

Postadresse:  
Commerzbank Aktiengesellschaft  
60261 Frankfurt am Main

**COMMERZBANK** 

Geschäftsräume:  
Commerzbank Aktiengesellschaft  
Kaiserplatz  
60311 Frankfurt am Main

info@commerzbank.com  
www.commerzbank.de  
Telefon +49 (69) 136-20

## **Commerzbank AG**

**Frankfurt am Main**

### **CS EUROREAL**

**Auszahlung am 20. Dezember 2017 beträgt  
0,06 CHF pro Anteil für die Anteilklasse CHF**

#### **Information zur Auszahlung:**

Im Zuge der Abwicklung des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL werden am 20. Dezember 2017 insgesamt ca. 261 TCHF bzw. 0,06 CHF pro Anteil für die Anteilklasse CHF ausgezahlt. Der Anteilpreis wird am Zahltag um den Betrag der Auszahlung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

Weitere Informationen zur Auszahlung sowie steuerliche Hinweise für inländische und ausländische Anleger sind den angehängten Erläuterungen zu entnehmen.

Die nächsten Auszahlungen an die Anleger sind abhängig von den zukünftigen Erlösen aus einem Abverkauf der Vermögensgegenstände des Sondervermögens. Etwaige Erlöse werden dennoch einbehalten, soweit diese zur Sicherstellung einer laufenden Bewirtschaftung des Sondervermögens (unter Berücksichtigung u. a. auch von etwa noch zu erfüllenden steuerlichen Verbindlichkeiten) benötigt werden. Die Commerzbank AG wird laufend die Möglichkeit einer Auszahlung überprüfen und entsprechend die Höhe und den genauen Zeitpunkt festlegen. Die Commerzbank AG wird im Vorfeld auf der Homepage unter [www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL](http://www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL) informieren.

Frankfurt am Main, 14. Dezember 2017

**Commerzbank AG**

## Ergänzende Erläuterungen zur Auszahlung des CS EUROREAL für die Anteilklasse CHF im Geschäftsjahr 2016/2017 (WKN 975140) am 20. Dezember 2017

	insgesamt in CHF	je Anteil in CHF
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr <sup>1)</sup>	42.646.826,38	9,8000
2. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>1)</sup>	1.285.606,12	0,3000
3. Zuführung aus dem Sondervermögen <sup>1)</sup>	47.086.405,78	10,8200
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>91.018.838,28</b>	<b>20,9200</b>
1. Einbehalt gemäß §78 InvG	-99.574,20	-0,0200
2. Vortrag auf neue Rechnung	-21.537.912,48	-4,9500
<b>III. Ausschüttung</b>	<b>69.381.351,60</b>	<b>15,9500</b>
1. Zwischenausschüttung am 27. April 2017	41.324.316,00	9,5000
a) Barausschüttung	41.324.316,00	9,5000
2. Zwischenausschüttung am 25. Oktober 2017	27.796.039,92	6,3900
a) Barausschüttung	27.796.039,92	6,3900
3. Endausschüttung am 20. Dezember 2017	260.995,68	0,0600
a) Barausschüttung	260.995,68	0,0600
<sup>1)</sup> Umrechnungskurs zum Stichtag 30.09.2017 1 EUR = 1,144550 CHF		

### Darstellung der Auszahlung am 27. April 2017

Substanz-		Ertrags-			
auszahlung	je Anteil	auszahlung	je Anteil	insgesamt	Je Anteil
in CHF *	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
40.322.467,72	9,2700	1.001.848,28	0,2300	41.324.316,00	9,5000

### Darstellung der Auszahlung am 25. Oktober 2017

Substanz-		Ertrags-			
auszahlung	je Anteil	auszahlung	je Anteil	insgesamt	Je Anteil
in CHF *	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
26.844.023,05	6,1700	952.016,87	0,2200	27.796.039,92	6,3900

### Darstellung der Auszahlung am 20. Dezember 2017

Substanz-		Ertrags-			
auszahlung	je Anteil	auszahlung	je Anteil	insgesamt	Je Anteil
in CHF *	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
260.995,68	0,0600	0,00	0,0000	260.995,68	0,0600

\*Investmentrechtliche Substanzausschüttung

## Erläuterungen der Positionen

---

- I.1 Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt 37.260.780,55 Euro und ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 90 des Jahresberichts des CS EUROREAL per 30. September 2016 ersichtlich. Da für die Berechnung der Endauszahlung im Geschäftsjahr 2016/2017 der Vortrag aus dem Vorjahr mit dem Kurs vom 30.09.2017 von Euro in Schweizer Franken umgerechnet wurde, weicht dieser vom CHF-Wert in der Verwendungsrechnung auf Seite 90 des Jahresberichts des CS EUROREAL per 30. September 2016 ab.
- I.2 Das Ergebnis des Geschäftsjahres** setzt sich aus den im Geschäftsjahr 2016/2017 entstandenen Erträgen und Aufwendungen zzgl. des Ergebnisses aus Veräußerungsgeschäften zusammen. Eine detaillierte Aufstellung über die Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung befinden sich im Abwicklungsbericht zum 30. September 2017 auf den Seiten 60 ff.
- I.3 Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von ca. 47,1 Mio. CHF für die Anteilklasse CHF beinhaltet die im Geschäftsjahr 2016/2017 realisierten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien.
- II.1 Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes**  
Aus dem Nettobetrag des Berichtszeitraums wird ein Einbehalt nach § 14 Abs. 2 BVB für zukünftige Instandsetzungen zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaft in Höhe von ca. 100 TCHF vorgenommen.
- II.2 Der Vortrag auf neue Rechnung** ist die Differenz zwischen dem gesamten zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag, dem Einbehalt gemäß § 78 InvG und der für das Geschäftsjahr 2016/2017 beschlossenen Auszahlung.
- III. Die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2016/2017** beträgt für die Anteilklasse CHF insgesamt 15,95 CHF je Anteil. Dies entspricht einer Gesamtauszahlung von rund 69,4 Mio. CHF<sup>1)</sup>
- III.1 Zwischenauszahlung am 27. April 2017:** Von der Gesamtauszahlung in Höhe von 15,95 CHF je Anteil wurde im Rahmen der ersten Zwischenauszahlung am

27. April 2017 bereits ein Betrag von 9,50 CHF je Anteil ausgeschüttet.

**III.2 Zwischenauszahlung am 25. Oktober 2017:** Von der Gesamtauszahlung in Höhe von 15,95 CHF je Anteil wurde im Rahmen der zweiten Zwischenauszahlung am 25. Oktober 2017 bereits ein Betrag von 6,39 CHF je Anteil ausgeschüttet.

**III.3 Für die Auszahlung am 20. Dezember** verbleibt somit eine Auszahlung in Höhe von 0,06 CHF je Anteil. Insgesamt werden im Rahmen der Auszahlung rund 261 TCHF ausgeschüttet

<sup>1)</sup> Die Beträge für die Anteilklasse CHF in EUR wurden mit dem Devisenkurs vom 30. September 2017 (der Tag auf den sich die Berechnung der Endausschüttung bezieht) von 1 EUR = 1,14455 CHF berechnet. Am Tag der Ausschüttung kann der Wechselkurs und damit auch der insgesamt ausgeschüttete Betrag für den Fonds abweichen.

## Für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

### Steuerliche Fragen und Antworten

- 1) **Wie hoch ist der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil an der Ausschüttung/Auszahlung (im Privatvermögen)?** Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung/Auszahlung beträgt im Privatvermögen bei der Endausschüttung/-auszahlung für das Geschäftsjahr 2016/2017 0,06 CHF je Anteil (100 % der Endausschüttung) für die Anteilklasse CHF.
- 2) **Warum unterscheiden sich die steuerlichen Erträge von der investmentrechtlichen Ausschüttung?** Die steuerliche Ermittlung der Erträge unterscheidet sich von der investmentrechtlichen Ertrags- und Aufwandsrechnung. Die Unterschiede liegen z. B. in den folgenden Bereichen (Aufzählung nicht abschließend):
  - Steuerlich werden Absetzungen für Abnutzung und Substanzverringerung (AfA) geltend gemacht, die investmentrechtlich nicht geltend gemacht werden. Die AfA führt zu nicht steuerbaren Erträgen, die bei Ausschüttung als nicht steuerbare Kapitalrückzahlung bzw. Substanzausschüttung zu qualifizieren ist.
  - Die nicht ausgeschütteten ordentlichen Erträge sowie Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die innerhalb der 10-jährigen Behaltefrist veräußert wurden, gelten als ausschüttungsgleiche Erträge für steuerliche Zwecke als zugeflossen.
  - Ausländische Steuern sind steuerlich nicht abzugsfähig während sie investmentrechtlich abgezogen werden müssen.
  - Steuerlich wird zwischen verschiedenen Ertragstöpfen unterschieden, wobei die steuerliche Verlustverrechnung nur innerhalb dieser Ertragstöpfen möglich ist.
  - Steuerlich gehören die Gewinne aus Beteiligungen an Personengesellschaften, unabhängig davon, ob eine tatsächliche Entnahme erfolgt ist, zu den Erträgen des Geschäftsjahres, in dem das Wirtschaftsjahr der Personengesellschaft endet.
- 3) **Warum unterscheidet sich der Betrag der Ausschüttung in den Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 InvStG von der investmentrechtlich beschlossenen Ausschüttung?** Steuerlich sind die gezahlten ausländischen Quellensteuern der investmentrechtlichen Ausschüttung hinzuzurechnen sowie die erstatteten ausländischen Quellensteuern von der investmentrechtlichen Ausschüttung abzuziehen, um den Betrag der Ausschüttung i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 1 a) InvStG zu ermitteln.
- 4) **Wie setzt sich der Differenzbetrag zwischen dem Betrag der Ausschüttung und den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen zusammen?** Der Differenzbetrag zwischen dem Betrag der Ausschüttung und den ausgeschütteten Erträgen ist nicht steuerbar. Im Einzelnen besteht die nicht steuerbare Ausschüttung aus folgenden Komponenten:
  - Nicht steuerbare Kapitalrückzahlung bzw. Substanzausschüttung:
    - i. Ausgeschüttete Liquidität in Form der AfA aus dem aktuellen Geschäftsjahr des Fonds (2016/2017).
    - ii. Ausgeschüttete Liquidität in Form der AfA aus Vorjahren, wobei die entsprechenden investmentrechtlichen Erträge in Vorjahren nicht ausgeschüttet wurden. Der Betrag stammt aus dem Gewinnvortrag.

- iii. Echte Substanzausschüttung und sonstige nicht steuerbare Beträge, u. a. nicht steuerbare Erträge aus Vorjahren im Gewinnvortrag (aufgrund Abweichungen zwischen Investmentrecht und Steuerrecht).
- Ausgeschüttete ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre: Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre sind steuerliche Erträge, die nicht ausgeschüttet sondern dem Gewinnvortrag zugeführt wurden, aber dennoch dem Anleger steuerlich als zugeflossen gelten. Bei Ausschüttung sind die ausschüttungsgleichen Erträge der Vorjahre nicht nochmals steuerlich zu erfassen und damit nicht steuerbar.

**Die Endausschüttung am 20. Dezember 2017 wird steuerlich wie folgt behandelt:**

Die Endausschüttung des CS EUROREAL für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 beträgt 0,06 CHF für die Anteilklasse CHF. Die Ausschüttung, die am 29. November 2017 beschlossen wurde, erfolgt am 20. Dezember 2017.

Die Ausschüttung wird steuerlich wie in nachfolgender Tabelle dargestellt behandelt. Dabei wird zwischen den folgenden Anlegergruppen unterschieden:

- Anteile werden im Privatvermögen gehalten (Privatvermögen)
- Anteile werden durch Einzelunternehmer oder Personengesellschaften im Betriebsvermögen gehalten (Betriebsvermögen I)
- Anteile werden durch Körperschaften im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 bis 6 KStG anwenden können (Betriebsvermögen II)
- Anteile werden von Körperschaften i. S. d. § 8b Abs. 7 oder 8 KStG im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 bis 6 KStG nicht anwenden können (Betriebsvermögen III)

## Endausschüttung am 20. Dezember 2017

### CHF-Anteilklasse

	Für Anteile im Privat- vermögen in CHF	Für Anteile im Betriebs- vermögen I in CHF	Für Anteile im Betriebs- vermögen II in CHF	Für Anteile im Betriebs- vermögen III in CHF
<b>Ausschüttung je Anteil</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>
davon nicht steuerbare Beträge	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	-	-	-
Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG (40% steuerfrei im BVI) bzw. i.S.d. §8b KStG steuerfrei	-	0,0000	0,0000	-
Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG (60% steuerpflichtig im BVI) bzw. i.S.d. §8b KStG steuerfrei	-	0,0000	0,0000	-
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	-	-	-
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt<sup>1)</sup></b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>
<b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt InvR<sup>1)</sup></b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,0600</b>
<b>Steuerpflichtige Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil<sup>2)</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % <sup>3)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
steuerfreier / nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

<sup>1)</sup> Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investmentrechtlichen Ausschüttung und den investmentsteuerrechtlichen Werten kann die Summe der investmentsteuerrechtlichen steuerfreien / nicht steuerbaren Beträge von dem steuerfreien / nicht steuerbaren Anteil in der investmentrechtlichen Ausschüttung abweichen. Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 0,0600 CHF/Anteil (100,00% der Ausschüttung) sowie im Betriebsvermögen I bis III 0,0600 CHF/Anteil (100,00% der Ausschüttung).

<sup>2)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31.12.2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behaltefrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

<sup>3)</sup> Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

## Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die vorliegende Anteilklasse besitzt keinen Meldestatus in Österreich. Das bedeutet, dass weder eine periodische noch eine jährliche Meldung der Besteuerungsgrundlagen an die Oesterreichische Kontrollbank vorgenommen wird. Die Ausschüttung unterliegt daher bei einem in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger in voller Höhe der Besteuerung bzw – bei Verwahrung der Anteile in Österreich – dem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 27,5%.

## Für in der Schweiz unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

### Steuerliche Fragen und Antworten

- 1) **Wie hoch ist der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil an der Ausschüttung (im Privatvermögen)?** Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die Ausschüttung beträgt im Privatvermögen bei der Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 0,0600 CHF je Anteil (100,00 % der Ausschüttung) in der Anteilklasse CHF.

<b>Anteilklasse CHF (Valorenummer 2248222)</b>	<b>CHF</b>
Ausschüttung je Anteil	0,0600
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen Personen mit Anteilen im Privatvermögen	0,0000
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen und juristischen Personen mit Anteilen im Geschäftsvermögen <sup>1)</sup>	0,4033
Vermögenssteuerwert je Anteil per 30. September 2017 (ohne Grundbesitz) (ohne direkten Grundbesitz)	16,9500

<sup>1)</sup> Die Besteuerung erfolgt nach dem Massgeblichkeitsprinzip bzw. der handelsrechtlich ausgewiesene Gewinn gilt als Besteuerungsbasis, wobei die Erträge/Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz von der Steuerbasis ausgenommen sind.