
II. Zur Ausschüttung verfügbar	246.845.289,87	2,5100	25.544.217,58	5,8723	27.726.970,98	6,3741
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000	9.674.564,56	2,2240	10.501.256,10	2,4141
für alle Anteile	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
speziell für die CHF-Anteilklasse			9.674.564,56	2,2240	10.501.256,10	2,4141
III. Gesamtausschüttung	246.845.289,87	2,5100	15.869.653,02	3,6483	17.225.714,88	3,9600
per 20. März 2019 (Zwischenausschüttung)	151.450.894,98	1,5400	9.658.046,41	2,2203	10.483.326,48	2,4100
a) Barausschüttung	151.450.894,98	1,5400	9.658.046,41	2,2203	10.483.326,48	2,4100
1. Endausschüttung am 18. Dezember 2019	95.394.394,89	0,9700	6.211.606,61	1,4280	6.742.388,40	1,5500
a) Barausschüttung	95.394.394,89	0,9700	6.211.606,61	1,4280	6.742.388,40	1,5500

¹ Sämtliche Beträge der CHF-Anteilklasse in EUR wurden mit dem Stichtagskurs zum 30.09.2019 umgerechnet, 1 € = 1,085450 Schweizer Franken (CHF).

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr (0,0 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse des Fonds, 12,8 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse des Fonds), des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von -125,9 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und -3,8 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 372,7 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und 16,5 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse ermittelt.

Die Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 372,7 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und 16,5 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse beinhaltet die im Geschäftsjahr 2018/2019 realisierten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien.

Damit stehen insgesamt 272,4 Mio. Euro zur Ausschüttung zur Verfügung.

Eine Gesamtausschüttung für die EUR-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 2,5100 Euro je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 98.344.737 Stück ergibt eine Gesamtausschüttung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 246,8 Mio. Euro. Hiervon wurden im Rahmen einer Zwischenausschüttung am 20. März 2019 bereits 1,5400 Euro je Anteil bzw. insgesamt 151,4 Mio. Euro ausgeschüttet, sodass sich eine Endausschüttung in Höhe von 0,9700 Euro je Anteil bzw. insgesamt 95,4 Mio. Euro ergibt. Die Endausschüttung wird am 18. Dezember 2019 stattfinden. Es ergibt sich für die EUR-Anteilklasse des Fonds kein Vortrag auf neue Rechnung.

Eine Gesamtausschüttung für die CHF-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 3,9600 CHF je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 4.349.928 Stück ergibt eine Gesamtausschüttung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 17,2 Mio. CHF. Hiervon wurden im Rahmen der Zwischenausschüttung am 20. März 2019 bereits 2,4100 CHF je Anteil bzw. insgesamt 10,5 Mio. CHF ausgeschüttet, sodass sich eine Endausschüttung in Höhe von 1,5500 CHF je Anteil bzw. insgesamt 6,7 Mio. CHF ergibt. Die Endausschüttung wird am 18. Dezember 2019 stattfinden. Es ergibt sich für die CHF-Anteilklasse ein Vortrag in Höhe von 2,4141 CHF je Anteil bzw. insgesamt 10,5 Mio. CHF.

Darstellung der Auszahlungen

Tabelle 25

CS EUROREAL EUR-Anteilklasse

in €	Substanzauszahlung ¹	je Anteil	Ertragsauszahlung	je Anteil	insgesamt	je Anteil
Darstellung der Auszahlung am 20. März 2019	151.450.894,98	1,5400	0,00	0,0000	151.450.894,98	1,5400
Darstellung der Auszahlung am 18. Dezember 2019	95.394.394,89	0,9700	0,00	0,0000	95.394.394,89	0,9700

CS EUROREAL CHF-Anteilklasse

in CHF	Substanzauszahlung ¹	je Anteil	Ertragsauszahlung	je Anteil	insgesamt	je Anteil
Darstellung der Auszahlung am 20. März 2019	10.483.326,48	2,4100	0,00	0,0000	10.483.326,48	2,4100
Darstellung der Auszahlung am 18. Dezember 2019	6.742.388,40	1,5500	0,00	0,0000	6.742.388,40	1,5500

¹ Investmentrechtliche Substanzausschüttung.

Erläuterungen zu den Auszahlungen

Für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde neben der Zwischenausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von 0,0000 Euro je Anteil bzw. insgesamt 0,0 Mio. Euro am 20. März 2019 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 1,5400 Euro je Anteil bzw. insgesamt 151,4 Mio. Euro durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 20. März 2019 für die EUR-Anteilklasse des Fonds insgesamt 1,5400 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 151,4 Mio. Euro ausgezahlt.

Die Auszahlung am 18. Dezember 2019 wird neben der Endausschüttung/Ertragsauszahlung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 0,0000 Euro je Anteil bzw. insgesamt 0,0 Mio. Euro eine investmentrechtliche Substanzauszahlung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 0,9700 Euro je Anteil bzw. insgesamt 95,4 Mio. Euro umfassen. Dadurch werden bei der Auszahlung am 18. Dezember 2019 für die EUR-Anteilklasse des Fonds ein Betrag in Höhe von 0,9700 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 95,4 Mio. Euro ausgezahlt.

Für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde neben der Zwischenausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von 0,0000 CHF je Anteil bzw. insgesamt 0,0 Mio. CHF am 20. März 2019 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 2,4100 CHF je Anteil bzw. insgesamt 10,5 Mio. CHF durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 20. März 2019 für die CHF-Anteilklasse des Fonds insgesamt 2,4100 CHF je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 10,5 Mio. CHF ausgezahlt.

Die Auszahlung am 18. Dezember 2019 wird neben der Endausschüttung/Ertragsauszahlung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 0,0000 CHF je Anteil bzw. insgesamt 0,0 Mio. CHF eine investmentrechtliche Substanzauszahlung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 1,5500 CHF je Anteil bzw. insgesamt 6,7 Mio. CHF umfassen. Dadurch werden bei der Auszahlung am 18. Dezember 2019 für die CHF-Anteilklasse des Fonds ein Betrag in Höhe von 1,5500 CHF je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 6,7 Mio. CHF ausgezahlt.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht des Sondervermögens CS EUROREAL – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019, der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 sowie der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerzbank AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts, der den Vorschriften des 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abwicklungsbericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Commerzbank AG aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abwicklungsbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Commerzbank AG nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts, einschließlich der Angaben, sowie ob der Abwicklungsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung der Vorschriften des InvG ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 10. Dezember 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel	Bertram
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die Endausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 beträgt für die EUR-Anteilklasse 0,9700 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse 1,5500 CHF je Anteil. Die Endausschüttung wurde am 29. November 2019 beschlossen und erfolgt am 18. Dezember 2019.

Darüber hinaus wurde am 1. März 2019 eine Zwischenausschüttung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 1,5400 Euro

je Anteil und für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 2,4100 CHF je Anteil beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 20. März 2019.

Die Zwischenausschüttung und die Endausschüttung im Geschäftsjahr 2018/2019 werden steuerlich wie folgt behandelt:

Tabelle 26

Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 20. März 2019

in €	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	1,5400
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	1,5400

Tabelle 27

Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 20. März 2019

in CHF	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	2,4100
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	2,4100

Tabelle 28

Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 18. Dezember 2019

in €	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	0,9700
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	0,9700

Tabelle 29

Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 18. Dezember 2019

in CHF	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	1,5500
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG ¹ je Anteil	1,5500

¹ Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerverneutralen 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.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

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

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen 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 Haltdauer) 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 inländische Immobilien bzw. inländische Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in ausländische Immobilien bzw. ausländische Immobilien-Gesellschaften) 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, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als 10 Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

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

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und 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.

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der o. g. inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften 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 ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften 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 Teil-

freistellung 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 der Abwicklung abgestellt werden kann.

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

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. 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.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten; die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). 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 Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. 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 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von

der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

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 % (zzgl. 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 Immobilien-Gesellschaften 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 ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften 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 EUROREAL befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der

Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. 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.

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. 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 Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des 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 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 daher im Auftrag der G20 im Jahr 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS 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 übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im

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

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

3 % Immobiliensteuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterliegen Immobilien-Sondervermögen mit französischen Immobilien grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind. Das Sondervermögen CS EUROREAL war bis zum 25. September 2019 Eigentümer französischer Immobilien.

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

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

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

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

empfehlen wir betroffenen Anlegern, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

› Hinweis:

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

Die Zwischenausschüttung des CS EUROREAL am 20. März 2019 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Zwischenausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 31. Januar 2019 betrug für die EUR-Anteilklasse des Fonds 1,5400 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 2,4100 CHF je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 1. März 2019 beschlossen und erfolgte am 20. März 2019.

Für den CS EUROREAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Zwischenauszahlung am 20. März 2019 in Höhe von 1,5400 Euro je Anteil für die EUR-Anteilklasse und in Höhe von 2,4100 CHF je Anteil für die CHF-Anteilklasse handelt es sich somit gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. 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.

Die Endausschüttung des CS EUROREAL am 18. Dezember 2019 wird steuerlich wie folgt behandelt:

Die Endausschüttung des CS EUROREAL für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 betrug für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,9700 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 1,5500 CHF je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 29. November 2019 beschlossen und erfolgte am 18. Dezember 2019.

Für den CS EUROREAL wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Endauszahlung am 18. Dezember 2019 in Höhe von 0,9700 Euro je Anteil für die EUR-Anteilklasse und in Höhe von 1,5500 CHF je Anteil für die CHF-Anteilklasse handelt es sich somit gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. 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.

Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

Der CS EUROREAL (EUR) 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 EUROREAL (EUR) 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.

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

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 (KESt) auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle (Oesterreichische Kontrollbank) als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 30. April 2020 zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. 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.

Modalitäten der Besteuerung

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

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

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

Veräußerung der Anteile

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

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

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

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

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

Beschränkte Steuerpflicht

Sollten Erträge aus österreichischen Immobilien vorliegen, unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich der österreichischen Ertragsbesteuerung. Diesfalls würde der steuerliche Vertreter die steuerlichen Bemessungsgrundlagen ermitteln und eine entsprechende Meldung an die Oesterreichische Kontrollbank vornehmen (www.profitweb.at).

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 30. September 2019 zugrunde. Die neuen Investmentfondsrichtlinien 2018 wurden so weit wie möglich berücksichtigt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, anzuwenden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Gremien und Eigenkapitalausstattung

Depotbank

Commerzbank AG
Kaiserplatz
60311 Frankfurt am Main

Postanschrift:
Commerzbank AG
60261 Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen: 1,688 Mrd. Euro
Eigenmittel: 25,904 Mrd. Euro
Stand 31. Dezember 2018

**Vorsitzender des Aufsichtsrats/
Chairman of the Supervisory Board:**
Dr. Stefan Schmittmann

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

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Frankfurt am Main

Sachverständigenausschuss

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

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

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

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabellen		Seite	
1	Entwicklung des CS EUROREAL	9	
2	Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 30. September 2019	18	
3	Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019	23	
4	Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019	24	
5	Informationen zu Wertänderungen im Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019	24	
6	Vermietungsinformationen zum 30. September 2019	25	
7	Informationen zum Leerstand zum 30. September 2019	25	
8	Restlaufzeiten der Mietverträge zum 30. September 2019	26	
9	Entwicklung der Renditen Renditekennzahlen	27	
10	Entwicklung des Fondsvermögens CS EUROREAL gesamt	28	
11	Entwicklung des Fondsvermögens CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	30	
12	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 CS EUROREAL gesamt	32	
13	Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2019 CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	33	
14	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil I: Immobilienverzeichnis I. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	34	
15	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil I: Immobilienverzeichnis II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung	34	
16	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil I: Immobilienverzeichnis III. Immobilien-Gesellschaften	35	
17	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	36	
18	Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	38	
19	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 30. September 2019	40	
20	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019	40	
21	Risikomanagement Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2018/2019	41	
22	Ertrags- und Aufwandsrechnung CS EUROREAL gesamt	42	
23	Ertrags- und Aufwandsrechnung CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	44	
24	Verwendungsrechnung zum 30. September 2019	47	
25	Darstellung der Auszahlungen	49	
26	Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 20. März 2019	52	
27	Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 20. März 2019	52	
28	Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 18. Dezember 2019	52	
29	Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 18. Dezember 2019	52	
Abbildungen		Seite	
1	Wertentwicklung eines Anlagebetrags der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 € seit Auflegung	10	
2	Wertentwicklung eines Anlagebetrags der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 CHF seit Auflegung	11	
3	Geografische Verteilung des Immobilienvolumens inkl. Immobilien-Gesellschaften	12	
4	Nutzungsarten der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften	13	
5	Größenklassen der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften	14	
6	Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestands (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) inkl. Immobilien-Gesellschaften, gestaffelt nach Verkehrswerte-Volumen	15	
7	Restlaufzeiten der Mietverträge	16	
8	Branchenverteilung der Mieter	17	

Commerzbank AG

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

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

