COMMERZBANK

CS EUROREAL

Abwicklungsbericht zum 30. September 2022

Die Bank an Ihrer Seite

Das Titelbild zeigt die während des Geschäftsjahres 2019/2020 aus dem Portfolio veräußerte Immobilie „Centrum Olympia Olomouc“; Olomouc-Velký Týnec 2, Olomoucká 90 (Tschechien).

Inhalt

Auf einen Blick 05

Tätigkeitsbericht 08

- Aktuelle Eckdaten des CS EUROREAL 09
- Entwicklung des CS EUROREAL 10
- Portfoliostruktur zum 30. September 2022 12
- Objektabgänge und -zugänge 13
- Vermietungssituation 13
- Leerstandskommentierung 13
- Desinvestitionsstrategie 13
- Fondsrendite 13
- Entwicklung des Mittelaufkommens 13
- Liquidität 13
- Ausschüttung 14
- Risikoprofil 14
- Auslagerung durch die Commerzbank AG 15
- Ausblick 15

Übersicht: Renditen 16

Entwicklung der Renditen 17

Entwicklung des Fondsvermögens 18

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens 21

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 22

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022: sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 24

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung 25

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten 26

Risikomanagement 27

Ertrags- und Aufwandsrechnung 28

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung 32

Verwendungsrechnung zum 30. September 2022 33

Darstellung der Auszahlungen 35

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 36

Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger 38

Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger 46

Gremien und Eigenkapitalausstattung 48

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 49

Auf einen Blick

Kennzahlen CS EUROREAL zum 30. September 2022

Kennzahlen zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	359,3 Mio. €
davon EUR-Anteilklasse	334,2 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse	25,1 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse	23,8 Mio. CHF
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)[1]	0,0 Mio. €
Liquiditätsquote	105,9 %
Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe von Objekten	0
Verkäufe von Objekten	0
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)[2]	0,0 Mio. €
davon EUR-Anteilklasse	0,0 Mio. €
davon CHF-Anteilklasse	0,0 Mio. CHF

1 Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2019/2020 werden durch den CS EUROREAL zum Stichtag 30. September 2022 keine Immobilien mehr gehalten.

2 Im Geschäftsjahr 2021/2022 (vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022).

Bei Summierungen von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Veränderungen im Berichtszeitraum	
Anlageerfolg (BVI-Rendite) EUR-Anteilklasse[1]	
für 1 Jahr	–0,6 %
für 3 Jahre p. a.	–3,0 %
für 5 Jahre p. a.	–1,9 %
für 10 Jahre p. a.	–1,1 %
für 15 Jahre p. a.	–0,1 %
für 20 Jahre p. a.	0,9 %
seit Auflegung p. a.	2,6 %
Anlageerfolg (BVI-Rendite) CHF-Anteilklasse[1]	
für 1 Jahr	–2,2 %
für 3 Jahre p. a.	–2,6 %
für 5 Jahre p. a.	–1,7 %
für 10 Jahre p. a.	–1,3 %
seit Auflegung p. a.	–0,1 %

1 Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert [= Rücknahmepreis]/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert [= kostenfreie Wiederanlage]), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 30. September 2022 bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von –6,8 %, für 3 Jahre p. a. von –3,1 %, für 5 Jahre p. a. von –9,8 %, für 10 Jahre p. a. von –3,0 %, für 15 Jahre p. a. von –1,5 %, für 20 Jahre p. a. von –0,1 % und seit Auflegung der EUR-Anteilklasse am 6. April 1992 p. a. von 1,9 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von –13,4 %, für 3 Jahre p. a. von –3,0 %, für 5 Jahre p. a. von –3,4 %, für 10 Jahre p. a. von –3,1 % und seit Auflegung der CHF-Anteilklasse am 1. Oktober 2005 p. a. von –1,3 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Zwischenausschüttung am 23. Juni 2022	
Ausschüttung je Anteil EUR-Anteilklasse (InvR)	0,4200 €
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,4200 €
Ausschüttung je Anteil CHF-Anteilklasse (InvR)	0,6800 CHF
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,6800 CHF
Endausschüttung am 15. Dezember 2022	
Ausschüttung je Anteil EUR-Anteilklasse (InvR)	0,4600 €
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,4600 €
Ausschüttung je Anteil CHF-Anteilklasse (InvR)	0,7400 CHF
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,7400 CHF
Weitere Angaben	
Total Expense Ratio (TER[2]; Gesamtkostenquote)	0,95 %
Transaktionsabhängige Vergütung[3]	0,00 %
Rücknahmepreis/Anteilwert EUR-Anteilklasse	3,40 €
Rücknahmepreis/Anteilwert CHF-Anteilklasse	5,48 CHF

International Securities Identification Number (ISIN) EUR-Anteilklasse	DE0009805002
Wertpapierkennnummer (WKN) EUR-Anteilklasse	980500
Valorennummer EUR-Anteilklasse	327 344
International Securities Identification Number (ISIN) CHF-Anteilklasse	DE0009751404
Wertpapierkennnummer (WKN) CHF-Anteilklasse	975140
Valorennummer CHF-Anteilklasse	2 248 222

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

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

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

Tätigkeitsbericht

Am 1. 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 2021 bis zum 30. September 2022 (Berichtszeitraum).

Die letzten Immobilien des CS EUROREAL wurden bereits im Geschäftsjahr 2019/2020 (1. Oktober 2019 bis 30. September 2020) veräußert. Es werden somit keine Immobilien mehr durch den CS EUROREAL gehalten.

Für das letzte Geschäftsjahr 2020/2021 des Fonds zahlte die Commerzbank AG am 15. Dezember 2021 für die EUR-Anteilklasse 1,0700 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse 1,7500 CHF je Anteil, insgesamt 112,3 Mio. Euro[1], an die Anleger aus.

Die Commerzbank AG zahlte am 23. Juni 2022 im Rahmen einer Zwischenauszahlung für die EUR-Anteilklasse 0,4200 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse 0,6800 CHF je Anteil, insgesamt 44,2 Mio. Euro[2], an die Anleger aus.

Am 15. Dezember 2022 werden im Rahmen einer Endausschüttung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 für die EUR-Anteilklasse des Fonds weitere 0,4600 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds weitere 0,7400 CHF je Anteil ausgezahlt. Dies entspricht einer Gesamthöhe dieser Auszahlung von 48,6 Mio. Euro[3] bzw. 13,5 % des Netto-Fondsvermögens per 30. September 2022.

Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsauflösung rund 4,9 Mrd. Euro an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilklassen rund 85 % des jeweiligen Anteilpreises beim Beginn der Fondsauflösung am 21. Mai 2012.

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

Auch muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um die Deckung von Eventualverbindlichkeiten, z. B. für Gewährleistungen und Haftungsrisiken aus der Veräußerung von Objekten, sowie die Abdeckung möglicher steuerlicher Risiken aus vergangenen Veranlagungszeiträumen zu gewährleisten; bei diesen Eventualverbindlichkeiten ist es unklar, ob und wann Zahlungen erforderlich werden. Mit Blick auf mögliche Forderungen der Steuerbehörden ist eine längerfristige Bindung der liquiden Mittel im Fonds erforderlich. Insbesondere steuerliche Prüfungsverfahren können auch noch einige Jahre nach den jeweiligen Veranlagungszeiträumen durchgeführt werden. Ihren Abschluss finden sie dann erst durch die rechtskräftigen Steuerbescheide.

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

Vor diesem Hintergrund ist eine finale Auflösung des CS EUROREAL nicht vor dem Jahr 2029 zu erwarten. Nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand wird angestrebt, dass rund 60 bis 65 % des verbliebenen Fondsvermögens in

1 Der Betrag für die gesamte Höhe der Ausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Tag der Auszahlung 30. September 2021: 1 € = 1,08350 Schweizer Franken (CHF).

2 Der Betrag für die gesamte Höhe der Zwischenausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Berichtsstichtag 30. April 2022: 1 € = 1,02600 Schweizer Franken (CHF).

3 Der Betrag für die gesamte Höhe der Endausschüttung wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses zum Berichtsstichtag 30. September 2022: 1 € = 0,94990 Schweizer Franken (CHF).

den Geschäftsjahren 2022/2023 bis 2025/2026 ausgezahlt werden können.

Über die Höhe und das Datum der Auszahlung wird rechtzeitig auf der Website 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 Geschäftsjahr 2021/2022 (vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022) ein Anlageergebnis von –0,6 %[1]. Das Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse für den gleichen Zeitraum belief sich auf –2,2 %[1].
- Die letzten Immobilien des CS EUROREAL wurden im Geschäftsjahr 2019/2020 (vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020) veräußert. Es werden somit keine Immobilien mehr durch den CS EUROREAL gehalten.
- Das Netto-Fondsvermögen sank im Berichtszeitraum von 516,3 Mio. Euro zum 30. September 2021 auf 359,3 Mio. Euro zum 30. September 2022.
- Die Liquiditätsquote belief sich zum 30. September 2022 auf 105,9 %, bezogen auf das Netto-Fondsvermögen.

1 Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

Entwicklung des CS EUROREAL

Tabelle 1

		30. September 2022	30. September 2021	30. September 2020	30. September 2019
Immobilien	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. €	0,0	0,0	1,1	77,3
Liquiditätsanlagen	Mio. €	380,4	538,0	596,5	648,6
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. €	2,3	3,2	12,5	66,1
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. €	–22,3	–24,9	–26,5	–41,8
Fondsvermögen (netto)	**Mio. €**	**359,3**	**516,3**	**583,6**	**750,2**
EUR-Anteilklasse:					
Anteilumlauf	Mio. Stück	98,3	98,3	98,3	98,3
Wert der Anteilklasse	Mio. €	334,2	483,8	546,9	704,4
Ausgabepreis	€	3,57	5,17	5,84	7,52
Anteilwert/Rücknahmepreis	€	3,40	4,92	5,56	7,16
Ausschüttung je Anteil	€	0,4600	1,0700	0,5800	0,9700
Tag der Ausschüttung		15. Dezember 2022	15. Dezember 2021	16. Dezember 2020	18. Dezember 2019
Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer[1]		42 [2]	40	39[4]	37[6]
CHF-Anteilklasse:					
Anteilumlauf	Mio. Stück	4,3	4,3	4,3	4,3
Wert der Anteilklasse	Mio. CHF	23,8	35,2	39,7	49,7
Ausgabepreis	CHF	5,75	8,49	9,58	12,00
Anteilwert/Rücknahmepreis	CHF	5,48	8,09	9,12	11,43
Ausschüttung je Anteil	CHF	0,7400	1,7500	0,9500	1,5500
Tag der Ausschüttung		15. Dezember 2022	15. Dezember 2021	16. Dezember 2020	18. Dezember 2019
Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer[1]		30 [3]	28	27[5]	25[7]

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

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

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

2 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 41 der EUR-Anteilklasse wurde der am 23. Juni 2022 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

3 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 29 der CHF-Anteilklasse wurde der am 23. Juni 2022 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

4 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 38 der EUR-Anteilklasse wurde der am 19. Juni 2020 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

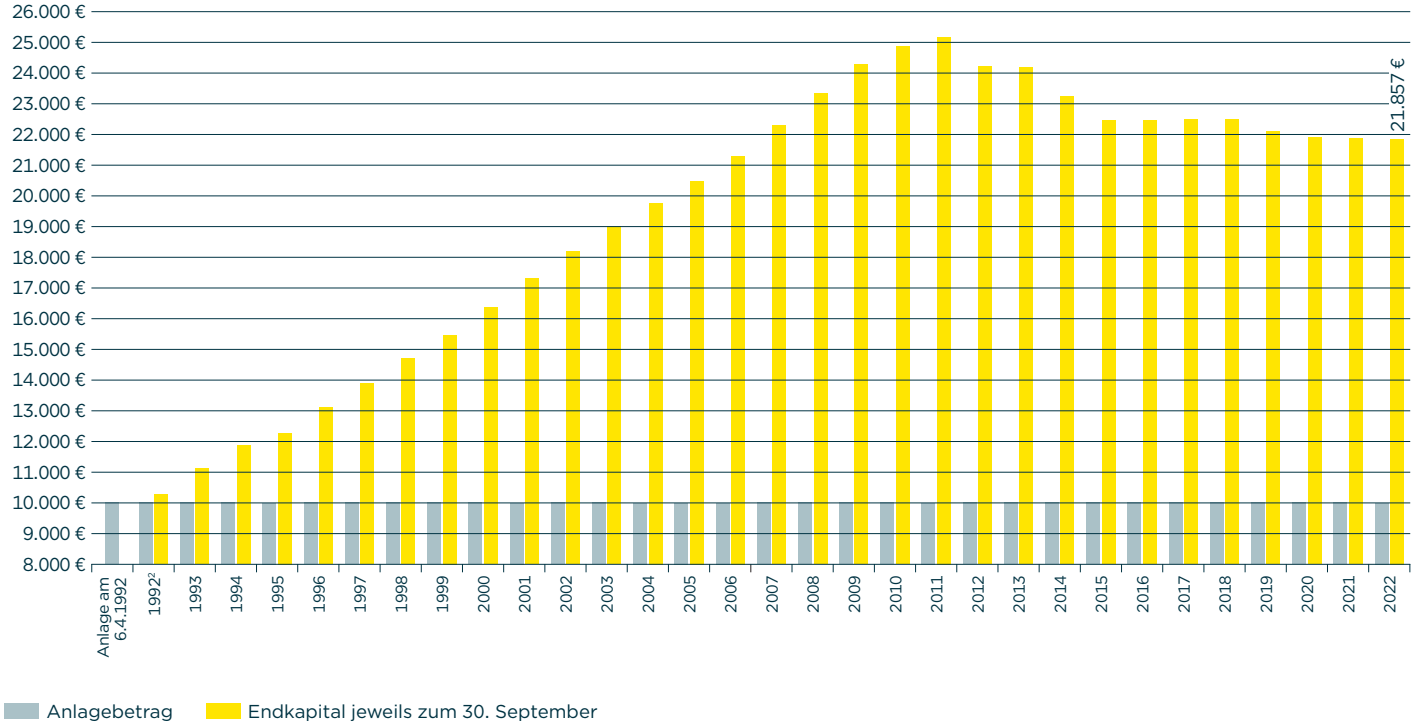
5 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 26 der CHF-Anteilklasse wurde der am 19. Juni 2020 stattgefundenen Ausschüttung zugeteilt. Bei dieser Ausschüttung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung.

6 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 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.

7 Die Auszahlungs-/Ertragsscheinnummer 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.

Abbildung 1

Wertentwicklung eines Anlagebetrags der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 € seit Auflegung[1]

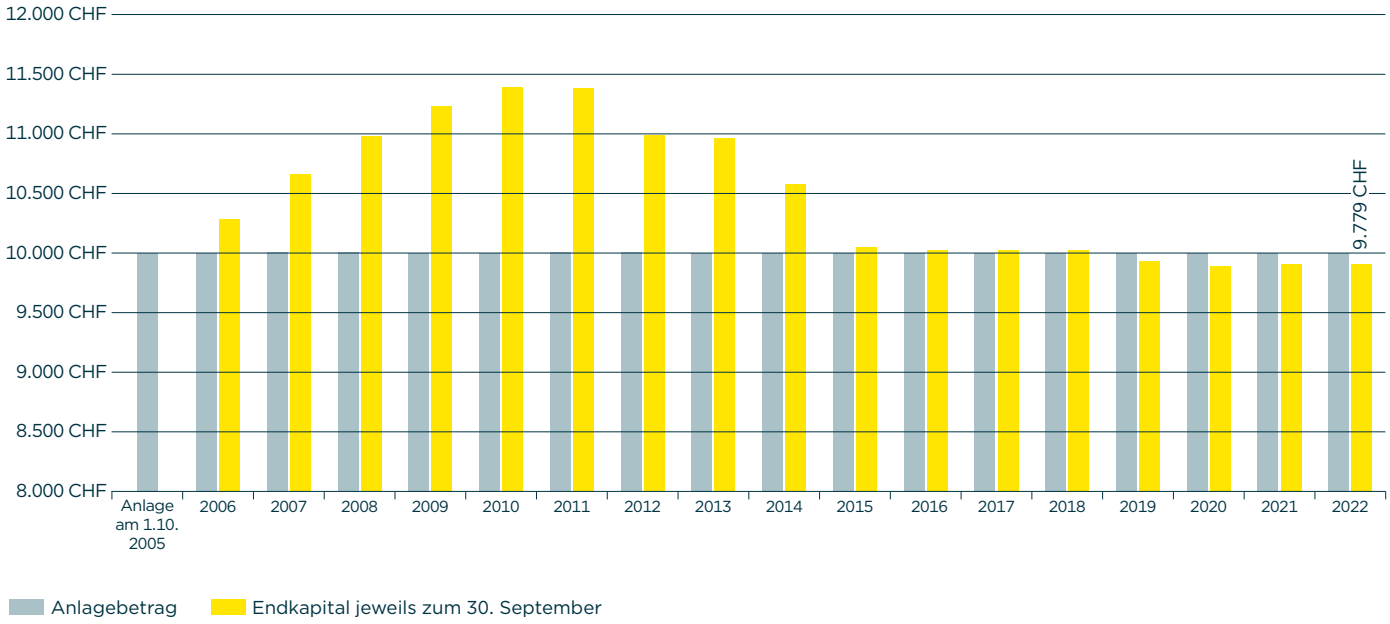


1 Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

2 Wertentwicklung im Rumpfgeschäftsjahr 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 Auflegung[1]



1 Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

Portfoliostruktur zum 30. September 2022

Aufgrund der vollständigen Veräußerung der Immobilien im Geschäftsjahr 2019/2020 werden keine Portfoliostruktur-Grafiken mehr dargestellt.

Zum Stichtag 30. September 2022 sind mit Ausnahme der Währungssicherungsgeschäfte für die CHF-Anteilklasse keine Fremdwährungsanteile vorhanden.

Objektabgänge im Berichtszeitraum
Keine

Objektzugänge im Berichtszeitraum
Keine

Vermietungssituation
Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2019/2020 werden durch den CS EUROREAL zum Stichtag 30. September 2022 keine Immobilien mehr gehalten, so dass die Angaben bezüglich der Vermietungsquote entfallen.

Leerstandskommentierung
Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2019/2020 werden durch den CS EUROREAL zum Stichtag 30. September 2022 keine Immobilien mehr gehalten.

Desinvestitionsstrategie
Das Verwaltungsmandat der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Real Estate GmbH (vormals 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 von der Commerzbank AG auf die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Real Estate GmbH (vormals CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) übertragen. Zielsetzung ist es nun, unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten und benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung das Fondskapital an die Anleger auszuzahlen.

Fondsrendite
Nachdem bereits im Geschäftsjahr 2019/2020 die letzten Immobilien des CS EUROREAL veräußert wurden, wird in diesem Abwicklungsbericht und auch künftig von einer detaillierten Darstellung der Renditezahlen abgesehen.

Im Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 betrug die Fondsrendite für den gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten 0,8 %. Die Liquiditätsrendite, die sich auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2021/2022 bezieht und mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 105,3 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, betrug –0,3 %.

Das Anlageergebnis der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 bei –0,6 %[1], das Ergebnis der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL bei –2,2 %[1].

Seit Auflage am 6. April 1992 bis zum Stichtag 30. September 2022 beträgt die Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL 118,6 % bzw. 2,6 % p. a.[1]. Die CHF-Anteilklasse des Fonds erzielte seit Auflage am 1. Oktober 2005 eine Wertentwicklung von –2,2 % bzw. –0,1 % p. a.[1].

Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 16 dieses Abwicklungsberichts

Entwicklung des Mittelaufkommens
Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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 2022 über Liquiditätsanlagen in Höhe von insgesamt 380,4 Mio. Euro[2]. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Berichtsstichtag somit auf 105,9 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die Liquiditätsrendite zum 30. September 2022 betrug –0,3 %.

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

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

1 Berechnungsmethode siehe Seite 6, Fußnote 1.

2 Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung auf Seite 22.

Wegen des vorstehend skizzierten Liquiditätsbedarfs werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein Liquiditätsmanagement für den CS EUROREAL sicherzustellen.

Ausschüttung

Am 23. Mai 2022 erfolgte eine Zwischenauszahlung in Höhe von 0,4200 Euro pro Anteil für die EUR-Anteilklasse und 0,6800 CHF pro Anteil für die CHF-Anteilklasse. Der steuerfreie/nicht steuerbare Betrag der Auszahlung im Privatvermögen betrug 0,4200 Euro pro Anteil für die EUR-Anteilklasse und 0,6800 CHF pro Anteil für die CHF-Anteilklasse.

Die Endausschüttung am 15. Dezember 2022 beträgt für die EUR-Anteilklasse 0,4600 Euro pro Anteil und für die CHF-Anteilklasse 0,7400 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.

Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, als der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG 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.

Detaillierte Informationen zur Endausschüttung sowie steuerliche Hinweise sowohl für in Deutschland als auch in Österreich steuerpflichtige Anleger finden Sie auf den Seiten 38 ff. dieses Abwicklungsberichts.

Risikoprofil

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Marktpreis-, Adressenausfall-, Währungs-, Liquiditäts- und Zinsänderungs- und operationelle Risiken unterteilen.

Marktpreisrisiken

Allgemeine Risiken von Verlusten aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter werden unter sonstige Marktpreisrisiken subsumiert. Hierunter wird auch das Immobilienpreisrisiko, also das Risiko eines Verlustes durch nachteilige Veränderung der wertbestimmenden Faktoren einer Immobilie, verstanden. Dieses hat sich in den vergangenen Jahren (u. a. seit der Finanz- und Eurokrise) in seiner Schwankungsbreite deutlich erhöht und betrifft sowohl die Werthaltigkeit der Immobilieninvestitionen als auch die Verkaufspreise. Das Immobilienpreisrisiko stellt das bedeutendste Marktpreisrisiko dar.

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

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, ist jedoch aufgrund des inzwischen erfolgten Verkaufs des gesamten Immobilienportfolios bei diesem Fonds nicht mehr virulent.

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

Währungsrisiken

Werden im Sondervermögen Investitionen in einer Währung getätigt, die nicht der Fondswährung entspricht, so unterliegt das Immobiliensondervermögen Währungsrisiken aufgrund sich verändernder Wechselkurse. Grundsätzlich wird das Fremdwährungsexposure durch Währungssicherungsgeschäfte weitgehend reduziert, insbesondere wird die regulatorisch vorgeschriebene Absicherung in Höhe von mindestens 70 % des Wertes des Sondervermögens sichergestellt. Zwischenzeitlich ist die Liquidation des Sondervermögens so weit vorangeschritten, dass zum Berichtsstichtag 30. September 2022 kein Fremdwährungsexposure im Gesamtfonds vorhanden war und keine Währungssicherungsgeschäfte auf Ebene des gesamten Sondervermögens mehr erfolgten. Das Fremdwährungsrisiko, das ausschließlich der CHF-Anteilklasse zuzurechnen ist, wurde im Berichtszeitraum weitgehend abgesichert.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2021/2022 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, so dass zum Berichtsstichtag nur ein als gering einzustufendes Liquiditätsrisiko vorlag.

Zinsänderungsrisiken
Ein Immobilienfonds ist durch Zinsrisiken dann betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für die Immobilien deutlich erhöht. Da keine Fremdfinanzierungen mehr bestehen, spielen insbesondere Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve eine Rolle. Im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens CS EUROREAL wird durch die Auszahlungen an die Anleger das direkte Zinsänderungsrisiko so weit wie möglich reduziert. Aufgrund des Zinsumfeldes im Berichtszeitraum mit teils 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. 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.

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 Real Estate GmbH (vormals 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 Real Estate GmbH (vormals CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) wird von der Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Verwaltungsvergütung bestritten, so dass sich hierdurch keine zusätzliche Belastung des Fondsvermögens ergibt.

Ausblick

Nach der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2019/2020 konzentrieren sich die Anstrengungen der Commerzbank AG nun auf die Auszahlung der vorhandenen Liquidität. Dabei ist zu berücksichtigen, dass liquide Mittel für die weitere ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Eventualverbindlichkeiten benötigt werden, so dass sie erst sukzessive für künftige Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

Commerzbank Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main, im November 2022

Übersicht: Renditen

Tabelle 2

Renditekennzahlen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 In %	Gesamt Fonds
I. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten[1]	**0,8**
II. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten[1, 2]	**–0,1**
Ergebnis CS EUROREAL EUR-Anteilklasse Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)[2, 3]	**–0,6**
Ergebnis CS EUROREAL CHF-Anteilklasse Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)[2, 3]	**–2,2**

1 Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres 2021/2022. Die Liquiditätsrendite, die sich auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2021/2022 bezieht und mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 105,3 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, betrug –0,3 %.

2 Der Bezug auf das durchschnittliche Fondsvolumen kann zu einem abweichenden Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten im Vergleich zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten gemäß BVI-Methode führen. Die Kennzahl zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten ermittelt nach der BVI-Methode ist auf den Stichtag 30. September 2022 bezogen.

3 Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert [= Rücknahmepreis]/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert [= kostenfreie Wiederanlage]), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 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 2022 bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von –6,8 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anlageerfolg für 1 Jahr von –13,4 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Tabelle 3

Kapitalinformationen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 (Durchschnittszahlen)[1] In Tsd. €	Gesamt Fonds
Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften/Sonstiges	**–22.158**
Liquidität	**437.889**
Fondsvermögen (netto)[2]	**415.731**

1 Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2021/2022 (vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022) wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

2 Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von Immobilienvermögen/Sonstiges (sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen) und Liquidität.

Entwicklung der Renditen

Tabelle 4

Renditekennzahlen In %	30. September 2022	30. September 2021	30. September 2020	30. September 2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag[1]	–	–	–	21,6
Bewirtschaftungsaufwand[1]	–	–	–	–6,5
Nettoertrag[1]	–	–	–	15,1
Wertänderungen[1]	–	–	–	–34,2
Ausländische Ertragsteuern[1]	–	–	–	2,3
Ausländische latente Steuern[1]	–	–	–	1,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand[1]	–	–	–	–15,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand[2]	–	–	–	–15,5
Währungsänderung[2, 3]	–	–	–	0,9
Gesamtergebnis in Fondswährung[2]	**–**	**–**	**–**	**–14,6**
II. Liquidität[4]	**–0,3**	**–0,3**	**–0,3**	**–0,1**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten[5]	**0,8**	**–0,3**	**–7,2**	**–5,3**
IV. Ergebnis CS EUROREAL EUR-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)[6, 7]	**–0,6**	**–1,1**	**–7,4**	**–7,4**
V. Ergebnis CS EUROREAL CHF-Anteilklasse nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)[6, 7]	**–2,2**	**–0,9**	**–5,3**	**–6,1**

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

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

3 Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

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

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

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

7 Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert [= Rücknahmepreis]/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert [= kostenfreie Wiederanlage]), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 21. Mai 2012 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich bezüglich der EUR-Anteilklasse des Fonds für ein Jahr ein Anlageerfolg zum 30. September 2022 von –6,8 %, zum 30. September 2021 von –1,2 %, zum 30. September 2020 von –7,3 % und zum 30. September 2019 von –9,1 % und bezüglich der CHF-Anteilklasse des Fonds für ein Jahr zum 30. September 2022 von –13,4 %, zum 30. September 2021 von –1,0 %, zum 30. September 2020 von –5,2 % und zum 30. September 2019 von –7,5 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Entwicklung des Fondsvermögens

Tabelle 5

CS EUROREAL gesamt Vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	In €	Fonds gesamt in €
I. Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		**516.292.511,36**
Ausschüttung für das Vorjahr[1]		–112.254.594,48
Zwischenausschüttung[2]		–44.203.036,70
Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)		0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich		0,00
Ordentlicher Nettoertrag		–3.479.477,46
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		0,00
Realisierte Gewinne		1.239.407,50
aus Immobilien	0,00	
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
aus Devisentermingeschäften	1.239.407,50	
aus Fremdwährungspositionen	0,00	
Realisierte Verluste		0,00
aus Immobilien	0,00	
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
aus Devisentermingeschäften	0,00	
aus Fremdwährungspositionen	0,00	
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		**1.734.068,42**
bei Immobilien		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		1.734.068,42
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	

1 Auszahlung am 15. Dezember 2021. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Höhe der Endausschüttung des Geschäftsjahres 2020/2021 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. September 2021: 1 € = 1,08350 Schweizer Franken (CHF).

2 Auszahlung am 23. Juni 2022. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Höhe der Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2021/2022 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. April 2022: 1 = 1,02600 Schweizer Franken (CHF).

Tabelle 5 (Fortsetzung)

CS EUROREAL gesamt Vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021	In €	Fonds gesamt in €
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		**0,00**
bei Immobilien		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		**359.328.878,64**

Tabelle 6

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse Vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	**516.292.511,36**	**483.809.872,58**	**32.482.638,78**	**35.194.939,12**
Ausschüttung für das Vorjahr[1]	–112.254.594,48	–105.228.868,59	–7.025.725,89	–7.612.374,00
Zwischenausschüttung[2]	–44.203.036,70	–41.304.789,54	–2.898.247,16	–2.957.951,05
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	–3.479.477,46	–3.332.093,89	–147.383,57	–139.999,65
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Realisierte Gewinne				
aus Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Devisentermingeschäften	1.239.407,50	93.872,92	1.145.534,58	1.088.143,30
aus Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Realisierte Verluste				
aus Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
bei Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Devisentermingeschäften	1.734.068,42	193.329,60	1.540.738,82	1.463.547,81
bei Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
bei Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00
bei Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	**359.328.878,64**	**334.231.323,08**	**25.097.555,56**	**23.840.168,03**

1 Auszahlung am 15. Dezember 2021. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Höhe der Endausschüttung des Geschäftsjahres 2020/2021 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. September 2021: 1 € = 1,08350 Schweizer Franken (CHF).

2 Auszahlung am 23. Juni 2022. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Ausschüttung. Der Betrag für die gesamte Höhe der Zwischenausschüttung des Geschäftsjahres 2021/2022 wurde berechnet anhand des Umrechnungskurses per 30. April 2022: 1 = 1,02600 Schweizer Franken (CHF).

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022) zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

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

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

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. 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 2021 bis zum 30. September 2022) 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 Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

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

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

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

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Immobilien 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 des Berichtszeitraums 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. Die Währungskursveränderungen umfassen 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

Tabelle 7

CS EUROREAL gesamt Zum 30. September 2022	In €	Fonds gesamt in €	Anteil am Fondsvermögen in %	Davon in Fremdwährung[1] in €
I. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	380.382.076,17		105,9	0,00
Summe der Liquiditätsanlagen		**380.382.076,17**	**105,9**	**0,00**
II. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	568.827,43		0,2	0,00
2. Zinsansprüche	389.203,12		0,1	0,00
3. Andere	1.384.889,61		0,4	0,00
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		**2.342.920,16**	**0,6**	**0,00**
Summe I.–II.		**382.724.996,33**	**106,5**	**0,00**
III. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	102.257,70		0,0	0,00
2. Grundstücksbewirtschaftung	715.781,21		0,2	0,00
3. anderen Gründen	314.223,77		0,1	0,00
Summe der Verbindlichkeiten		**1.132.262,68**	**0,3**	**0,00**
IV. Rückstellungen		**22.263.855,01**	**6,2**	**0,00**
Summe III.–IV.		**23.396.117,69**	**6,5**	**0,00**
V. Fondsvermögen		**359.328.878,64**	**100,0**	

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

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

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

   Devisenkurse per 30. September 2022: Schweizer Franken (CHF) 1 CHF = 1,05274 € 1 € = 0,94990 CHF

2. Bankguthaben werden zum Nennwert abzüglich abgeflossener Guthabengebühren (Negativzinsen) bewertet.

3. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Tabelle 8

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse Zum 30. September 2022	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	380.382.076,17	364.269.898,93	16.112.177,24	15.304.957,16
Summe der Liquiditätsanlagen	**380.382.076,17**	**364.269.898,93**	**16.112.177,24**	**15.304.957,16**
II. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	568.827,43	544.733,11	24.094,32	22.887,19
2. Zinsansprüche	389.203,12	372.717,30	16.485,82	15.659,88
3. Andere	1.384.889,61	–8.550.918,45	9.935.808,06	9.438.024,08
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	**2.342.920,16**	**–7.633.468,04**	**9.976.388,20**	**9.476.571,15**
Summe I.–II.	**382.724.996,33**	**356.636.430,89**	**26.088.565,44**	**24.781.528,31**
III. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	102.257,70	97.926,28	4.331,42	4.114,42
2. Grundstücksbewirtschaftung	715.781,21	685.462,24	30.318,97	28.799,99
3. anderen Gründen	314.223,77	300.913,92	13.309,85	12.643,03
Summe der Verbindlichkeiten	**1.132.262,68**	**1.084.302,44**	**47.960,24**	**45.557,43**
IV. Rückstellungen	**22.263.855,01**	**21.320.805,38**	**943.049,63**	**895.802,84**
Summe III.–IV.	**23.396.117,69**	**22.405.107,81**	**991.009,88**	**941.360,29**
V. Fondsvermögen	**359.328.878,64**	**334.231.323,08**	**25.097.555,56**	**23.840.168,03**

Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

Tabelle 9

	In €	In €	Anteil am Fondsvermögen in %	Davon in Fremdwährung[1] in €
II. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		568.827,43	0,2	0,00
davon Betriebskostenvorlagen	527.022,10			
davon Mietforderungen	41.805,33			
2. Zinsansprüche		389.203,12	0,1	0,00
3. Andere		1.384.889,61	0,4	0,00
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		**2.342.920,16**	**0,7**	**0,00**
Summe I.–II.		**382.724.996,33**	**106,5**	**0,00**
III. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		102.257,70	0,0	0,00
2. Grundstücksbewirtschaftung		715.781,21	0,2	0,00
3. anderen Gründen		314.223,77	0,1	0,00
Summe der Verbindlichkeiten		**1.132.262,68**	**0,3**	**0,00**
IV. Rückstellungen		**22.263.855,01**	**6,2**	**0,00**
Summe III.–IV.		**23.396.117,69**	**6,5**	**0,00**
V. Fondsvermögen		**359.328.878,64**	**100,0**	
CS EUROREAL EUR-Anteilklasse:				
Anteilwert	3,40 €			
Umlaufende Anteile	98.344.737 Stück			
Netto-Fondsvermögen	334.231.323,08 €			
CS EUROREAL CHF-Anteilklasse:				
Anteilwert	5,48 CHF			
Umlaufende Anteile	4.349.928 Stück			
Netto-Fondsvermögen	23.840.168,03 CHF			

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

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Geschäftsjahr 2021/2022 (vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022) von 516,3 Mio. Euro auf 359,3 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 2022 für die EUR-Anteilklasse ein Anteilwert in Höhe von 3,40 Euro und bei einem Anteilumlauf von 4.349.928 Stück der CHF-Anteilklasse des Fonds ein Anteilwert für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 5,48 CHF.

Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 380,4 Mio. Euro und bestehen aus Bankguthaben. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen beläuft sich zum 30. September 2022 auf 105,9 %.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen zum Berichtsstichtag einen Saldo 2,3 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 0,6 Mio. Euro ausgewiesen.

Zinsansprüche aus Festgeldern bestehen in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Der Posten **Andere** in Höhe von 1,4 Mio. Euro beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Devisentermingeschäften (1,8 Mio. Euro) abzüglich eines Collateral (–0,5 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** belaufen sich zum 30. September 2022 auf insgesamt 1,1 Mio. Euro.

Darin enthalten sind **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** (0,7 Mio. Euro), die im Wesentlichen noch abzurechnende Umlagen-Vorauszahlungen (0,5 Mio. Euro) beinhalten, sowie **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (0,3 Mio. Euro), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der Commerzbank AG aus der Fondsverwaltungsvergütung (0,3 Mio. Euro) umfassen, sowie **Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten** (0,1 Mio. Euro).

Rückstellungen

Es bestehen zum Berichtsstichtag **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt 22,3 Mio. Euro.

Diese umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Ertragsteuern im Ausland (21,9 Mio. Euro), für Prüfungskosten (0,1 Mio. Euro) und für Herstellungskosten (0,1 Mio. Euro).

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 30. September 2022

Tabelle 10

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
20,7 Mio. CHF (Kauf)	–20.000.000	–21.855.124	1.855.124	0,52
Summe offene Positionen CHF[2]	**–20.000.000**	**–21.855.124**	**1.855.124**	**0,52**

Bezogen auf ein Währungsexposure in Schweizer Franken (CHF)[2] in Höhe von 27,0 Mio. CHF ergibt sich eine Hedge-Ratio am Stichtag 30. September 2022 von 86,9 %.

1 Devisenterminkurs vom 30. September 2022.

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

Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022

Tabelle 11

Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	Kurswert Opening in €	Kurswert Closing in €	Ergebnis in €
28,2 Mio CHF (Kauf)	–27.000.000	–28.141.382	1.141.382
22,9 Mio. CHF (Kauf)	–22.000.000	–22.098.025	98.025
Summe geschlossene Positionen CHF	**–49.000.000**	**–50.239.407**	**1.239.407**

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 Haltedauer berechnet. Das Vergleichsvermögen besteht zu 100 % aus dem „JP Morgan Economic and Monetary Union (EMU) Government Bond Index 1–3 Years“ (100 % JPM EMU 1–3 years).

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 Satz 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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.

Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2021/2022

Tabelle 12

	In % des Netto-Fondsvermögens
Größter potenzieller Risikobetrag	0,000
Kleinster potenzieller Risikobetrag	0,000
Durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,000

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022

Tabelle 13

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		–1.240.152,95		0,00
2. Sonstige Erträge		1.554.424,00		0,00
3. Erträge aus Immobilien		0,00		0,00
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		0,00		0,00
Summe der Erträge		**314.271,05**		**0,00**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten		–168.533,94		0,00
davon Betriebskosten	–174.954,65		0,00	
davon Instandhaltungskosten	0,00		0,00	
davon Kosten der Immobilienverwaltung	0,00		0,00	
davon sonstige Kosten	6.420,71		0,00	
2. Steuern		26.838,24		0,00
davon ausländische Steuern	0,00		0,00	
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		0,00		0,00
4. Verwaltungsvergütung		3.185.943,27		0,00
5. Verwahrstellenvergütung		0,00		0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		64.714,99		0,00
7. Sonstige Aufwendungen		684.785,95		0,00
davon Sachverständigenkosten	0,00		0,00	
Summe der Aufwendungen		**3.793.748,51**		**0,00**

Tabelle 13 (Fortsetzung)

CS EUROREAL gesamt	In €	Fonds gesamt in €	Davon in Fremdwährung[1] in €	Davon in Fremdwährung[1] in €
III. Ordentlicher Nettoertrag		**–3.479.477,46**		**0,00**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien		0,00		0,00
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		0,00
aus Devisentermingeschäften		1.239.407,50		0,00
aus Fremdwährungspositionen		0,00		0,00
Summe der realisierten Gewinne		**1.239.407,50**		**0,00**
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien		0,00		0,00
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		0,00
aus Devisentermingeschäften		0,00		0,00
aus Fremdwährungspositionen		0,00		0,00
Summe der realisierten Verluste		**0,00**		**0,00**
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		**1.239.407,50**		**0,00**
Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)		**0,00**		**0,00**
V. Ergebnis des Geschäftsjahres		**–2.240.069,96**		**0,00**
Total Expense Ratio (TER[2]; Gesamtkostenquote)		0,95 %		
Transaktionsabhängige Vergütung in €[3]		0,00		
Transaktionsabhängige Vergütung in %[4]		0,00		

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

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 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

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 14

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	–1.240.152,95	–1.187.622,86	–52.530,09	–49.898,33
2. Sonstige Erträge	1.554.424,00	1.488.581,90	65.842,10	62.543,41
3. Erträge aus Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der Erträge	**314.271,05**	**300.959,04**	**13.312,01**	**12.645,08**
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten	–168.533,94	–161.395,20	–7.138,74	–6.781,09
davon Betriebskosten	–174.954,65	–167.543,87	–7.410,78	–7.039,50
davon Instandhaltungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
davon Kosten der Immobilienverwaltung	0,00	0,00	0,00	0,00
davon sonstige Kosten	6.420,71	6.148,67	272,04	258,41
2. Steuern	26.838,24	25.701,49	1.136,75	1.079,80
davon ausländische Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verwaltungsvergütung	3.185.943,27	3.050.993,49	134.949,78	128.188,80
5. Verwahrstellenvergütung	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	64.714,99	61.973,16	2.741,83	2.604,46
7. Sonstige Aufwendungen	684.785,95	655.779,99	29.005,96	27.552,76
davon Sachverständigenkosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	**3.793.748,51**	**3.633.052,93**	**160.695,58**	**152.644,73**

Tabelle 14 (Fortsetzung)

CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	Fonds gesamt in €	EUR-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in €	CHF-Anteilklasse in CHF
III. Ordentlicher Nettoertrag	**–3.479.477,46**	**–3.332.093,89**	**–147.383,57**	**–139.999,65**
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Devisentermingeschäften	1.239.407,50	93.872,92	1.145.534,58	1.088.143,30
aus Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der realisierten Gewinne	**1.239.407,50**	**93.872,92**	**1.145.534,58**	**1.088.143,30**
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Fremdwährungspositionen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der realisierten Verluste	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	**1.239.407,50**	**93.872,92**	**1.145.534,58**	**1.088.143,30**
Ertrags-/Aufwandsausgleich (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
V. Ergebnis des Geschäftsjahres	**–2.240.069,96**	**–3.238.220,97**	**998.151,01**	**948.143,64**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres
Das Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 beträgt –2,2 Mio. Euro. Dieses Ergebnis setzt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von –3,5 Mio. Euro und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 1,2 Mio. Euro zusammen.

Erträge
Die Summe der Erträge beträgt 0,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Guthabenzinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland
Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland in Höhe von –1,2 Mio. Euro betreffen Negativzinsen auf Festgelder.

Sonstige Erträge
Die Summe der sonstigen Erträge beträgt im Berichtsjahr 1,5 Mio. Euro und beinhaltet im Wesentlichen Steuererstattungen für Vorperioden in Höhe von 1,7 Mio. Euro, Erträge aus aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro sowie Währungskursverluste in Höhe von 0,3 Mio. Euro.

Erträge aus Immobilien
Im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022) wurden keine Erträge aus Immobilien erzielt.

Erträge aus Immobilien-Gesellschaften
Aus Immobilien-Gesellschaften wurden im Berichtszeitraum (vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022) keine Erträge erzielt.

Aufwendungen
Die Summe der Aufwendungen beträgt im Berichtsjahr 3,8 Mio. Euro.

Bewirtschaftungskosten
Die auf die Mieter nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf –169 Tsd. Euro und setzen sich aus Erträgen aus Betriebskostenabrechnungen in Höhe von 175 Tsd. Euro und sonstigen Kosten in Höhe von 6 Tsd. Euro zusammen.

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 3,2 Mio. Euro und entspricht derzeit rund 0,75 % des durchschnittlichen Brutto-Fondsvermögens im Geschäftsjahr. Aus der Verwaltungsvergütung werden mehrere Dienstleister von der Commerzbank AG bezahlt. Die Commerzbank AG hat die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beauftragt, Beratungsleistungen bei der Abwicklung des Sondervermögens zu erbringen. Die an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH zu zahlende Vergütung entrichtet die Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Vergütung. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist ein mit der Commerzbank AG im Sinne der §§ 15 ff. Aktiengesetz (AktG) verbundenes Unternehmen. Über Ergebnisabführungsverträge fließt die vorgenannte Vergütung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH letztlich der Commerzbank AG zu.

Depotbankvergütung
Die Depotbankvergütung 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 Prüfungs- und Veröffentlichungskosten belaufen sich auf 65 Tsd. Euro und beinhalten Prüfungskosten für den Jahresabschluss in Höhe von 36 Tsd. Euro sowie sonstige Prüfungs- und Veröffentlichungskosten.

Sonstige Aufwendungen
Die sonstigen Aufwendungen werden mit 0,7 Mio. Euro ausgewiesen und beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Kosten des Geldverkehrs in Höhe von 0,3 Mio. Euro und sonstige Beratungskosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen (BVB).

Ordentlicher Nettoertrag
Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von –3,5 Mio. Euro ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften
Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 1,2 Mio. Euro ergibt sich aus der Summe der realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften.

Verwendungsrechnung zum 30. September 2022

Tabelle 15

	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	6.417.134,29	1,4752	6.095.635,86	1,4013
für alle Anteile	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
speziell für die CHF-Anteilklasse			6.417.134,29	1,4752	6.095.635,86	1,4013
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	–3.238.220,97	–0,0329	998.151,01	0,2295	948.143,64	0,2180
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	89.781.589,53	0,9129	3.971.167,77	0,9129	3.772.212,27	0,8672
II. Zur Ausschüttung verfügbar	**86.543.368,56**	**0,8800**	**11.386.453,07**	**2,6176**	**10.815.991,77**	**2,4865**
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	4.883.770,92	1,1227	4.639.094,00	1,0665
für alle Anteile	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,0000
speziell für die CHF-Anteilklasse			4.883.770,92	1,1227	4.639.094,00	1,0665
III. Gesamtausschüttung	**86.543.368,56**	**0,8800**	**6.502.682,15**	**1,4949**	**6.176.897,77**	**1,4200**
1. Zwischenausschüttung am 23. Juni 2022	41.304.789,54	0,4200	3.113.960,47	0,7159	2.957.951,05	0,6800
a) Barausschüttung	41.304.789,54	0,4200	3.113.960,47	0,7159	2.957.951,05	0,6800
2. Endausschüttung am 15. Dezember 2022	45.238.579,02	0,4600	3.388.721,68	0,7790	3.218.946,72	0,7400
a) Barausschüttung	45.238.579,02	0,4600	3.388.721,68	0,7790	3.218.946,72	0,7400

1 Sämtliche Beträge der CHF-Anteilklasse in Euro wurden mit dem Stichtagskurs zum 30. September 2022 umgerechnet, 1 € = 0,94990 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, 6,4 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse des Fonds), des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von –3,2 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und 1,0 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 89,8 Mio. Euro für die EUR-Anteilklasse und 4,0 Mio. Euro für die CHF-Anteilklasse ermittelt.

Damit stehen insgesamt 97,9 Mio. Euro zur Ausschüttung zur Verfügung.

Eine Gesamtausschüttung für die EUR-Anteilklasse des Fonds in Höhe von 0,8800 Euro je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 98.344.737 Stück ergibt eine Gesamtausschüttung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 86,5 Mio. Euro. Die Endausschüttung über diesen Betrag wird am 15. Dezember 2022 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 1,4200 CHF je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 4.349.928 Stück ergibt eine Gesamtausschüttung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 6,2 Mio. CHF. Die Endausschüttung über diesen Betrag wird am 15. Dezember 2022 stattfinden. Es ergibt sich für die CHF-Anteilklasse ein Vortrag in Höhe von 1,0665 CHF je Anteil bzw. insgesamt 4,6 Mio. CHF

Darstellung der Auszahlungen

Tabelle 16

In €	Substanz-auszahlung[1]	Je Anteil	Ertrags-auszahlung	Je Anteil	Insgesamt	Je Anteil
Darstellung der Auszahlung am 23. Juni 2022	43.991.220,06	0,4473	–2.686.430,52	–0,0273	41.304.789,54	0,4200
Darstellung der Auszahlung am 15. Dezember 2022	45.790.369,47	0,4656	–551.790,45	–0,0056	45.238.579,02	0,4600
In CHF	**Substanz-auszahlung[1]**	**Je Anteil**	**Ertrags-auszahlung**	**Je Anteil**	**Insgesamt**	**Je Anteil**
Darstellung der Auszahlung am 23. Juni 2022	1.914.328,56	0,4400	1.043.622,49	0,2400	2.957.951,05	0,6800
Darstellung der Auszahlung am 15. Dezember 2022	3.314.425,57	0,7620	–95.478,85	–0,0220	3.218.946,72	0,7400

1 Investmentrechtliche Substanzausschüttung.

Erläuterungen zu den Auszahlungen

Für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde neben der Zwischenausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von –0,0273 Euro je Anteil bzw. insgesamt –2,7 Mio. Euro am 23. Juni 2022 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 0,4473 Euro je Anteil bzw. insgesamt 44,0 Mio. Euro durchgeführt. Dadurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 23. Juni 2022 für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,4200 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 41,3 Mio. Euro ausgezahlt.

Die Auszahlung am 15. Dezember 2022 wird neben der Endausschüttung/Ertragsauszahlung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von –0,0056 Euro je Anteil bzw. insgesamt –0,6 Mio. Euro eine investmentrechtliche Substanzauszahlung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 0,4656 Euro je Anteil bzw. insgesamt 45,8 Mio. Euro umfassen. Dadurch werden bei der Auszahlung am 15. Dezember 2022 für die EUR-Anteilklasse des Fonds ein Betrag in Höhe von 0,4600 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 45,2 Mio. Euro ausgezahlt.

Für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde neben der Zwischenausschüttung/Ertragsauszahlung in Höhe von 0,2400 CHF je Anteil bzw. insgesamt 1,0 Mio. CHF am 23. Juni 2022 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 0,4400 CHF je Anteil bzw. insgesamt 1,9 Mio. CHF durchgeführt. Dadurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 23. Juni 2022 für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,6800 CHF je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 3,0 Mio. CHF ausgezahlt.

Die Auszahlung am 15. Dezember 2022 wird neben der Endausschüttung/Ertragsauszahlung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von –0,0220 CHF je Anteil bzw. insgesamt –0,1 Mio. CHF eine investmentrechtliche Substanzauszahlung für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 0,7620 CHF je Anteil bzw. insgesamt 3,3 Mio. CHF umfassen. Dadurch werden bei der Auszahlung am 15. Dezember 2022 für die CHF-Anteilklasse des Fonds ein Betrag in Höhe von 0,7400 CHF je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 3,2 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 2021 bis zum 30. September 2022, der Vermögensaufstellung zum 30. September 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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 09. Dezember 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel	Kuppler
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

Für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die Endausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 beträgt für die EUR-Anteilklasse 0,4600 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse 0,7400 CHF je Anteil. Die Endausschüttung wurde am 10. November 2022 beschlossen und erfolgt am 15. Dezember 2022.

Darüber hinaus wurde am 5. Mai 2022 eine Zwischenausschüttung für die EUR-Anteilklasse in Höhe von 0,4200 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse in Höhe von 0,6800 CHF je Anteil beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 23. Juni 2022.

Die Zwischenausschüttung und die Endausschüttung im Geschäftsjahr 2021/2022 werden steuerlich wie folgt behandelt:

Tabelle 17

Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 23. Juni 2022	In €
Ausschüttung je Anteil (InvR)	**0,4200**
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,4200

Tabelle 18

Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 23. Juni 2022	In CHF
Ausschüttung je Anteil (InvR)	**0,6800**
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,6800

Tabelle 19

Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 15. Dezember 2022	In €
Ausschüttung je Anteil (InvR)	**0,4600**
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,4600

Tabelle 20

Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 15. Dezember 2022	In CHF
Ausschüttung je Anteil (InvR)	**0,7400**
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG[1] je Anteil	0,7400

1 Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG 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.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften[1]
Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem 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.

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

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

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

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

Soweit der Investmentfonds als Immobilien-Investmentfonds zu qualifizieren ist, kommt auf Anlegerebene für den Fall der Ausschüttung, der Vorabpauschale und der Veräußerung der Anteile eine pauschale Teilfreistellung zur Anwendung. Danach sind Erträge aus Immobilien-Investmentfonds abhängig vom Investitionsschwerpunkt pauschal mit 60 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in inländischen Immobilien bzw. inländischen Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in ausländischen Immobilien bzw. ausländischen 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, das heißt inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparerpauschbetrag 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. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung). Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), 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 unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der oben genannten inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in Immobilien und 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 ausländischen 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 Teilfreistellung nicht anwendbar ist, da bisher seitens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) noch nicht hinreichend klargestellt worden ist, ob für Investmentfonds in Abwicklung auf die Investmentstruktur des Fonds vor 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 innerhalb eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, als der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG 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, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene
Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %.

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

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (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 der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds
Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf 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 (sog. 45-Tage-Regelung).

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die oben genannte 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. 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 ausländischen 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 eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, als der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend

festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG 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 steuerfreie 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 zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (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 Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung
Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, als der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2019, S. 2451).

Steuerausländer
Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

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

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

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen
In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, das heißt, dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen
Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

› 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 Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die Zwischenausschüttung des CS EUROREAL am 23. Juni 2022 wird steuerlich wie folgt behandelt:
Die Zwischenausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. April 2022 betrug für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,4200 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,6800 CHF je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 5. Mai 2022 beschlossen und erfolgte am 23. Juni 2022.

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, wird nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds qualifiziert und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Zwischenauszahlung am 23. Juni 2022 in Höhe von 0,4200 Euro je Anteil für die EUR-Anteilklasse und in Höhe von 0,6800 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 eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gem. Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen 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 des CS EUROREAL am 15. Dezember 2022 wird steuerlich wie folgt behandelt:
Die Endausschüttung des CS EUROREAL für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 betrug für die EUR-Anteilklasse des Fonds 0,4600 Euro je Anteil und für die CHF-Anteilklasse des Fonds 0,7400 CHF je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 10. November 2022 beschlossen und erfolgte am 15. Dezember 2022.

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, wird nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds qualifiziert und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei der Endauszahlung am 15. Dezember 2022 in Höhe von 0,4600 Euro je Anteil für die EUR-Anteilklasse und in Höhe von 0,7400 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 eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, als der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet (gemäß Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2019, S. 2451). Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG 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 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 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 Oesterreichische Kontrollbank (OeKB) gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Die an die OeKB gemeldete Ausschüttung ist nicht steuerpflichtig.

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

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

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 30. April 2023 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (https://www.profitweb.at) abgerufen werden. 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 % und ab 1. Januar 2023 24 %). 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 %, welche abgeändert durch das Ökosoziale Steuerreformgesetz 2022, ab 1. Januar 2023 24 % beträgt. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug jedoch bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z 5 EStG unterbleibt.

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

Bei **natürlichen Personen (Privatvermögen)** und **eigennützigen Privatstiftungen** sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5 % anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25 % (24 % ab 1. Januar 2023) zur Anwendung.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs 8 EStG mit ande-

ren sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.

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

Bei **Kapitalgesellschaften** ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25 % und ab 1. Januar 2023 24 % anzuwenden.

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

Beschränkte Steuerpflicht
Mangels österreichischer Liegenschaften unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keiner österreichischen Ertragsbesteuerung. Davon ausgenommen kann jedoch der Erwerb der Anteile im Rahmen des inländischen Betriebsvermögens – Stichwort: österreichische Betriebsstätte – sein.

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

› 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 2022 zugrunde. Es ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. 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: 1,252 Mrd. Euro (aktuell keine)
Eigenmittel: 22,794 Mrd. Euro
Stand 31. Dezember 2021

Vorsitzender des Aufsichtsrats/
Chairman of the Supervisory Board:
Helmut Gottschalk

Vorstand/Board of Managing Directors:
Manfred Knof (Vorsitzender/Chairman)
Marcus Chromik
Michael Kotzbauer
Jörg Oliveri del Castillo-Schulz
Dr. Bettina Orlopp
Thomas Schaufler
Sabine Schmittroth

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabellen		Seite
1	Entwicklung des CS EUROREAL	10
2	Renditekennzahlen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	16
3	Kapitalinformationen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	16
4	Entwicklung der Renditen – Renditekennzahlen	17
5	Entwicklung des Fondsvermögens CS EUROREAL gesamt	18
6	Entwicklung des Fondsvermögens CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	20
7	Zusammengefasste Vermögensaufstellung CS EUROREAL gesamt zum 30. September 2022	22
8	Zusammengefasste Vermögensaufstellung CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse zum 30. September 2022	23
9	Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	24
10	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 30. September 2022	26
11	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022	26
12	Risikomanagement Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2021/2022	27
13	Ertrags- und Aufwandsrechnung CS EUROREAL gesamt	28
14	Ertrags- und Aufwandsrechnung CS EUROREAL EUR- und CHF-Anteilklasse	30
15	Verwendungsrechnung zum 30. September 2022	33
16	Darstellung der Auszahlungen	35
17	Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 23. Juni 2022	38
18	Informationen zur Zwischenausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 23. Juni 2022	38
19	Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL EUR-Anteilklasse am 15. Dezember 2022	38
20	Informationen zur Endausschüttung der CS EUROREAL CHF-Anteilklasse am 15. Dezember 2022	38

Abbildungen		Seite
1	Wertentwicklung eines Anlagebetrags der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 € seit Auflegung	11
2	Wertentwicklung eines Anlagebetrags der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von 10.000 CHF seit Auflegung	12

COMMERZBANK

Commerzbank AG
Zentrale
Kaiserplatz
Frankfurt am Main
www.commerzbank.de

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

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