

Commerzbank AG

Frankfurt am Main

CS EUROREAL: Weitere Abwicklung

Informationen zur weiteren Abwicklung des Fonds:

Im Dezember 2019 wurden die beiden letzten Liegenschaften aus dem CS EUROREAL veräußert. Die Anstrengungen der Commerzbank AG konzentrieren sich nun auf die Auszahlung der Liquidität unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel.

Bei Immobiliensondervermögen ohne Objektbestand fallen unter anderem die Bedienung von bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Rechts-, Steuerberatungs- und sonstige Beratungskosten sowie die Verwaltungsvergütung als Kosten für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens an.

Auch aus Verträgen, die für Rechnung des CS EUROREAL für die Bewirtschaftung der Immobilien abgeschlossen wurden, können nach der Veräußerung aller Immobilien Ansprüche gegen den CS EUROREAL entstehen. Hier tritt Rechtssicherheit beispielsweise erst ein, wenn Vertragspartner Betriebskostenabrechnungen anerkannt haben oder Verjährungsfristen abgelaufen sind.

Bei einem offenen Immobilienfonds kann bereits ausgezahlte Liquidität nicht von den Anlegern zurückgefordert werden. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein Liquiditätsmanagement sicherzustellen. Zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit des CS EUROREAL müssen somit jederzeit entsprechende liquide Mittel verfügbar sein. So muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um neben der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung die Deckung von Eventualverbindlichkeiten, zum Beispiel 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 sind oder eingehen werden, ist eine längerfristige Bindung der liquiden Mittel im Fonds gefordert. Insbesondere steuerliche Prüfungsverfahren können auch noch einige Jahre nach den jeweiligen Veranlagungszeiträumen durchgeführt werden. Ihren Abschluss finden sie dann erst durch die rechtskräftigen Steuerbescheide.

Aufgrund vorstehend geschilderter Problemstellungen ist eine finale Auflösung des CS EUROREAL nicht vor dem Jahr 2029 zu erwarten. Im Zeitraum seit der letzten Veröffentlichung der Informationen zur weiteren Abwicklung des Fonds am 16. Januar 2020 bis heute konnten bereits 38% des zum Stichtag 31. Dezember 2019 noch vorhandenen Fondsvermögens ausgezahlt werden. Nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand wird angestrebt, dass rund 50 bis 60 % des per 22. September 2022 noch vorhandenen Fondsvermögens in den Geschäftsjahren 2021/2022 bis 2024/2025 ausgezahlt werden können.

Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsauflösung rund 4,8 Mrd. EUR an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilklassen knapp 84 % des jeweiligen Anteilspreises beim Beginn der Fondsauflösung am 21. Mai 2012.

Über das Datum und die Höhe weiterer Auszahlungen wird rechtzeitig auf der Homepage unter www.commerzbank.de/CS-Euroreal informiert.

Die Methode der Auszahlungen 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.

Frankfurt am Main, 22. September 2022

Commerzbank AG