

Commerzbank AG**Frankfurt am Main****CS EUROREAL****Auszahlung am 20. Dezember 2017 beträgt
0,04 EUR pro Anteil für die Anteilklasse EUR****Information zur Auszahlung:**

Im Zuge der Abwicklung des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL werden am 20. Dezember 2017 insgesamt ca. 3,9 Mio. EUR bzw. 0,04 EUR pro Anteil für die Anteilklasse EUR 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 informieren.

Frankfurt am Main, 14. Dezember 2017

Commerzbank AG

Ergänzende Erläuterungen zur Auszahlung des CS EUROREAL für die Anteilklasse EUR im Geschäftsjahr 2016/2017 (WKN 980500) am 20. Dezember 2017

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	22.425.630,16	0,2300
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	62.391.666,81	0,6300
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	930.100.388,87	9,4600
II. Zur Ausschüttung verfügbar	1.014.917.685,84	10,3200
1. Einbehalt gemäß §78 InvG	-1.966.894,74	-0,0200
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000
III. Ausschüttung	1.012.950.791,10	10,3000
1. Zwischenausschüttung am 27. April 2017	609.737.369,40	6,2000
a) Barausschüttung	609.737.369,40	6,2000
2. Zwischenausschüttung am 25. Oktober 2017	399.279.632,22	4,0600
a) Barausschüttung	399.279.632,22	4,0600
3. Endausschüttung am 20. Dezember 2017	3.933.789,48	0,0400
a) Barausschüttung	3.933.789,48	0,0400

Darstellung der Auszahlung am 27. April 2017

Substanz-	je Anteil	Ertrags-	je Anteil	insgesamt	Je Anteil
auszahlung		auszahlung			
in EUR *	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
609.011.361,91	6,1900	726.007,49	0,0100	609.737.369,40	6,2000

Darstellung der Auszahlung am 25. Oktober 2017

Substanz-	je Anteil	Ertrags-	je Anteil	insgesamt	Je Anteil
auszahlung		auszahlung			
in EUR *	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
324.457.604,10	3,3000	74.822.028,12	0,7600	399.279.632,22	4,0600

Darstellung der Auszahlung am 20. Dezember 2017

Substanz-	je Anteil	Ertrags-	je Anteil	insgesamt	Je Anteil
auszahlung		auszahlung			
in EUR *	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
3.933.789,48	0,0400	0,00	0,0000	3.933.789,48	0,0400

*Investmentrechtliche Substanzausschüttung

Erläuterungen der Positionen

- I.1. Vortrag aus dem Vorjahr:** Der Vortrag aus dem Vorjahr ist aus der Verwendungsrechnung auf Seite 90 des Jahresberichts des CS EUROREAL per 30. September 2016 ersichtlich.
- 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 60ff.
- I.3. Die Zuführung aus dem Sondervermögen** in Höhe von 930,1 Mio. EUR für die Anteilklasse EUR beinhaltet die im Geschäftsjahr 2016/2017 realisierten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien.
- II.1. Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes**
Es wird ein Einbehalt gem. § 14 Abs. 2 BVB i.V. m. § 78 InvG für zukünftige Instandsetzungen zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften in Höhe von rund 2 Mio. EUR 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 EUR insgesamt 10,30 EUR je Anteil. Dies entspricht insgesamt rund 1,0 Mrd. EUR.
- III.1 Zwischenauszahlung am 27. April 2017:** Von der Auszahlung in Höhe von 10,30 EUR je Anteil wurde im Rahmen der Zwischenauszahlung am 27. April 2017 bereits ein Betrag von 6,20 EUR je Anteil ausgeschüttet.
- III.2 Zwischenauszahlung am 25. Oktober 2017:** Von der Auszahlung in Höhe von 10,30 EUR je Anteil wurde im Rahmen der Zwischenauszahlung am 25. Oktober 2017 bereits ein Betrag von 4,06 EUR je Anteil ausgeschüttet.
- III.3 Für die Endauszahlung am 20. Dezember 2017** verbleibt somit eine Auszahlung in Höhe von 0,04 EUR je Anteil. Insgesamt werden im Rahmen der Auszahlung für die Anteilklasse EUR ca. 3,9 Mio. EUR ausgeschüttet.

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 0,0400 EUR je Anteil (100,00 % der Endausschüttung) für die Anteilklasse EUR.

- 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 Behaltfrist 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 Substanz ausschüttung 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 0,04 EUR je Anteil für die Anteilklasse EUR. Die Ausschüttung, die am 29. November 2017 beschlossen wurde, erfolgt am 20. Dezember 2017.

Die Ausschüttung wird steuerlich wie in der nachfolgenden 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

EUR - Anteilklasse

	Für Anteile im Privat- vermögen in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen I in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen II in €	Für Anteile im Betriebs- vermögen III in €
Ausschüttung je Anteil	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Betrag der Ausschüttung	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400
davon nicht steuerbare Beträge	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400
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
Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt¹⁾	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400
Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt InvR¹⁾	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400
Steuerpflichtige Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil²⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % ³⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
steuerfreier / nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

¹⁾ Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investmentrechtlichen Ausschüttung und dem investmentsteuerrechtlichen Werten kann die Summe der investmentsteuerrechtlichen steuerfreien/nicht steuerbaren Beträgen von dem steuerfreien/nicht steuerbaren Anteil in der investmentrechtlichen Ausschüttung abweichen. Der steuerfreie/nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 0,0400 EUR je Anteil (100,00% der Ausschüttung), im Betriebsvermögen 0,0400 EUR je Anteil (100,00% der Ausschüttung), im Betriebsvermögen II 0,0400 Euro je Anteil (100,00% der Ausschüttung) und im Betriebsvermögen III 0,0400 Euro je Anteil (100,00% der Ausschüttung).

²⁾ 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.

³⁾ Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Grundsätzlich sind Ausschüttungen eines Immobilienfonds an einen in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger nicht steuerpflichtig. Die Ausschüttung vermindert jedoch in voller Höhe die Anschaffungskosten. Damit eine Besteuerung und insbesondere der Kapitalertragsteuerabzug im Fall einer Verwahrung der Anteile in Österreich unterbleiben kann, wird die Ausschüttung von dem steuerlichen Vertreter der Anteilklasse des Fonds an die OEKB als steuerneutral gemeldet werden.

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 zweiten Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 0,0400 EUR je Anteil (100,00 % der Ausschüttung) in der Anteilklasse EUR.

Anteilklasse EUR (Valorennummer 327344)	EUR
Ausschüttung je Anteil	0,0400
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen Personen mit Anteilen im Privatvermögen	0,0000
- davon steuerbarer Ertrag bei natürlichen und juristischen Personen mit Anteilen im Geschäftsvermögen ¹⁾	0,2975
Vermögenssteuerwert je Anteil per 30. September 2017 (ohne Grundbesitz) (ohne direkten Grundbesitz)	9,3800

¹⁾ 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.