

Hinweis

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat die Verwaltung des Sondervermögens CS EUROREAL am 21. Mai 2012 unwiderruflich mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und darüber hinaus die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL erklärt. Dies bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Das Sondervermögen CS EUROREAL und das Verwaltungsmandat sind mit Ablauf des 30. April 2017 gemäß § 39 Abs. 1 und 2 Investmentgesetz (InvG) kraft Gesetzes auf die Depotbank, die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, übergegangen. Dieser Bericht wird nicht für den Erwerb von Anteilen des Fonds über den Sekundärmarkt zur Verfügung gestellt.

CS EUROREAL

Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG

Auflösungsbericht zum 30. April 2017



CS EUROREAL

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag 30.04.2017	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Fondsvermögen netto (in Mio.)	1.456,3	100,6	1.549,3
Immobilienvermögen gesamt brutto (Verkehrswerte (Projekte zum Buchwert)) (in Mio. EUR)			1.039,8
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)			879,5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)			160,3
Summe der Vermögenswerte (Brutto-Fondsvermögen) (in Mio. EUR)			1.752,1
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)			24
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			3
Vermietungsquote (in %)			80,3
Zwischenaussschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 am 27. April 2017 je Anteil	6,20	9,50	
Anlageerfolg (Einjahresvergleich) in % ^{1,2}	0,5	0,0	
Anteilwert/Rücknahmepreis	14,81	23,13	

Veränderungen im Berichtszeitraum 01.10.2016 – 30.04.2017	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)			0
davon direkt gehalten (Anzahl)			0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			0
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)			8
davon direkt gehalten (Anzahl)			5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			3
Anteilabsatz (Anzahl)	0	0	0
Anteilrücknahmen (Anzahl)	0	0	0
Nettomittelzufluss (Anzahl)	0	0	0
Nettomittelzufluss (in Mio.)	0,0	0,0	0,0

1 Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

2 In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 24 bis 27 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.

Fondsauflage: 6. April 1992

CS EUROREAL EUR

Wertpapierkennnummer (WKN): 980 500

ISIN: DE0009805002

Valorennummer: 327 344

CS EUROREAL CHF

Wertpapierkennnummer (WKN): 975 140

ISIN: DE0009751404

Valorennummer: 2 248 222

Seit 1. Oktober 2005

CS EUROREAL

Auflösungsbericht zum 30. April 2017

4 Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung	76 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
42 Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	78 Ertrags- und Aufwandsrechnung
48 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	80 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
54 Vermögensaufstellung Teil I Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte	82 Verwendungsrechnung
62 Vermögensaufstellung Teil I Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten	84 Entwicklung des Fondsvermögens
70 Vermögensaufstellung Teil II Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben	87 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
72 Vermögensaufstellung Teil III Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Sicherungsgeschäfte und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	88 Entwicklung des CS EUROREAL Mehrjahresübersicht
	89 Entwicklung der Renditen Mehrjahresübersicht
	91 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
	92 Steuerliche Hinweise
	122 Gremien

Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen,
sehr geehrte Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Auflösungsberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL zwischen dem 1. Oktober 2016 und dem 30. April 2017, also über die sieben Monate vom Beginn des Geschäftsjahres 2016/2017 bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandates. Erläutert werden unter anderem die wesentlichen Ereignisse und Risiken sowie die Kennzahlen des Fonds im Berichtszeitraum bzw. zum Berichtsstichtag. Dabei wird vor allem auf den weiteren Verlauf der Fondsabwicklung mit dem Stand der Immobilienverkäufe, Darlehensrückführungen und Ausschüttungen sowie die Wertentwicklung des Fonds eingegangen.

Per 19. Mai 2010 wurde die Rücknahme von Anteilscheinen für den CS EUROREAL ausgesetzt, die schließlich am 21. Mai 2012 in der Erklärung der geordneten Abwicklung und der Kündigung des Verwaltungsmandats zum 30. April 2017 mündete. Die Ursache hierfür ist nicht auf die Produktqualität des Fonds, sondern auf verschiedene externe Sonderfaktoren und Marktentwicklungen zurückzuführen.

Am 3. Mai 2010 hat das Bundesministerium für Finanzen (BMF) den Diskussionsentwurf für das „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ (AnsFuG) veröffentlicht, das einige kritische Eckpunkte wie die vorgeschlagene zehnpromtente Abwertung der Immobilien – die später wieder entfernt wurde – enthielt. Dieser Diskussionsentwurf hat die Anleger stark verunsichert, so dass in der Folge das Mittelaufkommen abrupt und unerwartet deutlich ins Negative drehte. Das Fondsmanagement war daher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben gezwungen, per 19. Mai 2010 zum Schutz der Anleger die Anteilscheinrücknahme aus Liquiditätsgründen auszusetzen (§ 81 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen).

Bei der im Mai 2012 vor Ablauf der maximal möglichen zweijährigen Aussetzungsfrist durchgeführten Umfrage unter den Anlegern lagen die gesammelten Rückgabeverlangen deutlich über der im Rahmen der Zielvorgabe liegenden für Anteilscheinrücknahmen verfügbaren Liquidität. Gemäß dem Votum der Anleger blieb dem Fondsmanagement daher keine andere Wahl, als am 21. Mai 2012 die geordnete Abwicklung des CS EUROREAL zu erklären und das Verwaltungsmandat zum 30. April 2017 zu kündigen (§ 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen). Wesentliche Gründe für die hohen Rückgabewünsche waren insbesondere die hohe Verunsicherung der Anleger durch die schwierige Verfassung der Wirtschaft und der Finanzmärkte (EURO-/Staatsschuldenkrise) sowie die zahlreichen angekündigten Abwicklungen offener Immobilienfonds von Wettbewerbern.

Bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandates am 30. April 2017 waren wir, als treuhänderisch verwaltende Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft, für die ordnungsgemäße Fortführung des Fonds sowie für den Verkauf der Fondsimmobilen verantwortlich. Mit dem Beginn der Fondsabwicklung wurde sowohl die Rücknahme als auch die Ausgabe von Fondsanteilen des CS EUROREAL endgültig eingestellt. Somit ist im Sinne der Gleichbehandlung aller Anleger des Fonds seit diesem Zeitpunkt keine Rückgabe von Anteilen seitens der Anleger an die Kapitalanlage- bzw. Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an die Depotbank/Verwahrstelle des CS EUROREAL, die Commerzbank AG, möglich.

Während der Phase der Abwicklung erhielten und erhalten die Anleger freie Geldmittel des Fonds, die nicht für die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sowie die planmäßige Rückführung der Kredite benötigt werden, mittels Ausschüttungen ausgezahlt. Diese Ausschüttungen sind während der Abwicklungsphase in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität grundsätzlich in einem halbjährlichen Rhythmus geplant. Zwischenausschüttungen können grundsätzlich auch

außerplanmäßig zu anderen bzw. weiteren Terminen – insbesondere bei einem erfolgreichen Verkauf einer größeren Anzahl von Immobilien beziehungsweise einem hohen Verkaufsvolumen – erfolgen. Durch Rückzahlung der freien Liquidität in Form von Ausschüttungen wird dem Grundsatz einer Gleichbehandlung aller Anleger Rechnung getragen und jedem gehaltenen Anteil der gleiche Betrag je Anteil zugewiesen. Die Ausschüttungen erfolgen bei in einem Depot gehaltenen Fondsanteilen über Ihre jeweilige depotführende Stelle, also diejenige Stelle, bei der die Fondsanteile verwahrt werden.

Die Ausschüttungen setzen sich grundsätzlich sowohl aus den aufgelaufenen Überschüssen aus den weiterhin zufließenden Erträgen des Fonds (z.B. Mietzahlungen von Mietern der Fondsimmobilien und Zinsen aus den liquiden Anlagen des Fonds (Bankguthaben und Festgelder)) als auch aus Rückzahlungen des Anlagekapitals (z.B. aus Erlösen aus Immobilienverkäufen) an die Anleger zusammen. Hierbei ist zu beachten, dass für die Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen zwar generell die Erlöse aus Immobilienverkäufen verwendet werden können, jedoch noch liquide Mittel des Fonds für die weiterhin notwendige, ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds in Abzug gebracht werden und daher im Fonds verbleiben müssen. Die liquiden Mittel werden dafür benötigt, künftige Aufwendungen und Verpflichtungen des Fonds abzudecken sowie eine angemessene Risikovorsorge sicherzustellen. So müssen nicht nur für das Management der sich noch im Fonds befindenden Immobilien, sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, sondern insbesondere auch für die bereits abgeschlossenen Immobilienverkäufe angemessene liquide Mittel für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds vorgehalten werden. Für die noch verbliebenen Immobilien müssen adäquate Geldmittel zum Beispiel für Vermietungs-, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen bereitgehalten werden, um deren Attraktivität zu erhalten bzw. zu erhöhen und ein angemessenes Ergebnis bei deren Verkauf zu erzielen. Zudem ist Liquidität vorzuhalten, da einige Zahlungen aus den getätigten Immobilien-

verkäufen wie beispielsweise Steuern auf Veräußerungsgewinne ausländischer Immobilien, mögliche Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien für Mieten und Baukosten oftmals erst deutlich nach dem Abschluss des Verkaufsvertrages anfallen und auch die endgültige Höhe der Zahlungen teilweise erst deutlich nach der Veräußerung feststeht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Fonds aufgrund des fortschreitenden Verkaufs von Fondsimmobilien schrittweise immer weniger Mieteinnahmen generiert. Durch eine angemessene Liquiditätsausstattung bleibt somit im Sinne der Anleger die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds sichergestellt. Die liquiden Mittel des Fonds beliefen sich per 30. April 2017 auf EUR 595,5 Mio. (38,4 % des Netto-Fondsvermögens).

Seit dem Beginn der Fondsabwicklung des CS EUROREAL am 21. Mai 2012 fanden bis zum 30. April 2017 bereits zehn Ausschüttungen statt.

Kurz vor dem Ende dieses Berichtszeitraumes erfolgte am 27. April 2017 die zehnte Ausschüttung seit der Einleitung der Fondsabwicklung des CS EUROREAL, die auch als Sonder- oder Zwischenausschüttung bezeichnet wird. Sie belief sich für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL auf EUR 6,20 pro Anteil und für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL auf CHF 9,50 pro Anteil.

Insgesamt wurden seit Beginn der Fondsabwicklung damit einschließlich der Ausschüttung am 27. April 2017 bereits EUR 3.833,2 Mio., beziehungsweise EUR 36,80 pro Anteil für die Anteilklasse EUR und CHF 55,70 pro Anteil für die Anteilklasse CHF, an die Anleger des Fonds ausgeschüttet bzw. zurückgezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilklassen jeweils ca. zwei Drittel des jeweiligen Anteilspreises zum Zeitpunkt der Einleitung der Fondsauflösung per 21. Mai 2012.

Übersicht der Ausschüttungen des CS EUROREAL seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012

Laufende Nummer	Datum	Geschäftsjahr des Fonds	Ausschüttung CS EUROREAL Anteilklasse EUR in EUR pro Anteil	Ausschüttung CS EUROREAL Anteilklasse CHF in CHF pro Anteil	Gesamter ausgeschütteter Betrag in Mio. EUR ³
1	3. Juli 2012	2011/2012	4,30	6,70	447,1
2	11. Dezember 2012	2011/2012	4,40	6,80	457,2
3	18. Juni 2013	2012/2013	1,05	1,65	109,1
4	10. Dezember 2013	2012/2013	2,00	3,10	207,7
5	29. Juli 2014	2013/2014	5,00	7,80	519,7
6	27. Januar 2015	2013/2014	4,25	6,65	445,9
7	28. Juli 2015	2014/2015	4,80	7,25	501,6
8	26. Januar 2016	2014/2015	1,80	2,75	187,9
9	26. Juli 2016	2015/2016	3,00	3,50	309,1
	30. September 2016 ⁴	2015/2016	0,00	0,00	0,0
10	27. April 2017	2016/2017	6,20	9,50	647,9
Summe			36,80	55,70	3.833,2

3 Die Ausschüttungen der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurden für diese Übersicht mit Umrechnungskurs zum jeweiligen Ausschüttungstag in EUR berechnet.

4 Für das vorherige Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL erfolgte zum Geschäftsjahresende am 30. September 2016 keine Ausschüttung.

Die nach der Ausschüttung des Fonds am 27. April 2017 im Fonds verbliebene Liquidität wird benötigt, um die künftigen Aufwendungen und Verpflichtungen des Fonds abzudecken und somit im Sinne der Anleger die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds sicherzustellen. Hier handelt es sich zum einen um kalkulierbare Kosten für die noch im Fonds verbliebenen Immobilien (z. B. für Bau- und Vermietungsmaßnahmen) sowie für die bereits veräußerten Liegenschaften (beispielsweise für Steuern oder in Verkaufsverträgen definierte marktübliche Garantien und Mängelbeseitigungsansprüche). Zum anderen muss für die in den letzten Jahren getätigten Immobilienverkäufe eine angemessene Liquiditätsvorsorge für schwer absehbare, im Einzelfall jedoch möglicherweise hohe Eventualverbindlichkeiten aufgebaut werden (z. B. für potenzielle Gewährleistungsansprüche für etwaige derzeit nicht bekannte Objektängel oder Steuernachforderungen bei einer aktuell

nicht erwarteten Aberkennung steuerlicher Gestaltungen im Ausland). Ziel der Liquiditätsvorsorge ist, eine Zahlungsunfähigkeit des Fonds und die daraus resultierenden Risiken zu minimieren. In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass die potenziellen Einnahmen des Fonds aus Immobilienverkäufen und Mietüberschüssen schrittweise immer geringer werden.

Eines unserer wesentlichen Ziele nach der Einleitung der Fondsabwicklung war es, die Liquidität des Fonds durch den Verkauf weiterer Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL zu erhöhen und diese möglichst zeitnah an unsere Anleger auszuzahlen. Im Sinne der Anleger haben wir bei den Immobilienverkäufen allerdings nicht nur die Zeitkomponente, sondern vor allem auch die Erzielung von angemessenen Verkaufspreisen beachtet.

In Europa gestaltete sich der Wirtschaftsausblick im Berichtszeitraum weiterhin positiv. Allerdings wurden die Prognosen zum Wirtschaftswachstum vor dem Hintergrund der politischen Unsicherheit und der teilweise noch anstehenden Wahlen in Europa leicht zurückgenommen. Das europäische Wirtschaftswachstum erwies sich im ersten Quartal 2017 jedoch als relativ widerstandsfähig. Darüber hinaus stieg im Frühjahr 2017 das Economic Sentiment der Europäischen Kommission auf den höchsten Stand seit Sommer 2007, wobei die Verbesserung auf allen sektoralen Teilkomponenten beruhte und sich auf alle großen Volkswirtschaften im Euroraum erstreckte. Positive Impulse in Europa basieren auf den Unternehmen und privaten Haushalten gleichermaßen, die sich auch durch die Unsicherheit nicht von Investitionen und Konsum abhalten ließen.

Der Druck auf die Kerninflation dürfte angesichts des nur sukzessiven Abbaus der Produktionslücke weiterhin gedämpft bleiben. Folglich sollte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre geldpolitische Haltung weiter expansiv gestalten.

Auf den kommerziellen Immobilienmärkten setzte sich die Erholung generell fort, wobei die positive Entwicklung der Fundamentaldaten, wie z.B. eine relativ hohe Flächennachfrage, sinkender Leerstand und wenige Neubauprojekte überwiegend für eine Dynamisierung des Mietpreiswachstums, insbesondere in Deutschland, sorgten. In London hingegen hat sich der Mietflächenumsatz auf das Niveau der globalen Finanzkrise reduziert. Darüber hinaus müssen dort erste Immobilienpreisrückgänge in der zweiten Jahreshälfte 2016 sowie sinkende Mietniveaus als Warnzeichen einer zumindest kurzfristigen Trendwende interpretiert werden.

Weiterhin besteht für europäische Immobilieninvestitionen ein hohes Interesse, wobei das Preisniveau in einzelnen Märkten inzwischen weit oberhalb der historischen Bandbreiten liegt.

Auswertungen für das Jahr 2016 belegen einerseits ein gegenüber 2015 geringeres Transaktionsvolumen, andererseits trägt die Nachfrage im aktuellen Zinsumfeld zu weiter sinkenden Anfangsrenditen bei. So gab die Durchschnittsrendite für hochwertige Büroimmobilien an den besten Standorten im Jahresverlauf 2016 nochmals um rund 25 Basispunkte nach und lag mit rund 4,4 % im vierten Quartal 2016 unterhalb des Tiefstandes von rund 4,7 % aus dem Boomjahr 2007.

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilieninvestments in Europa summierte sich im Jahr 2016 auf rund EUR 255 Mrd., was gegenüber der Vorjahresperiode einem Rückgang von rund 22 % entspricht. Indikative Zahlen für das erste Quartal 2017 legen nahe, dass auch 2017 mit stagnierenden bis weiter rückläufigen Investitionsvolumen gerechnet werden muss. Die höchsten Umsatzvolumen am Transaktionsmarkt wurden 2016 erstmals in Deutschland erzielt, während Großbritannien erhebliche Rückgänge (rund -43 %) verzeichnete. In Spanien und den Niederlanden realisierte sich 2016 ein wirtschaftlicher Aufschwung, der – entgegen des allgemeinen Markttrends – durch einen Anstieg des Transaktionsvolumens um 36 % bzw. 14 % begleitet wurde. Frankreich und Italien konnten sich dem Markttrend nicht entziehen und verzeichneten ein um rund 21 % bzw. rund 9 % schrumpfendes Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien.

Insgesamt wurden Immobilien auch außerhalb des Spitzensegments nachgefragt. Angesichts des in vielen Teilmärkten bereits weit erhöhten Preisniveaus suchten Investoren nach Alternativen, die insbesondere zur langfristigen Stabilität und Diversifizierung des Immobilienportfolios beitragen könnten.

Nach der konjunkturellen Schwächephase im Euroraum 2012 und 2013 lassen sich seit 2014 verstärkt Anzeichen der Erholung am Immobilienmarkt ablesen. So stieg bereits seit dem Jahr 2014 der Umsatz für Büromietflächen in den wichtigsten 36 Bürozentren. Diese positive Entwicklung zeigte sich ebenfalls im Jahr 2016, indem der Mietflächenumsatz auf ähnlich

hohem Niveau wie schon 2015 lag. Allerdings waren sehr deutliche Unterschiede auf Ebene der beobachteten Städte sichtbar, wobei der starke Rückgang in London durch erhebliche Zuwächse in Stockholm, Paris La Defense, Frankfurt am Main, Köln und Brüssel kontrastiert wurde.

Die Erwartungen an das Mietwachstum scheinen sich nun langsam zu materialisieren. Viele europäische Büromärkte haben die Talsohle erst kürzlich durchschritten und bieten daher noch Aufholpotenzial. In 22 der 40 bedeutendsten Märkte sind zum Ende des Jahres 2016 die Mieten im Vorjahresvergleich weiter gestiegen. Das Tempo hat sich auf moderate 2,7 % p. a. beschleunigt. Besonders stark fiel der Zuwachs in Stockholm und Berlin aus, und lediglich drei Städte wiesen ein sinkendes Mietniveau auf. Darüber hinaus waren in 28 der 40 Märkte rückläufige Leerstände zu verzeichnen, sodass bezüglich der Fundamentaldaten eine sukzessive und breit angelegte Verbesserung festzustellen ist.

Der positive Trend in den Fundamentaldaten spiegelt sich in den gestiegenen Umsätzen der Mieter in den Shopping-Centern, die den teilweise negativen Trend aus dem Jahr 2014 umkehren konnten. Dementsprechend verzeichnete das Segment der Shopping-Center weiter sinkende Leerstandsquoten und auch die Mietentwicklung verlief seit 2015 wieder positiv.

Noch besser stellte sich die Lage in den zentralen Einkaufsstraßen Europas dar. Eine überwiegende Anzahl von Märkten wies ein Mietpreiswachstum auf, d.h. von den 27 bedeutendsten Handelsimmobilienmärkten in Europa verzeichneten 16 Märkte zum Ende des Jahres 2016 gegenüber dem Vorjahreswert ein höheres Mietniveau, und kein einziger Markt ein rückläufiges Mietniveau. Im Durchschnitt betrug das nominale Mietpreiswachstum rund 3,1 %, d.h. gegenüber 2015 flacht die Dynamik etwas ab.

Weiterhin besitzt die Kostenreduktion für Einzelhandelsunternehmen häufig oberste Priorität und stellt neben dem Umgang mit dem rasant wachsenden Umsätzen aus dem Onlinehandel eine große Herausforderung auch für Immobilieninvestoren dar. Fachmarktzentren und Logistikimmobilien werden in der Immobilienbranche als mögliche Profiteure der oben genannten Dynamik diskutiert, wobei noch erhebliche Unsicherheiten über die Nachhaltigkeit und genaue Ausrichtung der Dynamik besteht.

Im Zuge der antizipierten, sich weiter bessernden Lage auf den Immobilienmärkten, einer weiterhin hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments sowie des im historischen Vergleich erhöhten Preisniveaus, wurde der Verkaufsprozess weiter vorangetrieben. Insgesamt konnten zwischen 1. Oktober 2016 und 30. April 2017 acht Verkäufe für insgesamt rund EUR 908 Mio. abgeschlossen werden. Im November 2016 wurde zu-

nächst die Büroimmobilie Telegrafgatan 8 A-B in Stockholm (Schweden) veräußert. Kurz darauf, im Dezember 2016, wurden die Verkäufe der beiden Bürogebäude Computerstraße 6 in Wien (Österreich) und „Acanthus“, Bijlmerdreef 24-74 in Amsterdam (Niederlande) mit Übergang von Nutzen und Lasten finalisiert. Der Verkaufspreis für die drei Liegenschaften entsprach per Saldo in etwa der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte der Objekte in Höhe von EUR 175,1 Mio. Ferner erfolgte für das Objekt Salzufer 22/Dovestraße 2-4 in Berlin (Deutschland) im März 2017 der Übergang von Nutzen und Lasten und damit der Abgang aus dem Fondsportfolio. Die vertragliche Sicherung des Verkaufs dieser Immobilie fand bereits im Dezember 2016 statt. Darüber hinaus wechselten im Berichtszeitraum alle vier Immobilien aus dem Einzelhandelsportfolio „Melody“ den Besitzer. Der Kaufvertrag für dieses Paket mit Liegenschaften in Leverkusen, Rimini und Nürnberg wurde bereits im Dezember 2016 unterzeichnet. Im März 2017 wurde der Kaufpreis für das Shopping-Center „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 sowie für eine kleine, direkt neben dem Center gelegene Büro-/Handelsimmobilie, Friedrich-Ebert-Platz 4, in Leverkusen (Deutschland) gezahlt. Kurz vor Ende des Berichtszeitraumes im April 2017 gingen dann auch die Gelder für die Shopping-Center „Le Befane“, Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno in Rimini (Italien) und „Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98 in Nürnberg (Deutschland) ein. Damit sind diese vier Objekte ebenfalls im Berichtszeitraum

aus dem Fondsbestand abgegangen. Außerdem konnte im April 2017 noch ein Kaufvertrag für die Immobilie „CiTTiPOINT“, Müllerstraße 141 in Berlin (Deutschland) abgeschlossen werden.

Detaillierte Informationen zu den acht Immobilienverkäufen vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. April 2017 des CS EUROREAL sowie der kaufvertraglich gesicherten Veräußerung entnehmen Sie bitte dem Text „Immobilien-Portfolio-Management“ auf den Seiten 20 und 21 und der Übersicht „Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2017“ auf den Seiten 76 und 77.

Seit dem Beginn der Fondsabwicklung des CS EUROREAL am 21. Mai 2012 wurden bis zum Berichtsstichtag 30. April 2017 insgesamt 75 Immobilien für rund EUR 4,1 Mrd. und seit dem Beginn der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 bereits 90 Immobilien für knapp EUR 5,5 Mrd. veräußert. Dies entspricht seit der Rücknahmeaussetzung rund 84 % des aktuellen Immobilienvermögens einschließlich der bisherigen Verkaufserlöse. Die Verkaufspreise der acht zwischen 1. Oktober 2016 und 30. April 2017 veräußerten Objekte lagen per Saldo über den zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswerten. Seit der Rücknahmeaussetzung bewegten sich die Verkaufserlöse per Saldo in etwa auf Höhe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte.

**Übersicht zu den Abgängen von Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL
seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012**

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
1	Juli 2012	2011/2012	Deutschland	Saarbrücken	„Europa-Galerie“, St. Johanner Straße / Trierer Straße / Reichsstraße 1	Einkaufszentrum
2	Dezember 2012	2012/2013	Frankreich	Paris	„Le Sequana“, 83-93 Quai Panhard et Levassor / 1-5 Rue Neuve Tolbiac	Bürogebäude
3	Januar 2013	2012/2013	Deutschland	Wiesbaden	„Mauritiushaus“, Mauritiusplatz 2 / Schulgasse 5 / Kleine Kirchgasse 2-4	Handels- immobilie
4	Juli 2013	2012/2013	Schweden	Stockholm (Kungsholmen)	„Västerport“, Warfvinges Väg 37-41	Bürogebäude
5	September 2013	2012/2013	Großbritannien	Edinburgh	„Lochrin Square“, 92-98 Fountainbridge	Bürogebäude
6	Oktober 2013	2013/2014	Belgien	Brüssel	„Centre Botanique“, Boulevard du Jardin Botanique 13a	Büro- und Handels- immobilie
7	November 2013	2013/2014	Großbritannien	Newcastle	Gallowgate 30/34	Bürogebäude
8	Dezember 2013	2013/2014	Frankreich	Lyon	„Quatuor“, Avenue Tony Garnier 12-14 (C) und 16-18 (D)	Bürogebäude
9	Dezember 2013	2013/2014	Schweden	Göteborg	„Hasselbladhuset“, Sankt Eriksgatan 5	Bürogebäude
10	März 2014	2013/2014	Großbritannien	London	„Corn Exchange“, 55 Mark Lane	Bürogebäude
11	März 2014	2013/2014	Deutschland	Hannover- Langenhagen	Münchner Straße 52 und 54	Logistik- immobilie
12	März 2014	2013/2014	Deutschland	Bremen	Ludwig-von-Kapff- Straße 1	Logistik- immobilie
13	März 2014	2013/2014	Deutschland	Biebesheim	Eduard-Fresenius- Straße 1	Logistik- immobilie

**Übersicht zu den Abgängen von Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL
seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012**

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
14	März 2014	2013/2014	Deutschland	Frankfurt am Main	Weserstraße 31-33	Wohngebäude
15	Mai 2014	2013/2014	Deutschland	Stuttgart	Kronprinzstraße 6	Büro- und Handelsimmobilie
16	Juli 2014	2013/2014	Großbritannien	London	60 Great Tower Street/ 2 Plantation Place South	Bürogebäude
17	Juli 2014	2013/2014	Deutschland	Hamburg	Dammtorstraße 1	Bürogebäude
18	August 2014	2013/2014	Deutschland	Frankfurt am Main	Bockenheimer Landstraße 72	Bürogebäude
19	Oktober 2014	2014/2015	Deutschland	München	Bahnhofplatz 1	Büro- und Handelsimmobilie
20	Oktober 2014	2014/2015	Frankreich	Boulogne (Großraum Paris)	24, 26 Quai Alphonse le Gallo	Bürogebäude
21	November 2014	2014/2015	Deutschland	Berlin	Ernst-Reuter-Platz 3-5	Bürogebäude
22	Dezember 2014	2014/2015	Deutschland	Berlin	Reinhardtstraße 32	Bürogebäude
23	Dezember 2014	2014/2015	Spanien	Barcelona	Avenida Diagonal 197-199	Bürogebäude
24	Dezember 2014	2014/2015	Spanien	Madrid	Calle Via de los Poblados 3	Bürogebäude
25	Dezember 2014	2014/2015	Spanien	Madrid	Ribera del Loira 28	Bürogebäude
26	Dezember 2014	2014/2015	Spanien	Tarragona	Poligono Industrial „Les Gavarres“	Handelsimmobilie (Baumarkt)
27	Dezember 2014	2014/2015	Frankreich	Issy-les-Moulineaux (Großraum Paris)	1-3 Rue du Passeur de Boulogne	Bürogebäude
28	Januar 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	Charlottenstraße 68	Bürogebäude

**Übersicht zu den Abgängen von Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL
seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012**

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
29	Januar 2015	2014/2015	Großbritannien	Manchester	3 Hardman Square	Bürogebäude
30	Februar 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	Schillerstraße 3	Bürogebäude
31	Februar 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	Millerntorplatz 1	Bürogebäude
32	März 2015	2014/2015	Großbritannien	Glasgow	„Aurora“, 120 Bothwellstreet	Bürogebäude
33	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	„City Light House“, Kantstraße 162/Joa- chimstaler Straße 41	Büro- und Handels- gebäude
34	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	Schellingstraße 1	Bürogebäude
35	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	„Shell-Haus“, Reichpietschufer 60-62	Bürogebäude
36	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	„HTC“, Am Sandtorkai 74-77	Bürogebäude
37	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	Lübeckertordamm 5/ Philipsstraße 14	Bürogebäude
38	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	Bertrand-Russel- Straße 3 und 5/ Max-Born-Straße 2 und 4	Bürogebäude
39	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Frankfurt am Main	Carl-von-Noorden- Platz 5	Bürogebäude
40	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Frankfurt am Main	Genfer Straße 10	Bürogebäude
41	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Darmstadt	Pfnorstraße 1	Bürogebäude
42	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Dreieich	An der Trift 65	Bürogebäude
43	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Dortmund	Westfalendamm 87	Bürogebäude
44	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hannover	Rendsburger Straße 18-20	Bürogebäude
45	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Mannheim	Am Exerzierplatz 2/ Friedrich-Ebert- Straße 99	Bürogebäude
46	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Neu-Isenburg	Siemensstraße 12	Bürogebäude

**Übersicht zu den Abgängen von Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL
seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012**

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
47	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Neu-Isenburg	Werner-Heisenberg-Straße 2	Bürogebäude
48	Juni 2015	2014/2015	Deutschland	Neuss	Stresemannallee 4a-4c, 6	Bürogebäude
49	Juni 2015	2014/2015	Belgien	Brüssel	Rue Colonel Bourg 105a	Bürogebäude
50	Juni 2015	2014/2015	Großbritannien	Leeds	2 City Walk/ Sweet Street	Bürogebäude
51	August 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	Frankfurter Allee 113-117/ Möllendorfstraße	Handelsimmobilie
52	August 2015	2014/2015	Deutschland	Coburg	Niorter Straße 3	Handelsimmobilie
53	August 2015	2014/2015	Deutschland	Trier	Fleischstraße 62-65/ Metzelstraße 8	Handelsimmobilie
54	Oktober 2015	2015/2016	Frankreich	Nizza	400 Promenade des Anglais	Bürogebäude
55	März 2016	2015/2016	Großbritannien	Glasgow	„Fisher House“, 80 Bath Street	Bürogebäude
56	März 2016	2015/2016	Niederlande	Amsterdam	„FOZ“, Gustav Mahlerlaan 4	Bürogebäude
57	März 2016	2015/2016	Niederlande	Amsterdam	„5 Keizers“, Keizersgracht 271-287	Bürogebäude
58	März 2016	2015/2016	Niederlande	Den Haag	„Sijthoff-City“, Grote Marktstraat 39-53/ Wagenstraat 31-49	Handels- und Bürogebäude
59	März 2016	2015/2016	Niederlande	Rotterdam	Rochussenstraat 198-210	Bürogebäude

**Übersicht zu den Abgängen von Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL
seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012**

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
60	März 2016	2015/2016	Niederlande	Rotterdam	„Hermes City Plaza“, Stadthuisplein 16-38/ St. Luciastraat 2-12	Handels- und Bürogebäude
61	März 2016	2015/2016	Niederlande	Schiphol-Rijk	Beechavenue 1-19	Bürogebäude
62	März 2016	2015/2016	Niederlande	Schiphol-Rijk	„Pegasus“, Boeingavenue 253-271	Bürogebäude
63	März 2016	2015/2016	Niederlande	Schiphol- Zuidoost	Folkstoneweg 182	Logistik- immobilie
64	März 2016	2015/2016	Niederlande	Utrecht	Orteliuslaan 750	Bürogebäude
65	April 2016	2015/2016	Deutschland	Berlin	Großbeerenstraße 119-159	Handelsgebäude
66	April 2016	2015/2016	Deutschland	Fürth	Europaallee/ Magazinstraße 90	Handelsgebäude
67	April 2016	2015/2016	Deutschland	Frankfurt am Main	Kennedyallee 87	Bürogebäude
68	November 2016	2016/2017	Schweden	Stockholm	„Hilton 6“, Telegrafgatan 8 A-B	Bürogebäude
69	Dezember 2016	2016/2017	Österreich	Wien	Computerstraße 6	Bürogebäude
70	Dezember 2016	2016/2017	Niederlande	Amsterdam	„Acanthus“, Bijlmerdreef 24-74	Bürogebäude
71	März 2017	2016/2017	Deutschland	Berlin	Salzufer 22/ Dovestraße 2-4	Bürogebäude
72	März 2017	2016/2017	Deutschland	Leverkusen	„Rathausgalerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2	Handelsgebäude
73	März 2017	2016/2017	Deutschland	Leverkusen	Friedrich-Ebert-Platz 4	Bürogebäude
74	April 2017	2016/2017	Italien	Rimini	„Le Befane“, Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno	Handelsgebäude
75	April 2017	2016/2017	Deutschland	Nürnberg	„Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	Handelsgebäude

Nach den genannten acht finalisierten Immobilienverkäufen im Berichtszeitraum verfügte der CS EUROREAL zum Berichtstichtag noch über ein Portfolio von insgesamt 24 Immobilien an 19 Standorten in neun europäischen Ländern im Gesamtwert (Verkehrswerte) von rund EUR 1,0 Mrd.

Zum Berichtstichtag befand sich mit 51,4 % der größte Anteil der Liegenschaften in Deutschland. Im Hinblick auf den anstehenden Verkauf des gesamten Immobilienportfolios des CS EUROREAL ist hier aufgrund der guten und im Vergleich stabileren wirtschaftlichen Entwicklung derzeit eine entsprechende Nachfrage von Immobilieninvestoren zu erwarten. Insbesondere in den lange Zeit wirtschafts- und finanzschwachen Ländern Südeuropas wie Italien, Spanien und Portugal, in denen eine Besserung der Lage der Konjunktur wie auch auf dem Immobilienmarkt festgestellt werden kann, ist der CS EUROREAL mit einem Gesamtanteil von 21,5 % per 30. April 2017 (Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung) in geringerem Maße vertreten. Darüber hinaus verfügte der Fonds zum Stichtag 30. April 2017 mit 45,4 % (Basis: Jahres-Nettosollmieten) nach wie vor über einen bedeutenden Anteil von Handelsimmobilien, deren Werte sich in den vergangenen Jahren generell im Vergleich zu den konjunkturabhängigeren Büroimmobilien stabiler entwickelt haben.

Auch in der Phase der Fondsabwicklung wird das aktive Management der Immobilien unverändert fortgeführt mit dem Ziel, den Wert der Immobilien zu erhalten oder zu steigern, um die Objekte dann entsprechend besser vermarkten zu können.

Um im Interesse der Anleger ein bestmögliches Verkaufsergebnis zu erzielen, können im Rahmen der Verwaltung des Fonds auch in der Phase der Fondsabwicklung Um- oder Neubaumaßnahmen bei Fondsimmobilen erfolgen, mit dem Ziel, den Wert der jeweiligen Immobilie zu stabilisieren oder zu erhöhen.

Neben baulichen Maßnahmen zählen zu einem aktiven Asset-Management der Immobilien auch eine frühzeitige Verlängerung von bestehenden Mietverträgen und der Abschluss von Vereinbarungen mit neuen Mietern. So ist es uns gelungen, im Berichtszeitraum für Mietflächen von insgesamt rund 71.927 m² Verträge mit bonitätsstarken Mietern zu verlängern oder neu abzuschließen. Dies entspricht einem Anteil von rund 20,2 % der gesamten vermietbaren Fläche des Immobilienportfolios des CS EUROREAL zum 30. April 2017. Insgesamt verringerte sich die Vermietungsquote zwischen 1. Oktober 2016 und 30. April 2017 jedoch um 5,2 Prozentpunkte auf 80,3 %. Das lag im Wesentlichen daran, dass die veräußerten Immobilien, bis auf die Immobilie Salzufer 22/Dovestraße 2-4 in Berlin (Deutschland), per Saldo überdurchschnittlich vermietet waren. Die Verkäufe wirken sich daher negativ auf die Vermietungsquote aus. Zudem wurde der teilweise auch geplante Abgang von Mietern in einzelnen Objekten (z. B. im Shopping-Center in Flensburg (Deutschland), Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42 und der Büroimmobilie Viale Certosa 2/Piazza Firenze in Mailand (Italien)) nicht vollständig durch Neuvermietungen (z. B. in der Immobilie Bahnhofstraße 12 und 14 in Gelsenkirchen) aufgefangen. Nähere Informationen zur Vermietung finden Sie unter dem Gliederungspunkt „Vermietungssituation“ auf den Seiten 22 bis 24 dieses Tätigkeitsberichts. Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote im Berichtszeitraum auf Basis der Jahres-Bruttosollmiete bei 84,2 %. Auf dieser Basis konnten für den CS EUROREAL weiterhin solide Mieterträge generiert werden.

Bereits im vorherigen Geschäftsjahr 2015/2016, im April 2016, wurden die letzten, noch verbliebenen Kredite zurückgeführt. Der Fonds war somit bereits zu Beginn dieses Geschäftsjahres komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 bis April 2016 Kredite in Höhe von insgesamt knapp EUR 1,4 Mrd. getilgt. Da künftig nicht mehr ein Teil der Erlöse aus den

Immobilienverkäufen für die Rückführung der Darlehen benötigt wird, erhalten die Anleger dann unter sonst gleichen Bedingungen entsprechend höhere Ausschüttungen.

Der CS EUROREAL erzielte zum Berichtsstichtag am 30. April 2017 im Einjahreszeitraum eine Rendite – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – für die Anteilklasse in der Währung Euro, CS EUROREAL EUR, in Höhe von +0,5 %^{1,2} und dies trotz der herausfordernden Situation der Fondsliquidation. Neben den Überschüssen aus den Mieten war hierfür insbesondere das positive Ergebnis aus den im Berichtszeitraum abgeschlossenen acht Immobilienverkäufen verantwortlich. Hierdurch konnte das leicht negative Bewertungsergebnis von -2,6 %⁵ (Einjahreszeitraum) bei der Nachbewertung der Liegenschaften mehr als kompensiert werden.

Die Anteilklasse des CS EUROREAL in Schweizer Franken, CS EUROREAL CHF, wies im Einjahreszeitraum zum 30. April 2017 wechselkursbedingt eine etwas niedrigere Wertentwicklung – berechnet nach der Standard-BVI-Methode in Höhe von 0,0 %^{1,2} auf. Weitere Informationen zur Renditeentwicklung des Fonds entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Fondsrendite“ auf den Seiten 24 bis 27 dieses Auflösungsberichtes.

Bis zum Ablauf des Verwaltungsmandats wurden folgende Ergebnisse bei der Abwicklung des CS EUROREAL erzielt:

- Innerhalb der knapp 5-jährigen Kündigungsfrist wurden bereits 70 Immobilien für insgesamt EUR 4,1 Mrd. veräußert. Seit dem Beginn der Rücknahmeaussetzung wurde der Verkauf von 90 Liegenschaften für insgesamt EUR 5,5 Mrd. abgewickelt. Dies entspricht rund 84 % des Immobilienportfolios zu Beginn der Rücknahmeaussetzung. Der Verkauf einer weiteren kleineren Immobilie wurde bereits vertraglich gesichert. Somit sind am 1. Mai 2017 24 Immobilien im Wert von insgesamt rund EUR 1,0 Mrd. auf die Verwahrstelle übergegangen, von denen 23 noch veräußert werden müssen.
- Die Immobilienkredite in Höhe von insgesamt EUR 1,4 Mrd. wurden bereits bis April 2016 vollständig getilgt.
- An die Anleger sind seit der Einleitung der Fondsabwicklung zehn Ausschüttungen von insgesamt EUR 3,8 Mrd. geflossen. Die Ausschüttungen betragen insgesamt EUR 36,80 je Anteil für die Anteilklasse in Euro und CHF 55,70 für die Anteilklasse in Schweizer Franken. Das entspricht bei beiden Anteilklassen einer Rückzahlung von ca. zwei Dritteln des jeweiligen Anteilwertes bei Beginn der Fondsabwicklung.

1 Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

2 In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 24 bis 27 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.

5 Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

7 Renditeberechnung für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (erstmalige Veröffentlichung: 31. Juli 2013): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage) bis zum Zeitpunkt der Fondsabwicklung (CS EUROREAL: 21. Mai 2012). Ab diesem Zeitpunkt gehen die Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen als zinsloser Betrag in die Berechnung ein. Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

- Das Anlageergebnis während der Sondersituation der Auflösungsperiode (21. Mai 2012 bis 30. April 2016) beträgt -7,5 %⁷ für die Anteilklasse in Euro und -8,9 %⁷ für diejenige in Schweizer Franken. Bei Betrachtung eines typischen Anlagezeitraums von zehn Jahren ergibt sich ein Anlageergebnis von 3,1 %⁷ für die Anteilklasse in Euro und -4,3 %⁷ für diejenige in Schweizer Franken. Dieses Ergebnis ist bislang im Marktvergleich der in Auflösung befindlichen offenen Immobilienfonds überdurchschnittlich.

Über die Zukunftsperspektiven und die weitere Strategie für den Verkauf des restlichen Immobilienportfolios des CS EUROREAL bzw. die Abwicklung des Fonds informieren wir Sie in dem Kapitel „Ausblick“ ab Seite 38.

Fondsabwicklungsstrategie

Seit dem Beginn der Abwicklung des CS EUROREAL war es unser vorrangiges Ziel, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 möglichst viele Immobilien zu veräußern. Dazu wurde der bereits in der Phase der Rücknahmeaussetzung begonnene Immobilienverkaufsprozess weiter fortgesetzt. Hierbei sollten im Interesse der Anleger die Fondsimmobiliien möglichst zügig – jedoch zu angemessenen Bedingungen – verkauft werden. Zu diesem Zweck haben wir zum einen über unser langjährig aufgebautes Kontaktnetzwerk aktiv Vermittler wie Makler, Berater oder potenzielle Investoren direkt angesprochen; zum anderen kamen aufgrund der hohen Bekanntheit des Immobilienportfolios des CS EUROREAL auch Interessenten vielfach aus eigenem Antrieb auf uns zu. Mit Wirkung ab dem 1. Mai 2017 hat die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG, uns ein Dienstleistungsmandat für wesentliche Aufgaben der weiteren Abwicklung des CS EUROREAL erteilt. Im Rahmen dieses Dienstleistungsmandats übernehmen wir u.a. die Umsetzung des Verkaufs der noch verbliebenen Immobilien. Auf Basis unserer Vorlagen trifft die Commerzbank AG als Inhaberin des Verwaltungsmandats dabei indes die finalen Verkaufsentscheidungen.

Tendenziell positiv auf die Immobilienverkäufe wirkte und wirkt sich nach wie vor die hohe Anzahl von Interessenten an Immobilien sowie potenziellen Käufern von europäischen Gewerbeimmobilien aus. Weiterhin suchen eine Vielzahl von Investoren gerade angesichts des derzeit unverändert niedrigen Zinsniveaus nach Immobilien in guten Lagen.

Den Verkaufsaktivitäten kam und kommt neben dem hohen Anteil von Einzelhandelsimmobilien am Portfolio des CS EUROREAL (54,6 % per 30. September 2016 und 45,4 % per 30. April 2017) auch der hohe Deutschlandanteil des Fonds (49,2 % per 30. September 2016 und 51,4 % per 30. April 2017) zugute. Negativ wirkten und wirken sich nach wie vor hingegen mit der Abwicklungssituation des Fonds verbundene Effekte aus, wie die Tatsache, dass Immobilien in einer Abwicklungsphase generell zu einem verhandlungstaktisch und möglicherweise auch objekt- sowie markttechnisch ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden müssen. Die Sondersituation der Fondsabwicklung ist auch den potenziellen Käufern der Immobilien bekannt, was den Verkauf tendenziell erschwert.

Im Hinblick auf die Zyklen der einzelnen Immobilien wurde und wird der Verkaufsprozess bei einigen Immobilien erst nach dem Abschluss von Vermietungs- und/oder Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet (z.B. Vermietung leerstehender Flächen, Verlängerung von Mietverträgen). Dies ermöglicht, im Sinne der Anleger bessere Verkaufspreise zu realisieren.

Letztendlich gingen am 30. April 2017, 24 Uhr, 24 Immobilien im Wert von rund EUR 1,0 Mrd. auf die Commerzbank AG über. Diese führt die geordnete Abwicklung des Fonds seit dem 1. Mai 2017 aus regulatorischen Gründen verantwortlich weiter. Im Wettbewerbsvergleich der in Abwicklung befindlichen offenen Immobilienfonds fällt das Verkaufsergebnis für den CS EUROREAL unter Berücksichtigung verschiedenster Faktoren wie beispielsweise erzielte Verkaufspreise, Anzahl und Gesamtvolumen der veräußerten Immobilien nach Rücknahmeaussetzung bzw. nach dem Beginn der Einleitung der Fondsabwicklung bisher insgesamt positiv aus.

Anlegerstruktur

Der Vertrieb von Fondsanteilen des CS EUROREAL erfolgte in Deutschland überwiegend über Drittbanken und freie Finanzdienstleister. Eine Aufgliederung der Anlegerstruktur der Vertriebspartner für diesen Berichtszeitraum ist deshalb aufgrund fehlender Informationen nicht möglich.

Kurzübersicht

Zahlen • Daten • Fakten

- Der CS EUROREAL EUR, die Anteilklasse des Fonds in der Währung Euro, erzielte für den Einjahreszeitraum zwischen dem 30. April 2016 und dem Berichtsstichtag 30. April 2017 eine Wertentwicklung in Höhe von +0,5 %^{1,2}. Für den CS EUROREAL CHF, die Anteilklasse des Fonds in der Währung Schweizer Franken, betrug im gleichen Zeitraum die Wertentwicklung wechselkursbedingt 0,0 %^{1,2}. Vom 30. September 2016 bis zum 30. April 2017 (7-Monatszeitraum) lag die Rendite für den CS EUROREAL EUR bei +0,3 %^{1,2} und für den CS EUROREAL CHF bei +0,1 %^{1,2}.
 - Am 21. Mai 2012 wurde die Abwicklung des CS EUROREAL eingeleitet. Wir, die den CS EUROREAL treuhänderisch verwaltende CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, haben die Verwaltung des Fonds zum 30. April 2017 gekündigt. Bis zu diesem Zeitpunkt waren wir für die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sowie den Abverkauf der Fondsimmobilen zuständig. Die freien liquiden Mittel des Fonds wurden seit dem Beginn der Fondsabwicklung in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Liquidität in Form von halbjährlichen Ausschüttungen oder kurzfristigen Sonderausschüttungen an die Anleger ausgezahlt. Am 1. Mai 2017 ist das Verwaltungsmandat auf die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG, übergegangen.
 - Vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. April 2017 wurden insgesamt acht Immobilien veräußert. Seit dem Beginn der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 bis zum Berichtsstichtag 30. April 2017 gingen insgesamt 90 Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL mit einem Gesamtvolumen von knapp EUR 5,5 Mrd. ab. Seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 konnten insgesamt 75 Liegenschaften des Immobilienportfolios des CS EUROREAL mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund EUR 4,1 Mrd. veräußert werden. Noch innerhalb des Berichtszeitraumes konnte der Verkauf einer Handelsimmobilie in Berlin vertraglich gesichert werden.
- Insgesamt verfügte der Fonds zum Berichtsstichtag noch über 24 Immobilien in neun europäischen Ländern an 19 etablierten Standorten in einem Verkehrswertevolumen (Projekte zum Buchwert) von insgesamt EUR 1,0 Mrd. Davon wurden 21 Immobilien im Direkt Eigentum und drei Immobilien über Immobilien-Gesellschaften gehalten.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 30. April 2017 betrug EUR 1.549,3 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) bei EUR 1.752,1 Mio. lag.
 - Der in Deutschland investierte Anteil des Portfolios des CS EUROREAL lag zum Berichtsstichtag bei 51,4 % der Immobilienverkehrswerte. Der Auslandsanteil des Immobilienportfolios belief sich am Berichtsstichtag insgesamt auf 48,6 % der Verkehrswerte der Immobilien. Sämtliche ausländischen Objekte befanden sich in Europa.

- Die Vermietungsquote betrug 80,3 % per 30. April 2017. Im gesamten Berichtszeitraum lag sie durchschnittlich bei 84,2 %. Basis dafür war der Abschluss von Neu- oder Anschlussvermietungen im Berichtszeitraum in einem gesamten Flächenvolumen von 71.927 m² (rund 20,2 % der vermietbaren Gesamtflächen des Fonds per 30. April 2017). Negativ wirkten sich im Berichtszeitraum die Immobilienverkäufe aus, da die veräußerten Liegenschaften überdurchschnittlich vermietet waren.
- Der CS EUROREAL wies zum 30. April 2017 eine Brutto-Liquidität in Höhe von EUR 595,5 Mio. (38,4 % des Netto-Fondsvermögens) auf.
- Kurz vor dem Ende des Berichtszeitraumes erfolgte am 27. April 2017 eine außerordentliche Sonderausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 des CS EUROREAL. Die Ausschüttung (Ertragsschein-Nr. 30) belief sich bei der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL auf EUR 6,20 pro Anteil und bei der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL auf CHF 9,50 pro Anteil.
- Am 1. Januar 2017 wurden alle noch im Umlauf befindlichen bzw. nicht in Sammelverwahrung befindlichen Inhaberanteilscheine bzw. effektiven Stücke sowie zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällige Gewinnanteilscheine (Ertragsscheine bzw. Kupons) des CS EUROREAL EUR aufgrund gesetzlicher Anordnung gemäß § 358 Abs. 3 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) für kraftlos erklärt. Die in den Inhaberanteilscheinen und den Gewinnanteilscheinen verbrieften Rechte

sind zum 1. Januar 2017 stattdessen in der Sammelurkunde bzw. Globalurkunde des CS EUROREAL verbrieft worden. Die bisherigen Eigentümer der kraftlosen Anteilscheine werden ihren Anteilen entsprechend Miteigentümer an der Sammelurkunde. Die Miteigentumsanteile an dem Sammelbestand werden auf einem gesonderten Depot der Depotbank bzw. Verwahrstelle des CS EUROREAL gutgeschrieben.

Mit der Einreichung eines kraftlosen Inhaberanteilscheins bei der Depotbank/Verwahrstelle kann der Einreicher die Gutschrift eines entsprechenden Miteigentumsanteils an dem Sammelbestand auf ein von ihm zu benennendes und für ihn geführtes Depotkonto verlangen.

Inhaber von vor dem 1. Januar 2017 fällig gewordenen Gewinnanteilscheinen können die aus diesen resultierenden Zahlungsansprüche gegen Vorlage dieser Gewinnanteilscheine bei der Depotbank bzw. Verwahrstelle des CS EUROREAL geltend machen. Werden die Gewinnanteilscheine bei der Depotbank/Verwahrstelle eingelöst, darf sie den Auszahlungsbetrag nur an ein inländisches Kreditinstitut zur Weiterleitung auf ein für den Einreicher geführtes Konto leisten. Sofern ein Kreditinstitut die Gewinnanteilscheine zur Einlösung annimmt, darf es den Auszahlungsbetrag nur über ein für den Einreicher bei ihm im Inland geführtes Konto leisten.

Detaillierte Informationen zu diesen Zahlen und Fakten sowie zu den einzelnen Immobilien des CS EUROREAL finden Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Auflösungsberichtes.

1 Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

2 In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 24 bis 27 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.

Immobilien-Portfolio-Management

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017 wurden für das Portfolio des CS EUROREAL aufgrund der seit dem 21. Mai 2012 eingeleiteten Abwicklung des Fonds keine Immobilien erworben. Auf Basis der im Rahmen der Abwicklung des Fonds eingeleiteten Veräußerungsstrategie wurden im Berichtszeitraum insgesamt acht Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL veräußert.

Verkäufe und Abgänge von Immobilien im Berichtszeitraum bis zum 30. April 2017

Stockholm (Schweden), „Hilton 6“, Telegrafgatan 8 A-B

Per 30. November 2016 konnten 100 % der Anteile der Immobilien-Gesellschaft Telegrafgatan RE AB, die im Besitz der Immobilie „Hilton 6“, Telegrafgatan 8 A-B in Stockholm ist, veräußert werden. Das im Jahr 2000 erbaute und im Juni 2008 für den CS EUROREAL erworbene Objekt verfügt über eine Nutzfläche von 5.386 m². Aufgrund der erfolgreichen Neu- bzw. Anschlussvermietung von Mietflächen in dem Objekt Anfang 2016 und der guten Rahmenbedingungen am Investmentmarkt konnte ein Verkaufspreis erzielt werden, der deutlich über dem letzten Verkehrswert der Immobilie lag.

Wien (Österreich), Computerstraße 6

Am 14. Dezember 2016 wurde der Verkauf der Immobilie Computerstraße 6 in Wien vertraglich gesichert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 22. Dezember 2016. Das im Jahr 2008 für den CS EUROREAL erworbene Objekt mit einer Nutzfläche von 13.342 m² wurde zu einem Verkaufspreis über dem zuletzt durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert veräußert.

Amsterdam (Niederlande), „Acanthus“, Bijlmerdreef 24-74

Am 23. Dezember 2016 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „Acanthus“, Bijlmerdreef 24-74 in Amsterdam notariell unterzeichnet. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte am gleichen Tag. Die im November 2006 erworbene Immobilie wurde zu einem Verkaufspreis unter dem zuletzt durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert veräußert.

Berlin (Deutschland), Salzufer 22/Dovestraße 2-4

Per 29. Dezember 2016 konnte der Kaufvertrag für die Immobilie „Salzufer 22/Dovestraße 2-4“ in Berlin beurkundet werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 11. März 2017 statt. Die Immobilie wurde im Jahr 1993 erbaut und vom CS EUROREAL im März 2004 erworben. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von 14.967 m². Ankermieter ist ein großer Versicherungskonzern. Der Verkaufspreis lag signifikant über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Leverkusen (Deutschland), „Rathausgalerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2

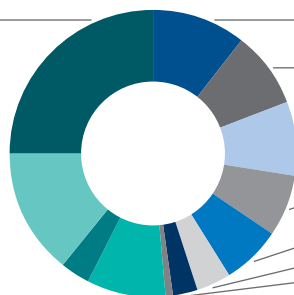
Leverkusen (Deutschland), Friedrich-Ebert-Platz 4
Nürnberg (Deutschland), „Mercado“, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98

Rimini (Italien), „Le Befane“, Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno

Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2016 wurden die vier oben genannten Immobilien, Leverkusen, „Rathausgalerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2, Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 4, Nürnberg, „Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther 80-84a, 98 und Rimini, „Le Befane“, Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno in einem gemeinsamen, insgesamt vier Immobilien umfassenden Portfolio veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten für die beiden Objekte in Leverkusen erfolgte im März 2017, für die beiden Einkaufszentren in Nürnberg und Rimini im April 2017. Insgesamt konnte ein Verkaufspreis erzielt werden, der deutlich oberhalb der Summe der zuletzt von den Bewertern festgestellten Verkehrswerte lag.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien
(Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung)

Deutschland:	51,4 %
Rhein-Main	25,1 %
Rhein-Ruhr	14,2 %
Weitere deutsche Großräume	3,3 %
Sonstige Regionen in Deutschland	8,8 %



Italien	10,3 %
Frankreich	8,7 %
Portugal	8,4 %
Tschechien	7,0 %
Großbritannien	6,6 %
Niederlande	3,8 %
Spanien	2,8 %
Belgien	1,0 %

Informationen zu weiteren Verkaufsaktivitäten nach dem Berichtsstichtag am 30. April 2017

Berlin (Deutschland), „CiTTiPOiNT“, Müllerstraße 141

Im April 2017 konnte ein Vertrag über den Verkauf des CiTTi-POiNTs unterschrieben werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im dritten Quartal 2017 stattfinden.

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

In ausgewählten Objekten des CS EUROREAL wurden, soweit erforderlich oder werterhöhend, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden bau- und genehmigungsrechtliche Vorschriften vollumfänglich berücksichtigt.

Die durchgeführten Maßnahmen stellen die nachhaltige Wertentwicklung der Objekte sicher, tragen zur Zufriedenheit der Mieter und potenzieller Mietinteressenten bei und wirken sich positiv auf die Vermietungsleistung aus.

Nachstehend finden Sie einige relevante Beispiele, die technisch anspruchsvoll zur langfristigen Wertsicherung der Objekte beitragen:

Für das Einkaufszentrum „Flensburg-Galerie“, Holm 57-61/ Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/Süderhofende 40-42 in Flensburg (Deutschland)

sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Diese umfassen unter anderem die Drehung verschiedener Rolltreppen, Anpassung des Mallverlaufes sowie Optimierung der Beleuchtung. Die Drehung der Rolltreppen sowie Optimierung der Beleuchtung wurden termingerecht abgeschlossen. Die Anpassung des Mallverlaufes wird im zweiten und dritten Quartal 2017 erfolgen.

Im Objekt **Gelsenkirchen (Deutschland), Bahnhofstraße 12 und 14** wurde ein neuer Mietvertrag herbeigeführt. Die Mietflächen wurden wie vereinbart ausgebaut. Die behördliche Schlussabnahme wurde Mitte März 2017 durchgeführt.

Projekte

Beim Hochhausprojekt **Taunusanlage 8 in Frankfurt am Main (Deutschland)** wurde dem Hauptmieter ein weiteres Geschoss vermietet, ausgebaut und übergeben. Die nicht vermieteten Flächen wurden weitgehend fertig gestellt. Die Green-Building-Zertifizierung nach LEED-Platin wurde vollständig durchgeführt und das Zertifikat übergeben. Derzeit laufen intensive Vermietungsaktivitäten sowie Verhandlungen mit potenziellen Mietern.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag am 30. April 2017 bestand das Immobilienportfolio des CS EUROREAL aus insgesamt 24 Immobilien an 19 Standorten in neun europäischen Ländern. Von diesen befanden sich 21 Immobilien im Direktbesitz. Drei Immobilien wurden in Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres hat sich somit die Anzahl der Fondsimmobilen des CS EUROREAL um acht Objekte verringert.

Das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 1.063,7 Mio. (Verkehrswerte inkl. Projekte zum Verkehrswert nach Fertigstellung) war zum 30. April 2017 zu 48,6 % im europäischen Ausland investiert. Durch Verkäufe in Deutschland sank der Auslandsanteil damit leicht im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (per 30. September 2016: 50,8 %). Der Deutschlandanteil lag folglich bei 51,4 %. Der Immobilienbestand setzt sich im Wesentlichen weiterhin aus Handels- (45,4 %) (-9,2 Prozentpunkte im Vergleich zum 30. September 2016) und Büroimmobilien (43,3 %) (+8,2 Prozentpunkte im Vergleich zum 30. September 2016) zusammen.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Altersstruktur waren zum Berichtsstichtag 26,3 % der Immobilien jünger als 10 Jahre, während 72,5 % der Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren aufwiesen. 1,2 % der Immobilien waren älter als 20 Jahre.

Das durchschnittliche Volumen der Fondsimmobilen, gemessen am Verkehrswert während der letzten sieben Monate vor dem Berichtsstichtag 30. April 2017 (unter Berücksichtigung von acht Monatsendwerten), belief sich auf EUR 1.631,1 Mio.

Sämtliche Immobilien (100,0 %) hatten am 30. April 2017 einen Verkehrswert von bis zu EUR 150,0 Mio.

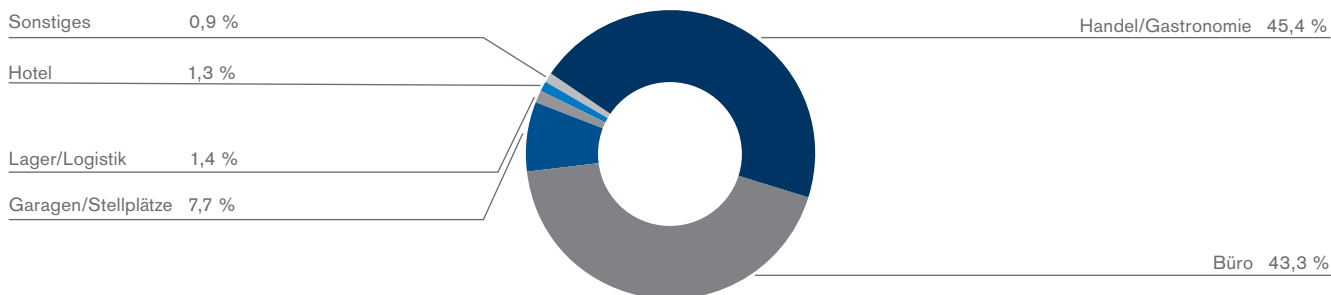
Detaillierte Informationen zur Struktur des Immobilienvermögens finden Sie in den Grafiken

- Geografische Verteilung der Fondsimmobilen (Seite 21)
- Nutzungsarten der Fondsimmobilen (Seite 23)
- Größenklassen der Fondsimmobilen (Seite 25)
- Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen (Seite 31)

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte vom 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017 trotz des Verkaufs einiger überdurchschnittlich vermieteter Objekte auf einem guten Niveau gehalten werden und dadurch positiv zum Gesamtergebnis des Fonds beitragen. Die durchschnittliche Vermietungsquote betrug im Berichtszeitraum 84,2 % sowie zum Berichtsstichtag am 30. April 2017 80,3 %.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien⁶ (Basis: Jahres-Nettosollmieten)



⁶ Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

In folgenden Bestandsobjekten sind aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

Das Objekt **Gelsenkirchen (Deutschland), Bahnhofstraße 12-14** war zum Berichtsstichtag zu 86,7 % (durchschnittlich im Berichtszeitraum: 75,5 %) vermietet. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016/2017 lag die Vermietungsquote noch bei lediglich 41,0 %. Im Berichtszeitraum konnte ein Mietvertrag mit einer Einrichtung der öffentlichen Hand über 2.143 m² Einzelhandels- und Bürofläche abgeschlossen werden. Die verbleibenden Leerstandsflächen werden intensiv beworben.

Nach dem Auszug des Hauptmieters im Objekt **Berlin (Deutschland), „CiTTiPOiNT“, Müllerstraße 141** betrug der Leerstand am Stichtag 31,4 %.

Der Leerstand des Objekts **Glasgow (Großbritannien), 4 Atlantic Quay/70 York Street** betrug zum 30. April 2017 69,5 %. Durchschnittlich waren im Berichtszeitraum 66,7 % bezogen auf die Bruttosollmiete nicht vermietet. Es werden aktuell Gespräche mit Mietinteressenten geführt.

Nach Auszug des Bestandsmieters im letzten Geschäftsjahr stand das Objekt **Glasgow (Großbritannien), 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street** zu 100,0 % leer. Zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit sind die teilweise leer stehenden Flächen entkernt worden. Es werden Gespräche mit Mietinteressenten geführt.

Im Objekt **Waterloo (Belgien), „Waterloo Office Park“, Drève Richelle, Gebäude O** belief sich der Leerstand zum Berichtsstichtag auf 31,5 %. Im Durchschnitt lag die Leerstandsquote von 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017 bei 29,7 %. Es werden Gespräche mit Mietinteressenten geführt und Vermietungsaktivitäten sind im Gange.

Die Immobilie **Mailand (Italien), Viale Certosa 2/Piazza Firenze** wies einen Leerstand zum 30. April 2017 von 44,6 % und durchschnittlich im Berichtszeitraum von 30,5 % auf. Es werden Gespräche mit Mietinteressenten geführt und Vermietungsaktivitäten sind im Gange.

Der Leerstand im Objekt in **Lyon (Frankreich), Avenue Jean Mermoz** betrug zum Berichtsstichtag 42,7 % und konnte damit im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (53,2 %) leicht verbessert werden. Im Durchschnitt lag die Leerstandsquote im Berichtszeitraum bei 43,8 %. Ab dem 1. Quartal 2017 wird eine Tagesklinik mit rund 1.700 m² Mietfläche ihren Betrieb aufnehmen. Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes, im Mai 2017, wurde die Klinik erfolgreich an den Mieter übergeben und wird kurzfristig eröffnet werden. Es werden derzeit darüber hinaus aussichtsreiche Gespräche mit Mietinteressenten aus der Healthcare- und IT-Branche geführt.

Das Objekt **Toulouse (Frankreich), Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède** war sowohl zum Stichtag als auch im gesamten Zeitraum der Berichterstattung zu 42,5 % vermietet. Es werden derzeit aussichtsreiche Gespräche bezüglich der Anmietung aller verfügbaren Leerstandsflächen im Objekt mit einem Unternehmen aus der Beratungsbranche geführt.

Im Objekt **Toulouse (Frankreich), 12 Rue Louis Courtois de Vicose** betrug der Leerstand im Berichtszeitraum und zum Stichtag 30. April 2017 60,5 %. Auch hier konnte eine Verbesserung der Vermietungsquote im Vergleich zum 30. September 2016 erzielt werden (66,8 % Leerstandsquote zum Stichtag). Die leer stehenden Flächen wurden intensiv beworben und im April 2017 auch eine Maklerveranstaltung unter Teilnahme der Wirtschaftsförderung von Toulouse durchgeführt.

Im Objekt **Madrid (Spanien), Calle de Julián Camarillo 19-21** betrug der Leerstand per 30. April 2017 48,6 %. Die Leerstandsflächen werden intensiv beworben. Der Markt zeigt steigendes Interesse und sukzessive Vermietungserfolge stellen sich ein.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 71.927 m² Fläche im Fonds nach- bzw. neu vermietet werden. Die in diesem Rahmen vereinbarten vermierterseitigen Renovierungs- und Bauleistungen wurden fachgerecht beauftragt und abgeschlossen.

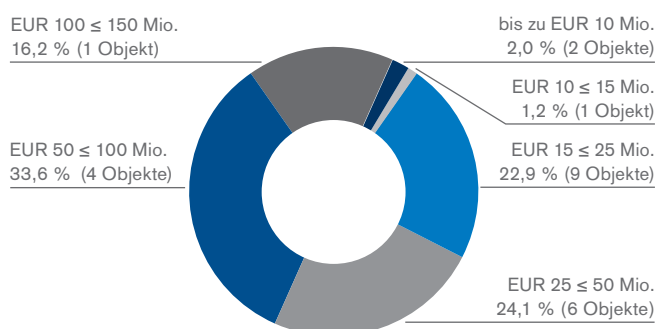
Fondsrendite

Die Wertentwicklung der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL für den 7-Monatszeitraum vom 30. September 2016 bis zum 30. April 2017 – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – belief sich auf +0,3 %¹. Im Einjahresvergleich zwischen dem 30. April 2016 und dem 30. April 2017 lag der Anlageerfolg der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL – ebenfalls ermittelt nach der Standard-BVI-Methode – bei +0,5 %¹. Hiermit ist die Rendite im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres stabil geblieben.

Die Wertentwicklung wird dabei im Wesentlichen weiterhin von dem Marktumfeld und den Objektparametern und damit einhergehenden Wertanpassungen des Immobilienportfolios bei den turnusmäßigen Nachbewertungen der Fondsimmobilen durch die unabhängigen Sachverständigen beeinflusst. Deutliche Wertanpassungen fielen insbesondere bei Immobilien in Nebenlagen an. Zudem spiegeln sich strukturelle Objektgegebenheiten (z. B. Vermietungssituation oder Objektzustand) in den Nachbewertungen wider. Die Mieterträge der Immobilien sowie das im Berichtszeitraum positive Ergebnis des Fonds aus den getätigten Immobilienverkäufen konnte diese Korrekturen auffangen. Insgesamt ergab sich für die Bewertung von 29 Fondsimmobilen in einem Gesamtvolumen von EUR 1.532,0 Mio. im Einjahreszeitraum vor dem 30. April 2017 im Gesamtergebnis ein negativer Bewertungssaldo in Höhe von EUR -39,2 Mio. beziehungsweise -2,6 %.

Die herkömmliche Standard-BVI-Methode wird aus Gründen der Vergleichbarkeit der Fondsrenditeergebnisse der verschiedenen offenen Immobilienfonds verwendet – bisher auch für die offenen Immobilienfonds, die den Weg der Fondsabwicklung einschlagen mussten. Bei der BVI-Methode finden auf Ebene des Anlegers anfallende Kosten, wie z.B. Steuern, Ausgabeaufschlag oder Depotführungsgebühren, keine Berücksichtigung, da sich diese von Anleger zu Anleger unterscheiden können und aus diesem Grunde nicht im Rahmen einer standardisierten Berechnungsmethode darstellbar sind. Zudem wird bei der herkömmlichen Standard-BVI-Methode von einer Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis ausgegangen. Eine Wiederanlage der Ausschüttung ist seit dem 21. Mai 2012 aufgrund der Einleitung der Abwicklung des Fonds und der endgültigen Einstellung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen für den CS EUROREAL nicht mehr möglich. Daher hat der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. beschlossen, eine Wertentwicklungsberechnungsmethode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds zu entwickeln. Die Renditeberechnungsmethode wurde dahingehend geändert, dass nur noch bis zum Zeitpunkt der Fondsabwicklung – im Falle des CS EUROREAL bis zum 21. Mai 2012 – eine Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis berücksichtigt wird. Ab diesem Zeitpunkt, also bisher für die Ausschüttungen des CS EUROREAL am 3. Juli 2012, 11. Dezember 2012, 18. Juni 2013, 10. De-

Größenklassen der Fondsimmobilien⁶ (Basis: Verkehrswerte)



⁶ Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

zember 2013, 29. Juli 2014, 27. Januar 2015, 28. Juli 2015, 26. Januar 2016, 26. Juli 2016 und 27. April 2017 gingen die Ausschüttungen in die Berechnung der Wertentwicklung lediglich als zinsloser Betrag ein. Sieht man von einer Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung seit dem genannten Zeitpunkt ab, ergibt sich für den Einjahreszeitraum per 30. April 2017 für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL eine Wertentwicklung in Höhe von +0,6%⁷.

¹ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

⁷ Renditeberechnung für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (erstmalige Veröffentlichung: 31. Juli 2013): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage) bis zum Zeitpunkt der Fondsabwicklung (CS EUROREAL: 21. Mai 2012). Ab diesem Zeitpunkt gehen die Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen als zinsloser Betrag in die Berechnung ein. Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Seit seiner Auflage am 6. April 1992 weist der CS EUROREAL EUR bis zum 30. April 2017 ein durchschnittliches Jahresplus – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – in Höhe von +3,2 % p. a.¹ auf (Ende letztes Geschäftsjahr 2015/2016: ebenfalls +3,2 % p.a.¹).

Die Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL seit Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 bis zum Berichtsstichtag belief sich – ermittelt nach der Standard-BVI-Methode – auf -10,5 %¹ (bzw. -2,2 % durchschnittlich pro Jahr¹) und berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds auf -7,5 %⁷ (bzw. -1,6 % durchschnittlich pro Jahr⁷).

CS EUROREAL EUR-Anteilklasse Wertentwicklung nach BVI-Methode¹ per 30. April 2017

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
7 Monate	0,3	–
1 Jahr	0,5	0,5
3 Jahre	-7,5	-2,6
5 Jahre	-13,7	-2,9
10 Jahre	-0,4	0,0
15 Jahre	22,1	1,3
20 Jahre	58,6	2,3
seit Auflage	117,9	3,2

CS EUROREAL EUR-Anteilklasse Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds⁷ per 30. April 2017

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
7 Monate	0,6	–
1 Jahr	0,6	0,6
3 Jahre	-6,3	-2,1
5 Jahre	-10,7	-2,2
10 Jahre	3,1	0,3
15 Jahre	26,3	1,6
20 Jahre	64,0	2,5
seit Auflage	125,3	3,3

Die Rendite der am 1. Oktober 2005 aufgelegten Anteilklasse CS EUROREAL CHF, der Anteilklasse des Fonds in der Währung Schweizer Franken, – berechnet nach der herkömmlichen Standard-BVI-Methode mit Wiederanlage der Ausschüttung – betrug im Einjahresvergleich zum Berichtsstichtag 0,0 %¹, was eine Verbesserung im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres des Fonds um 0,3 Prozentpunkte bedeutet. Bei Berechnung nach der BVI-Methode für in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds ergibt sich für den CS EUROREAL CHF im Einjahreszeitraum auch eine Wertentwicklung in Höhe von 0,0 %⁷. Für den 7-Monatszeitraum vor dem 30. April 2017 erzielte die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL eine Rendite nach der Standard-Methode des BVI in Höhe von +0,1 %¹.

¹ Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

⁷ Renditeberechnung für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (erstmalige Veröffentlichung: 31. Juli 2013): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage) bis zum Zeitpunkt der Fondsabwicklung (CS EUROREAL: 21. Mai 2012). Ab diesem Zeitpunkt gehen die Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen als zinsloser Betrag in die Berechnung ein. Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Das Ergebnis der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde in der Vergangenheit im Vergleich zur EUR-Anteilklasse zusätzlich durch den überraschenden Anstieg des CHF zum EUR belastet. Im Zuge der nicht vorhersehbaren Aufhebung des Mindestkurses von CHF 1,20 je EUR durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 15. Januar 2015 pendelte sich der Wechselkurs bei nahezu 1:1 zum EUR ein. Zum Zeitpunkt der Entscheidung der SNB lag die Absicherungsquote bei 75 %, also in der Mitte der im Verkaufsprospekt vorgesehenen Mindestsicherung von 50 % und der maximal möglichen Sicherung von 100 %. Im Anschluss an die Entscheidung der SNB wurde die Absicherungsquote wieder schrittweise erhöht. Aufgrund dieses Währungseffekts weicht die Rendite der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL für den 3-Jahreszeitraum mit -10,1 %¹ auch deutlich von der Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von -7,5 %¹ ab.

Seit Auflage der Schweizer Franken-Tranche des CS EUROREAL am 1. Oktober 2005 belief sich deren Anlageerfolg – berechnet nach der herkömmlichen Standard-BVI-Methode – insgesamt auf -3,7 % (-0,3 % durchschnittlich pro Jahr)¹ und – berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds – insgesamt auf +0,4 % (+0,0 % durchschnittlich pro Jahr)⁷.

CS EUROREAL CHF-Anteilklasse Wertentwicklung nach BVI-Methode¹ per 30. April 2017

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
7 Monate	0,1	–
1 Jahr	0,0	0,0
3 Jahre	-10,1	-3,5
5 Jahre	-15,0	-3,2
10 Jahre	-8,2	-0,9
seit Auflage	-3,7	-0,3

CS EUROREAL CHF-Anteilklasse Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds⁷ per 30. April 2017

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
7 Monate	0,3	–
1 Jahr	0,0	0,0
3 Jahre	-8,6	-2,9
5 Jahre	-11,4	-2,4
10 Jahre	-4,3	-0,4
seit Auflage	0,4	0,0

Die Rendite der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL seit Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 bis zum Berichtsstichtag belief sich – ermittelt nach der Standard-BVI-Methode – auf -12,7 %¹ (bzw. -2,7 % durchschnittlich pro Jahr¹) und berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds auf -8,9 %⁷ (bzw. -1,9 % durchschnittlich pro Jahr⁷).

Ausschüttung

Mit Beschluss vom 21. Mai 2012 wurde die Abwicklung des CS EUROREAL eingeleitet. Die im Rahmen der sukzessiven Veräußerung der Vermögensgegenstände des Fonds erzielte Nettoliquidität wurde bisher zusammen mit den laufenden Nettoerträgen aus der Bewirtschaftung des Fonds nach Abzug des für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds benötigte Liquidität in etwa in halbjährlichen Ausschüttungen an die Anleger ausgezahlt.

Am 27. April 2017 konnte kurz vor Ablauf unseres Verwaltungsmandats zum 30. April 2017 eine außerordentliche Sonderausschüttung in Form einer Zwischenausschüttung geleistet werden. Mit dieser zehnten Ausschüttung im Rahmen der Abwicklung des CS EUROREAL wurden am 27. April 2017 insgesamt rund EUR 648 Mio. ausgeschüttet.

Anteilklasse EUR des CS EUROREAL in Euro:

Für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde im Rahmen der Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 des Fonds kurz vor dem Ablauf des Verwaltungsmandats am 27. April 2017 insgesamt EUR 609,7 Mio. ausgeschüttet, dies entspricht EUR 6,2000⁸ je Anteil.

Anteilklasse CHF des CS EUROREAL in Schweizer Franken:

Für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde im Rahmen der Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 des Fonds kurz vor dem Ablauf des Verwaltungsmandats am 27. April 2017 insgesamt CHF 41,3 Mio. (EUR 38,2 Mio.⁹) ausgeschüttet, dies entspricht CHF 9,5000⁸ je Anteil.

Am Tag einer Zwischen- bzw. Endausschüttung wird bei der Ermittlung des Anteilpreises die Zwischen- bzw. Endausschüttung in voller Höhe in Abzug gebracht. Detaillierte Informationen zur Ausschüttung finden Sie ab Seite 92 dieses Auflösungsberichts und im elektronischen Bundesanzeiger.

Risikovorsorge – Capital Gain Tax

Bei der Veräußerung von ausländischen Immobilien kann es zu einer Besteuerung realisierter Veräußerungsgewinne kommen (Capital Gain Tax). Die Höhe der Steuerlast hängt von vielen unbekanntenen Faktoren wie etwa dem erzielten Veräußerungsgewinn, dem Veräußerungszeitpunkt und den dann geltenden steuerlichen Regelungen ab.

Per 30. April 2017 wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 18,6 Mio. zurückgestellt.

Kredit- und Währungsmanagement

Kredite

Bereits im letzten Geschäftsjahr wurden die letzten Kredite zurückgeführt. Der Fonds war somit im gesamten Berichtszeitraum komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 bis April 2016 Kredite in Höhe von insgesamt knapp EUR 1,4 Mrd. getilgt.

Fremdwährungspositionen

Gemäß der konservativen Strategie des Managements wurden die Risiken aus Währungskursdifferenzen gering gehalten und das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen weitgehend abgesichert. Die Absicherung des Währungsrisikos erfolgte hierbei einerseits durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und erfolgt andererseits durch Devisentermingeschäfte.

Nachdem der CS EUROREAL überwiegend in der Euro-Zone investiert ist, unterlagen im Berichtszeitraum lediglich die Investitionen in Großbritannien, Schweden und Tschechien einem möglichen Währungsrisiko. Das in Großbritannien gelegene und in britischen Pfund (GBP) geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 56,5 Mio. war zum Berichtstichtag zu 95,7 % (siehe Übersicht „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ auf Seite 73 dieses Auflösungsberichts) gegenüber dem Euro währungsgesichert. Das in Schweden

⁸ Ausschüttung und Betrag der ausgeschütteten Erträge sind laut § 5 Abs. 1 Nr. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG) mit vier Nachkommastellen anzugeben.

⁹ Die Ausschüttung der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde mit Devisenumrechnungskurs vom 27. April 2017 1 EUR = 1,083200 Schweizer Franken (CHF) in EUR berechnet.

gelegene und in schwedischen Kronen (SEK) geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 3,3 Mio. war zum Berichtstichtag zu 0,0 % gegenüber dem Euro währungsgesichert. Das in Tschechien gelegene anteilige Fondsvermögen wird zum überwiegenden Teil in Euro geführt, da alle wesentlichen Verträge auf Euro-Basis geschlossen sind. Für den in tschechischen Kronen geführten Restbetrag in Höhe von umgerechnet EUR 8,7 Mio. werden aufgrund der geringen Höhe keine Währungssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Für den Anteil des Sondervermögens, der rechnerisch der Anteilklasse in Schweizer Franken zuzurechnen ist, betrug die Währungskurssicherung zum Berichtstichtag 30. April 2017 91,2 %.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen bestanden im Berichtszeitraum einzig und allein aus Bankguthaben und Festgeldern.

Die Bruttoliquidität des CS EUROREAL belief sich per 30. April 2017 auf EUR 595,5 Mio. (38,4 % des Netto-Fondsvermögens).

Risikomanagement

Das Risikomanagement der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ist darauf ausgerichtet, sowohl die geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, als auch der internen Investmentstandards und Weisungen der Credit-Suisse-Gruppe gerecht zu werden.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimits ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalanlage- bzw. Kapitalverwaltungsgesellschaft und der verwalteten Sondervermögen systematisch zu identifizieren, kontinuierlich zu beurteilen, zu

überwachen und zu steuern. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der Gesellschaft werden hierbei regelmäßig über die Risikosituation des Unternehmens und der verwalteten Sondervermögen durch das Risikomanagement informiert.

Das Risikomanagement nutzt dabei die langjährige Erfahrung und das profunde Wissen der Mitarbeiter. Jedes identifizierte Risiko wurde einem spezifischen Risikoverantwortlichen zugeordnet, der für die regelmäßige Überwachung und Steuerung der ihm zugewiesenen Risiken zuständig ist. Dies beinhaltet auch die kontinuierliche Optimierung der Prozesse im Umgang mit den Risiken.

Das zentrale Risikomanagement erfasst und berichtet regelmäßig die Risikosituation der Einzelrisiken und der Gesamtrisiken. Zur Steuerung der Risiken wurden Schwellenwerte und Eskalationsprozesse festgelegt. Hierdurch sind eine frühzeitige Erkennung der Risiken und eine Einleitung von Gegenmaßnahmen möglich. Die Verfahren und Prozesse des Risikomanagements werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt, um neuen Anforderungen oder speziellen Situationen – wie die Abwicklung eines Investmentvermögens oder die Vorbereitung des Übertrags eines Investmentvermögens auf die Verwahrstelle – gerecht zu werden.

Der von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH gewählte ganzheitliche Ansatz aus dezentraler Fachkompetenz und zentraler Organisation ermöglicht einerseits eine umfassende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, andererseits dient die zentrale Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Berichterstattung der Risiken dazu, Interdependenzen zwischen unterschiedlichen Risikobereichen zu identifizieren. Mögliche Fehlentwicklungen kann so durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum

Die Investition in einen offenen Immobilienfonds – wie den CS EUROREAL – birgt neben Chancen auch Risiken für den Fondsanleger. Diese Risiken, resultierend aus der Investition, werden im Allgemeinen als Investmentrisiken bezeichnet. Daneben existieren zusätzlich operationale Risiken, die im Wesentlichen aus dem Zusammenspiel von Personal, System und Prozessen auf Ebene der Gesellschaft entstehen und die das Ergebnis der Gesellschaft gegebenenfalls maßgebend beeinflussen können.

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Adressenausfall-/Bonitäts-, Marktpreis-, Liquiditäts-, Objekt-, Anteilscheinrückgabe- und Portfolio(strategie)risiken unterteilen. Die Marktpreisrisiken können wiederum in Immobilienmarkt-, Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken differenziert werden.

Auftreten können diese Risiken auf den verschiedenen Ebenen des Sondervermögens, welches sich explizit in eine Liquiditätsportfolio-, Immobilienportfolio- und Gesamtfondsebene unterteilt. Abhängig von diesen Bezugsgrößen unterscheidet sich die Ausprägung der zuvor genannten Risikoarten teilweise signifikant.

Nachfolgend werden die in den ersten sieben Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 vom 1. Oktober 2016 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds am 30. April 2017 wesentlichen Risikoereignisse beschrieben, wobei auch auf die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken eingegangen wird.

• Adressenausfall-/Bonitätsrisiken

Adressenausfallrisiken (Kontrahentenrisiken) auf der Liquiditätsseite bestehen darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten befriedigt werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt, um Ausfallrisiken zu minimieren.

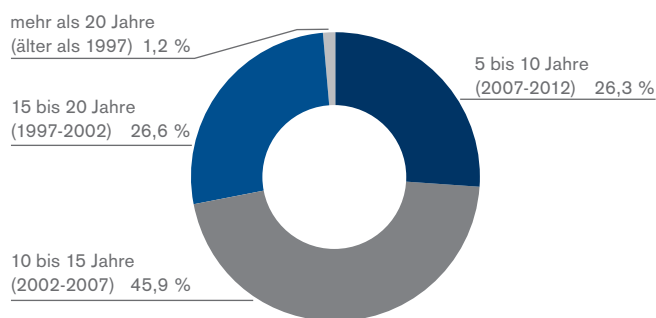
Per Berichtsstichtag 30. April 2017 waren die liquiden Mittel des Fonds ausschließlich in Bankguthaben (rund EUR 595,5 Mio. (100 % der Liquidität; 38,4 % des Netto-Fondsvermögens)) angelegt. Das Bonitätsrisiko wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität aller Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich lag.

Adressenausfallrisiken auf der Immobilienseite (Mierrisiken und Risiken seitens Zulieferern, Generalunternehmern, Verwaltern oder sonstigen Dienstleistern) bezeichnen das Risiko, dass durch den vollständigen oder teilweisen Ausfall bzw. durch eine Verschlechterung der Bonität einer Gegenpartei (z.B. Mieter oder Dienstleister) ein Verlust eintritt. Sowohl auf Mieter als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko). Es wird darauf geachtet, an Adressen zu vermieten, die keinem oder lediglich einem geringen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen.

Per 30. April 2017 waren rund 90,5 % der vermieteten Flächen der Fonds der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder als staatliche Mieter keinem oder nur einem äußerst unwahrscheinlichen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL am 31. März 2017 erhöhten sich die Mietstreitigkeiten aufgrund von Zahlungsverweigerungen und Insolvenzen von Mietern sowie bautechnischen Streitigkeiten – gemessen am Streitwert zu den Jahresmieterträgen – und anhängigen Gerichtsprozessen per 30. April 2017 leicht um 2,8-Prozentpunkte auf rund 8,4 % der Jahres-Nettosollmiete der Bestandsobjekte. Betroffen von Mietstreitigkeiten waren sechs der 24 Bestandsimmobilien sowie 20 bereits veräußerte Objekte. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Einzelhandelsimmobilien. Gemessen an den intern gesetzten Limits befanden sie sich auf hohem Niveau. Der Anstieg im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres 2015/2016 des Fonds ist nahezu ausschließlich darauf zurückzuführen, dass sich die Basis der zugrunde liegenden gesamten Jahres-Nettosollmiete aufgrund der Immobilienverkäufe stark verringert hat, während der Gesamtstreitwert fast unverändert geblieben ist.

Generell werden die oben genannten Faktoren durch das Risikomanagement einer regelmäßigen Überwachung unterzogen. Die Bonität für alle Mieter aus dem privatwirtschaftlichen Bereich wird – wie bereits beschrieben – über Ratings international anerkannter Ratingagenturen überwacht.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien⁶ (Basis: Verkehrswerte)



⁶ Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

• Marktpreisrisiken

Diese Risiken resultieren generell aus der Gefahr nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern in liquiden Märkten. In den Bereich der Marktpreisrisiken fallen das Immobilienpreis-, das Zinsänderungs- und das Fremdwährungsrisiko, wobei das Immobilienpreisrisiko neben Markteffekten auch durch die spezifische Abwicklungssituation des Sondervermögens beeinflusst werden kann.

• Immobilienpreisrisiken

Der Immobilienmarkt und seine Teilmärkte unterliegen längerfristigen Zyklen und einer Vielzahl weiterer Einflüsse, insbesondere makro- und mikroökonomischen Trends. Diese Einflussfaktoren können zur Folge haben, dass sich die Verkehrswerte der im Portfolio repräsentierten Immobilien und damit der Inventarwert des Immobilienfonds ändern können. Dadurch wird wiederum das Fondsvermögen und folglich der Anteilwert beeinflusst. Solche Entwicklungen können positiv sein und damit auch günstige Auswirkungen auf den Immobilienfonds haben. Negative Trends hingegen stellen ein Risiko dar.

Mit fortschreitender Abwicklung des CS EUROREAL und zunehmender zeitlicher Annäherung an den Zeitpunkt der Beendigung des Verwaltungsmandates der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft wurde marktseitig ein Druck auf die erzielbaren Preise im Rahmen der Verwertung der Immobilien aufgebaut, der grundsätzlich einen negativen Einfluss auf die erzielbaren Preise und damit auf den Liquidationserlös hatte. Nach Übergang des Verwaltungsmandates von der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft (CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) auf die Depotbank/Verwahrstelle (Commerzbank AG) – gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer im Ausland – wird der Verkaufsprozess für Immobilien, die bis zum Übergang des Verwaltungsmandates noch nicht veräußert wurden, fortgesetzt. Am 30. April 2017, 24 Uhr, sind letztendlich nach Investmentgesetz (InvG) 24 Fondsimmobilen mit einem Verkehrswert von rund EUR 1,0 Mrd. auf die Depotbank/Verwahrstelle übergegangen. Die Übertragung des rechtlichen Eigentums einzelner Immobilien im Ausland auf die Depotbank/Verwahrstelle wird derzeit noch bearbeitet. Die Commerzbank AG wird die geordnete Abwicklung des Fonds verantwortlich weiterführen. Auch nach dem Übergang bestehen weitere Preisrisiken im Zusammenhang mit der Abwicklung.

Per 30. April 2017 wies das Portfolio des CS EUROREAL bezogen auf den 1-Jahreszeitraum vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017 eine negative Verkehrswertentwicklung der Fondsimmobilen (-2,6 % bzw. EUR -39,2 Mio.⁵) auf. Höhere Wertkorrekturen waren festzustellen bei Liegenschaften, bei denen strukturelle Maßnahmen wie die Neuvermietung größerer Flächen oder umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich waren oder sind.

Die Vermietungsquote sank im Berichtszeitraum von 85,5 % (30. September 2016) auf 80,3 % (30. April 2017). Die durchschnittliche Vermietungsquote im Berichtszeitraum belief sich per 30. April 2017 auf 84,2 %. Der Rückgang der Stichtags-Vermietungsquote um 5,2 Prozentpunkte ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die bis zum Berichtsstichtag im Geschäftsjahr 2016/2017 veräußerten Immobilien per Saldo überdurchschnittlich vermietet waren, was einen negativen Effekt auf die Vermietungsquote hatte. Positiv auf die Vermietungsquote wirkte sich der Abschluss neuer Mietverträge und die Verlängerung bestehender Mietverträge aus. Insgesamt konnten über eine Fläche von insgesamt 71.927 m² (rund 20,2 % der Gesamtmietfläche des Fonds zum Berichtsstichtag) neue Mietverträge abgeschlossen oder verlängert und so der Auszug von Mietern zum Teil kompensiert werden. Vergleichsweise stabil zeigte sich weiterhin auch die Mietertragssituation. So konnten im Berichtszeitraum bonitätsstarke und solvente Mieter mittel- bis langfristig gebunden werden, was sich daran zeigt, dass 63,9 % der Mietverträge eine Laufzeit über das Jahr 2019 (inkl. unbefristeter Mietverträge; per 30. April 2017) hinaus aufweisen und damit langfristige und nachhaltige Erträge für den Fonds generiert werden. Weiterhin sind die Mietverträge weitestgehend an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt, wodurch die allgemeine Preisentwicklung Berücksichtigung findet.

⁵ Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

• **Zinsänderungsrisiken**

Derartige Risiken bestehen allgemein in der Gefahr der Verschlechterung der Vermögens- und Ertragslage durch eine Veränderung der Zinssätze.

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind aktuell weiterhin auf einem außergewöhnlich niedrigen bzw. teilweise negativen Niveau. Um die laufende Bewirtschaftung des Fonds zu sichern und Ausschüttungen an die Anleger leisten zu können, wurden die Liquiditätsanlagen im Fonds tendenziell eher kurzfristig verfügbar gehalten. Eine positive Verzinsung für die Liquiditätsanlagen konnte aufgrund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen nicht erzielt werden. Vielmehr musste für einen Teil der Liquiditätsanlagen eine negative Verzinsung bzw. Guthabengebühren hin genommen werden. Da die Anlagen im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Bankguthaben gehalten wurden, war das Zinsänderungsrisiko hauptsächlich in diesen Anlageformen begründet und kann als moderat angesehen werden. Das vorhandene, größtenteils negative Zinsniveau war die Ursache für die negativen Zinserträge des Fonds innerhalb des Berichtszeitraumes. Seit dem 1. August 2016 werden bei der Anlage der Bankguthaben auf den laufenden Konten negative Zinsen bzw. Guthabengebühren erhoben. Im Berichtszeitraum legte das Fondsmanagement kurzfristig nicht benötigte liquide Mittel nach Möglichkeit weitgehend in Termingelder an, für die eine vergleichsweise geringere negative Verzinsung anfiel.

• **Fremdwährungsrisiken**

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen (z.B. Forderungen, Verbindlichkeiten, Wertpapiere oder derivative Positionen/strukturierte Produkte mit entsprechendem Risiko) durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse (der betreffenden Währung gegenüber der Fondswährung) Vermögensseinbußen erleiden.

Der CS EUROREAL investiert auch in europäischen Ländern außerhalb des Euroraums. Daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Der Fremdwährungsanteil der Anteilklasse EUR des Fonds belief sich zum Berichtsstichtag 30. April 2017 auf 4,5 % des Netto-Fondsvermögens der EUR-Anteilklasse (EUR 65,6 Mio.) (Anteilklasse CHF des Fonds: 3,1 % des Netto-Fondsvermögens der CHF-Anteilklasse (EUR 2,9 Mio.)) und hat sich damit im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/2017 (3,5 % per 31. März 2017 für die Anteilklasse EUR des Fonds, 2,4 % per 31. März 2017 für die Anteilklasse CHF des Fonds) leicht erhöht. Das Risiko wird mit Hilfe von Währungssicherungsgeschäften reduziert. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Absicherung in Höhe von mindestens 70 %. Angestrebt wird beim CS EUROREAL eine weitgehende Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Am Berichtsstichtag beliefen sich die im Fonds befindlichen Fremdwährungspositionen auf EUR 68,5 Mio. (4,4 % des Netto-Fondsvermögens). Die Absicherungsquote der Fremdwährungspositionen belief sich auf insgesamt 79,0 % des Netto-Fondsvolumens der Währungsräume Großbritannien, Schweden und Tschechien (siehe auch Tabelle „Währungsrisiken zum Stichtag“ auf Seite 44 dieses Auflösungsberichts). Bezogen auf das Netto-Fondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse des CS EUROREAL zum Berichtsstichtag lag die Absicherungsquote der Anteilklasse EUR des CS EUROREAL bei 99,0 % und die der Anteilklasse CHF bei 99,3 %. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Sondervermögens im Berichtszeitraum.

Für die Anteilklasse CHF sind laut Verkaufsprospekt für mehr als die Hälfte des Fondsvermögens, das rechnerisch auf die Anteilklasse in Schweizer Franken entfällt, Währungskursicherungsgeschäfte zu tätigen. Die Absicherungsquote belief sich hierfür per 30. April 2017 auf 91,2 %.

• Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände nicht liquidiert oder keine angemessenen Mittel bereitgestellt werden können. Zum anderen kann das Liquiditätsrisiko daraus resultieren, dass spezielle Marktpositionen aufgrund fehlender Markttiefe oder Marktstörungen („Marktliquiditätsrisiko“) nicht ohne wesentlich niedrigere Marktpreise glattgestellt werden können.

Die Liquiditätssituation des CS EUROREAL war in den ersten sieben Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle geprägt von der Fortführung des am 21. Mai 2012 eingeleiteten Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fondskapital an die Anleger. Kurz vor dem Ablauf des Verwaltungsmandats erfolgte am 27. April 2017 eine außerordentliche Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von insgesamt rund EUR 648 Mio. an die Anleger. Die Brutto-Liquidität erhöhte sich vom Beginn dieses Geschäftsjahres (30. September 2016) in Höhe von EUR 294,2 Mio. auf EUR 595,5 Mio. per 30. April 2017. Ursächlich für den deutlichen Anstieg der Brutto-Liquidität war der Verkauf mehrerer Liegenschaften des Fonds im Berichtszeitraum.

Die Liquiditätssituation des Fonds stellt sich zum Berichtsstichtag sehr gut dar. Es bestanden im gesamten Berichtszeitraum nur theoretische Liquiditätsrisiken. Zum 30. April 2017 existierte kein Liquiditätsrisiko mehr aus fällig werdenden Darlehen, zudem wurde eine angemessene Risikovorsorge für Eventualverbindlichkeiten aufgebaut. Aufgrund des Aufbaus dieser angemessenen Risikovorsorge für Eventualverbindlichkeiten konnte keine höhere Zwischenausschüttung vorgenommen werden und somit ist auch diese ursächlich für die gestiegenen Liquiditätsreserven des Fonds.

• Anteilscheinrückgaberrisiken

Das Anteilscheinrückgaberrisiko resultiert daraus, dass Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anteilhabern bei Rückgabe nicht erfüllt werden können. Dieses Risiko kann darauf zurückzuführen sein, dass es zu Mittelabzügen seitens der Anleger kommt, wodurch ein Engpass der liquiden Mittel des Fonds entstehen kann. In dem Fall, dass die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds nicht mehr ausreichen, hat die verwaltende Kapitalanlage- bzw. Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Beschaffung der für den Fonds notwendigen Liquidität die Rücknahme von Anteilen für maximal zwei Jahre auszusetzen.

Beim CS EUROREAL war eine Wiedereröffnung im Zeitraum der Rücknahmeaussetzung zwischen dem 19. Mai 2010 und 21. Mai 2012 nicht möglich, sodass wir, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, die Verwaltung des Fonds am 21. Mai 2012 zum 30. April 2017 gekündigt haben, die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen unwiderruflich eingestellt und die geordnete Abwicklung des Fonds eingeleitet wurde. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 ging der Fonds automatisch – gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer für die ausländischen Immobilien – auf die Depotbank/Verwahrstelle über, die die geordnete Abwicklung des Fonds seitdem weiterführt.

Im Berichtsjahr war kein Anteilscheinrückgaberrisiko aufgrund der im gleichen Zeitraum bestehenden unbefristeten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme vorhanden.

• **Objektrisiken**

Die Risiken bezeichnen die mit den Objekten verbundenen Risiken. Sie lassen sich hauptsächlich in Vermietungs- und Instandhaltungsrisiken unterscheiden.

Vermietungsrisiken

Vermietungsrisiken sind Risiken, die sich aus der Anschlussvermietungsproblematik oder aufgrund von plötzlichen Insolvenzen von Mietern ergeben.

Per 30. April 2017 lag die Quote auslaufender Mietverträge bis Ende des Jahres 2017 bei 4,2 % der Jahres-Nettosollmiete und bis Ende des Jahres 2018 bei insgesamt 19,4 % der Jahres-Nettosollmiete. Mit Hilfe eines aktiven Asset-Managements konnten Vertragsverlängerungen sowie Neuvermietungen in einer Gesamthöhe von 71.927 m² (rund 20,2 % der Gesamtmietfläche des Fonds zum Berichtsstichtag) erzielt werden. Das Risiko, das sich aus auslaufenden Mietverträgen innerhalb der nächsten zwei Jahre ergibt, ist somit als erhöht einzustufen. Die Gesamtleerstandsquote stieg im Berichtszeitraum von 14,5 % per 30. September 2016 auf 19,7 % zum Berichtsstichtag 30. April 2017. Der Durchschnitt der Vermietungsquote im Berichtszeitraum belief sich auf 84,2 %. Die Vermietungs- bzw. die Leerstandsquote bewegte sich damit insgesamt nach wie vor auf einem im Marktvergleich erhöhten Niveau. Das Risiko kann für den gesamten Berichtszeitraum als mittel eingestuft werden. Für die künftige Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen und die Mieterstreuung aufgrund des schrittweisen Abverkaufs des Immobilienportfolios immer weiter zurückgehen und damit die Vermietungsquote stärkeren Schwankungen unterliegen kann.

Die im Portfolio als erhöht erkannten Mietstreitigkeiten werden intensiv seitens des Fachbereichs Asset Management sowie externer Dienstleister nachverfolgt.

Instandhaltungsrisiken

Diese Risiken resultieren sowohl bei Bestandsimmobilien als theoretisch auch beim Ankauf von Objekten aus der Unsicherheit über die Höhe der Kosten und den zeitlichen Anfall (z.B. bei Neuvermietung) der notwendigen Maßnahmen. Das Risiko besteht darin, dass zum einen durch eine fehlerhaft eingeschätzte Höhe der anfallenden Kosten erhöhte Bewirtschaftungskosten entstehen und die Kosten- und Ertragssituation des Sondervermögens negativ beeinflusst werden. Zum anderen führt eine unterlassene Instandhaltung zu einer Verringerung der Attraktivität der Immobilie, die unter Umständen eine Wertminderung nach sich ziehen und bis zur Unmöglichkeit der Nutzbarkeit führen kann.

Generell werden die Instandhaltungskosten pro Objekt am Anfang eines Wirtschaftsjahres budgetiert und unterjährig durch eine Budgetüberwachung einer permanenten Kontrolle unterzogen.

• **Portfoliostrategierisiken**

Die wesentlichen Portfoliostrategierisiken resultieren aus Konzentrationserscheinungen auf Objekt-, Portfolio- oder Gesamtfondsebene. Ein Klumpenrisiko im Fonds ist unter anderem hinsichtlich der Nutzungsarten der im Fonds befindenden Immobilien gegeben, da ein großer Anteil sowohl von Handels- (45,4 % per 30. April 2017) als auch Büroimmobilien (43,3 % per 30. April 2017) gegeben war. Auf Mieterebene war der CS EUROREAL während der gesamten Berichtsperiode und damit auch per 30. April 2017 nach wie vor breit diversifiziert. Einen Schwerpunkt stellte mit 50,6 % der Bereich Konsumgüter und Einzelhandel dar. Im Hinblick auf die geographische Standortverteilung entfällt eine relativ hohe Konzentration auf Deutschland (51,4 % Anteil am Verkehrswertevolumen). Der Anteil von Deutschland stieg vom 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017 durch die Immobilienverkäufe in Schweden, Österreich, den Niederlanden und Italien um 7,2 Prozentpunkte.

Die Konzentrationstendenz auf Deutschland hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der makroökonomisch relativ stabilen Entwicklung des Landes (insbesondere auch aufgrund des Konsumentenverhaltens) jedoch eher positiv auf den Fonds ausgewirkt. Die im Portfolio als erhöht erkannten Mietstreitigkeiten werden intensiv seitens des Fachbereichs Asset Management sowie externer Dienstleister nachverfolgt.

Aufgrund der seit 21. Mai 2012 fortschreitenden Abwicklung des Fonds werden sich – bedingt durch die Abverkäufe der Immobilien – die Konzentrationen weiter erhöhen. Bei vollständiger Liquidation des Immobilienportfolios werden diese aber aufgelöst sein.

• **Steuerliche Risiken im Zusammenhang mit dem Übergang des Fonds auf die Depotbank/Verwahrstelle**

Zum Berichtsstichtag verfügte der CS EUROREAL noch über 24 Immobilien in neun europäischen Ländern im Gesamtwert von EUR 1,0 Mrd. (Verkehrswertevolumen inkl. Projekte mit Ansatz zum Verkehrswert). Deutsche Immobilien sind nach derzeitiger Rechtslage aufgrund der neuen §§ 100 a und 357 KAGB bei einem Übergang von der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft auf die Depotbank/Verwahrstelle zunächst von der Grunderwerbsteuer befreit. Diese Befreiung würde nur dann rückwirkend entfallen, wenn die Immobilien nicht innerhalb von drei Jahren Grunderwerbsteuerpflichtig veräußert würden. Aufgrund der Vielzahl unbekannter Faktoren

kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mitgeteilt werden, in welchem Umfang für die ausländischen Objekte Grunderwerbsteuer anfällt. Die Höhe der anfallenden Grunderwerbsteuer bei Übergang ausländischer Immobilien auf die Depotbank/Verwahrstelle mit Ablauf unseres Verwaltungsmandats hängt insbesondere davon ab, wie sich letztlich die definitive steuerliche Behandlung (z. B. Steuernachforderungen bei einer aktuell nicht erwarteten Aberkennung steuerlicher Gestaltungen im Ausland) der zuständigen Behörden darstellt. Ein abschließendes Ergebnis in Bezug auf die Höhe der Grunderwerbsteuerlast lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Auflösungsberichts noch nicht vor.

Für die Immobilien, die auf die Depotbank/Verwahrstelle übergegangen sind, werden Möglichkeiten geprüft, um durch entsprechende Strukturierungen bei der Objektübertragung und/oder Verhandlungen mit den lokalen Finanzbehörden Übertragungskosten (u.a. die Grunderwerbsteuerlast) so weit wie möglich zu minimieren. Mehr Informationen zum aktuellen Stand erhalten Sie im nachfolgenden Ausblick-Teil dieses Tätigkeitsberichts.

• **Operationale Risiken**

Wir, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, haben erforderliche Maßnahmen getroffen, um die operationellen Risiken auf ein angemessenes Niveau zu reduzieren.

Die hier aufgezählten Risiken stellen lediglich eine Auswahl von Risiken der Investition in einen offenen Immobilienfonds wie den CS EUROREAL und keine abschließende Aufzählung dar. Eine detaillierte Beschreibung der Risiken der Immobilieninvestition entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt des CS EUROREAL.

Da sich das Sondervermögen seit 21. Mai 2012 in Abwicklung befindet, soll an dieser Stelle ergänzend noch auf folgende Punkte hingewiesen werden: Durch den Abverkauf der Objekte kann es potenziell zu Ungleichgewichten im Fondsportfolio kommen. Des Weiteren besteht insbesondere das Risiko, dass Objekte in der Abwicklungsphase nur unter ihrem aktuellen Verkehrswert veräußert werden können. Bei den ausländischen Immobilien kann bei der Übertragung auf die Depotbank/Verwahrstelle eine Belastung durch Grunderwerbsteuer anfallen. Detailliertere Informationen hierzu finden Sie im Kapitel Ausblick ab Seite 38. Auch nach dem Verkauf der letzten Immobilie wird der Fonds liquide Mittel vorhalten, um mögliche Verpflichtungen und Risiken abdecken zu können. Hierbei handelt es sich zum einen um kalkulierbare Kosten für die noch im Fonds verbliebenen Immobilien (z. B. für Bau- und Vermietungsmaßnahmen) sowie für die bereits veräußerten Liegenschaften (beispielsweise für Steuern oder in den Verkaufsverträgen definierte marktübliche Garantien und Mängelbeseitigungsansprüche). Zum anderen muss für die in den letzten zehn Jahren getätigten Immobilienverkäufe eine angemessene

Liquiditätsvorsorge für schwer absehbare, im Einzelfall jedoch möglicherweise hohe Eventualverbindlichkeiten aufgebaut werden (z. B. für potenzielle Gewährleistungsansprüche für etwaige derzeit nicht bekannte Objektängel oder Steuernachforderungen bei einer aktuell nicht erwarteten Aberkennung steuerlicher Gestaltungen im Ausland). Ziel der Liquiditätsvorsorge ist, eine Zahlungsunfähigkeit des Fonds und die daraus resultierenden Risiken zu minimieren. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die potenziellen Einnahmen des Fonds aus Immobilienverkäufen und Mietüberschüssen schrittweise immer geringer werden. Aufgrund der Abwicklung kann es zudem innerhalb der einzelnen Risikoarten zu Verschiebungen kommen.

Ausblick

Am 30. April 2017 um 24 Uhr, lief die Kündigungsfrist für das Verwaltungsmandat des CS EUROREAL gemäß § 39 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) ab. Zu diesem Zeitpunkt ging das Verwaltungsmandat für den Fonds und damit auch die noch verbliebenen Vermögensgegenstände (z. B. Immobilien und liquide Mittel) gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds, die Commerzbank AG in Frankfurt am Main, über. Seitdem ist die Depotbank/Verwahrstelle für die Abwicklung des Fonds zuständig. Per Gesetz hat sie die Aufgabe, den Fonds weiter abzuwickeln und die freien liquiden Mittel in Form von Ausschüttungen zu verteilen. Insbesondere hat die Depotbank/Verwahrstelle die noch verbliebenen Immobilien zum Verkauf zu stellen.

Im Rahmen der rund fünfjährigen Abwicklungsperiode hat die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH bereits 75 Immobilien für einen Verkaufspreis von insgesamt rund EUR 4,1 Mrd. veräußert. Seit der Einleitung der Rücknahmeaussetzung im Mai 2010 summierten sich die Verkäufe bis zum 30. April 2017 auf 90 Objekte in einem Gesamtvolumen von insgesamt knapp EUR 5,5 Mrd. Das entspricht circa 84 % des ursprünglichen Immobilienportfolios. Die Veräußerungserlöse lagen per Saldo in etwa auf der Höhe der zuletzt von den unabhängigen Gutachtern festgestellten Verkehrswerte. Darüber hinaus wurde der Verkauf der Einzelhandelsimmobilie „CiTTiPOiNT“ in der

Müllerstraße 141 in Berlin (Deutschland) mit einem Verkehrswert von EUR 15,5 Mio. vertraglich gesichert. Damit verblieben zum Zeitpunkt des Übergangs auf die Depotbank/Verwahrstelle am 30. April 2017 23 Immobilien mit einem Verkehrswert von rund EUR 1,0 Mrd. zum weiteren Verkauf durch die Commerzbank AG. Derzeit werden Gespräche mit Investoren für Objekte im Volumen von über EUR 400 Mio. geführt.

Für die 24 Immobilien, deren Eigentum am 1. Mai 2017 auf die Depotbank/Verwahrstelle übergegangen ist, muss aus heutiger Sicht teilweise mit einer Grunderwerbsteuerbelastung gerechnet werden. Hinsichtlich der deutschen Immobilien sieht das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) derzeit eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer vor. Die hiermit verbundenen Voraussetzungen sehen wir als erfüllt an. In den Investitionsländern Belgien, Großbritannien, Spanien und Tschechien fiel bezüglich des Übergangs des Verwaltungsmandats keine Grunderwerbsteuer an. In Frankreich, Italien und den Niederlanden steht ein finales Ergebnis noch aus, wobei in den Niederlanden höchstwahrscheinlich mit einer Belastung mit Grunderwerbsteuer zu rechnen ist. Hier finden derzeit noch abschließenden Klärungen mit den jeweiligen Finanzbehörden mit dem Ziel der teilweisen oder vollständigen Verringerung des Grunderwerbsteueraufwands statt. In Portugal hingegen fällt grundsätzlich Grunderwerbsteuer an.

Die Depotbank/Verwahrstelle ist nach dem Übergang des Verwaltungsmandats für die nach dem 1. Mai 2017 anstehenden Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen an die Fondsanleger des CS EUROREAL zuständig. Sie wird also über alle weiteren Ausschüttungen entscheiden und diese durchführen. Die Ausschüttungen werden wie bisher den Konten gutgeschrieben, die die Anleger bei ihrer depotführenden Stelle hinterlegt haben. Die Anleger brauchen also diesbezüglich nichts zu unternehmen.

Es ist zu beachten, dass nicht nur für das Management der sich noch im Fonds befindenden Immobilien, sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, sondern insbesondere auch für die bereits abgeschlossenen Immobilienverkäufe eine angemessene Liquidität für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds vorgehalten werden muss. So wurden und werden für die noch verbliebenen Liegenschaften angemessene liquide Mittel zum Beispiel für Vermietungs-, Instandhaltungs- und gegebenenfalls Umbaumaßnahmen bereitgehalten, um deren Attraktivität zu erhalten bzw. zu erhöhen und das bestmögliche Ergebnis bei deren Verkauf zu erzielen. Zudem war und ist längerfristig Liquidität vorzuhalten, da einige Zahlungen aus den getätigten Immobilienverkäufen wie beispielsweise Steuern auf Veräußerungsgewinne ausländischer Immobilien, mögliche Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien für Mieten und Baukosten oft-

mals erst deutlich nach dem Abschluss des Verkaufsvertrages anfallen und auch die endgültige Höhe der Zahlungen teilweise erst deutlich nach der Veräußerung feststeht. Zum anderen muss für die in den letzten Jahren getätigten Immobilienverkäufe eine angemessene Liquiditätsvorsorge für schwer absehbare, im Einzelfall jedoch möglicherweise hohe Eventualverbindlichkeiten aufgebaut werden (z. B. für potenzielle Gewährleistungsansprüche für etwaige derzeit nicht bekannte Objektängel oder Steuernachforderungen bei einer aktuell nicht erwarteten Aberkennung steuerlicher Gestaltungen im Ausland). Ziel der Liquiditätsvorsorge ist, eine Zahlungsunfähigkeit des Fonds und die daraus resultierenden Risiken zu minimieren.

Das künftige Anlageergebnis sowie der Zeitpunkt, zu dem die letzte Auszahlung an die Anleger erfolgen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Welchen Gewinn oder Verlust der einzelne Investor insgesamt aus seiner Anlage in den CS EUROREAL erzielen wird, hängt zum einen von dem Anlageergebnis während der bisherigen Haltedauer der Fondsanteile und zum anderen von dem für alle Anleger gleichen künftigen Anlageergebnis während der weiteren Fondsabwicklung ab.

Die Depotbank/Verwahrstelle (Commerzbank AG) hat nach dem Übergang des Verwaltungsmandats für den CS EUROREAL wesentliche Aufgaben wie die Verwaltung und den Verkauf der noch verbliebenen Immobilien sowie die Fondsadministration (z. B. Fondsbuchhaltung) auf uns, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, als Dienstleister übertragen. Hierdurch bringen wir weiter unser vorhandenes Know-how und unser Wissen über die einzelnen Immobilien ein. Die Entscheidung über die einzelnen Verkäufe bzw. die Verantwortung für die gesamte restliche Abwicklung des CS EUROREAL liegt seit dem 1. Mai 2017 jedoch alleinig bei der Commerzbank AG.

Bis einschließlich 30. April 2017 waren wir noch für die Berichterstattung und die Information über die weitere Entwicklung des CS EUROREAL und die entsprechenden Veröffentlichungen zuständig. Die wesentlichen Informationsmaterialien (wie zum Beispiel den Newsletter CS EUROREAL Bulletin sowie aktuelle Market Updates zu Immobilienverkäufen) für den Zeitraum bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats für den Fonds am 30. April 2017 finden Sie bis auf weiteres auf unseren Internetseiten unter www.cseuroreal.de. Für Informationen, die den Zeitraum bis einschließlich 30. April 2017 betreffen, stehen wir Ihnen nach wie vor per E-Mail unter der E-Mail-Adresse investment.fonds@credit-suisse.com oder per Telefon unter der Nummer +49 (0) 69 7538-1111 zur Verfügung.

Seit dem 1. Mai 2017 erfolgt die Kommunikation mit den Anlegern und Vertriebspartnern des CS EUROREAL durch die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG. Die den Zeitraum seit dem 1. Mai 2017 betreffenden Informationen

zum Fonds z. B. zum Anteilwert, der seit dem 1. Mai 2017 durch die Commerzbank AG börsentäglich veröffentlicht wird, zu Nachbewertungen der Immobilien oder Verkäufen von Liegenschaften finden Sie auf der Homepage der Commerzbank AG unter www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL. Auch der Abwicklungsbericht für den Fonds wird durch die Commerzbank AG jährlich per 30. September sowie bei der Beendigung der Abwicklung erstellt und auf der genannten Internetseite veröffentlicht. Wenn Sie Fragen zum CS EUROREAL haben, die den Zeitraum ab dem 1. Mai 2017 betreffen, können Sie sich entweder per E-Mail unter der E-Mail-Adresse CS-Euroreal@commerzbank.com oder per Telefon unter der Nummer +49 (0) 800 5251 105 an die Commerzbank AG wenden.

Wir möchten uns an dieser Stelle nochmals bei allen Fondsanlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen von der Auflage des Fonds am 6. April 1992 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle am 30. April 2017 recht herzlich bedanken.

Frankfurt am Main, 10. Juli 2017

Mit freundlicher Empfehlung
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Roger Baumann

Karl-Josef Schneiders



Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in %

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	2,7	3,7	6,9	8,0
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-2,7	-15,7	-6,6	-9,3
Nettoertrag ¹	0,0	-12,0	0,3	-1,3
Wertänderungen ¹	7,3	-0,6	-6,8	-18,5
Ausländische Ertragssteuern ¹	0,0	-1,0	0,0	-13,6
Ausländische latente Steuern ¹	0,0	0,0	2,0	2,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	7,3	-13,6	-4,5	-31,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²	7,3	-13,6	-4,5	-31,0
Währungsänderung ²	0,1	-0,3	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung²	7,4	-13,9	-4,5	-31,0
II. Liquidität				
Liquiditätsrendite ³				
III. Fondsrendite				
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴				
Ergebnis CS EUROREAL EUR nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Ergebnis CS EUROREAL CHF nach Fondskosten (BVI-Methode)				

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
Direkt gehaltene Immobilien	672.331	65.375	8.609	12.036
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Immobilien gesamt	672.331	65.375	8.609	12.036
Liquidität	447.122	4.743	571	8.298
Kreditvolumen	0	0	0	0
Fondsvolumen (netto)	1.119.453	70.118	9.180	20.334

Wertänderungen in TEUR

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte zum 30.04.2017 ⁶	315.210	70.481	10.020	23.700
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 30.04.2017 ⁶	21.983	5.740	900	1.927
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	860	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	174	285
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	4.788	590	2.220
Sonstige negative Wertänderungen	11.587	916	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	860	-4.788	-590	-2.220
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-11.587	-916	174	285

1 Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen 01.10.2016 - 30.04.2017

2 Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen 01.10.2016 - 30.04.2017

3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen 01.10.2016 - 30.04.2017

4 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen 01.10.2016 - 30.04.2017

Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen ⁵	Gesamt
10,3	1,9	4,5	2,7	18,1	3,5	4,5	3,8
-5,8	-2,9	-21,0	-2,0	-0,3	-5,3	-1,3	-4,0
4,5	-1,0	-16,5	0,7	17,8	-1,8	3,2	-0,2
-19,5	-8,4	0,0	0,2	4,5	2,4	-0,7	1,4
0,0	0,0	-0,2	-0,1	0,0	-0,2	-0,3	-0,2
2,1	2,9	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	0,3
-12,9	-6,5	-16,7	0,8	22,3	0,8	2,3	1,3
-12,9	-6,5	-16,7	0,8	22,3	0,8	2,3	1,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
-12,9	-6,5	-16,7	0,8	22,3	0,8	2,5	1,4
							0,2
							1,1
							0,3
							0,1

Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
70.582	90.584	88.189	30.685	5.871	1.044.262	–	1.044.262
–	–	–	–	–	–	512.875	512.875
70.582	90.584	88.189	30.685	5.871	1.044.262	512.875	1.557.137
3.627	5.226	2.628	1.708	8.458	482.381	73.941	556.322
0	0	0	0	0	0	0	0
74.209	95.810	90.817	32.393	14.329	1.526.643	586.816	2.113.459

Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
40.000	92.090	89.600	30.240	0	671.341	160.300	831.641
2.980	6.767	6.304	2.303	0	48.904	11.513	60.417
0	0	0	0	0	860	0	860
1.515	2.672	36	0	0	4.682	107	4.789
5.520	5.400	0	0	0	18.518	3.600	22.118
1.250	2.310	0	0	0	16.063	397	16.460
-5.520	-5.400	0	0	0	-17.658	-3.600	-21.258
265	362	36	0	0	-11.381	-290	-11.671

5 Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

6 Im Bau befindliche Immobilien blieben unberücksichtigt

Übersicht Kredite

	Verbleibende Laufzeit der Zinsfest- schreibung	Kredit- volumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien (netto)	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften) in TEUR	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien
		in TEUR			
Kredite in EUR für Immobilien im Inland		0	0,0	0	0,0
	unter 1 Jahr	0	0,0	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in EUR für Immobilien im Ausland		0	0,0	0	0,0
	unter 1 Jahr	0	0,0	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in GBP für Immobilien im Ausland		0	0,0	0	0,0
	unter 1 Jahr	0	0,0	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in SEK für Immobilien im Ausland		0	0,0	0	0,0
	unter 1 Jahr	0	0,0	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Gesamt		0	0,0	0	0,0

Währungsrisiken zum Stichtag

	Offene Positionen	Offene Positionen	% des Fonds- volumens netto pro Währungsraum
	in Fremdwährung	in EUR	
GBP	2.040.399	2.424.717	4,3
SEK	31.858.282	3.311.328	100,0
CZK	233.944.853	8.684.083	100,0
Gesamt		14.420.128	21,1

Vermietungsinformation Jahresnettomiettertrag¹

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges
Deutschland in %	6,5	80,1	0,0	3,7	0,0	0,0	8,8	0,9
Großbritannien in %	95,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,1
Belgien in %	78,1	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	19,5	0,0
Italien in %	89,9	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	5,0	4,0
Niederlande in %	96,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0
Frankreich in %	82,7	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	0,7
Portugal in %	84,8	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	10,4	0,0
Spanien in %	45,3	8,3	29,3	0,0	0,0	0,0	16,1	1,0
Direktinvestments gesamt in %	52,6	34,0	1,6	1,6	0,0	0,0	9,5	0,7
Beteiligungen in %	0,9	96,9	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	2,0
Portfolio gesamt in %	43,3	45,4	1,3	1,4	0,0	0,0	7,7	0,9

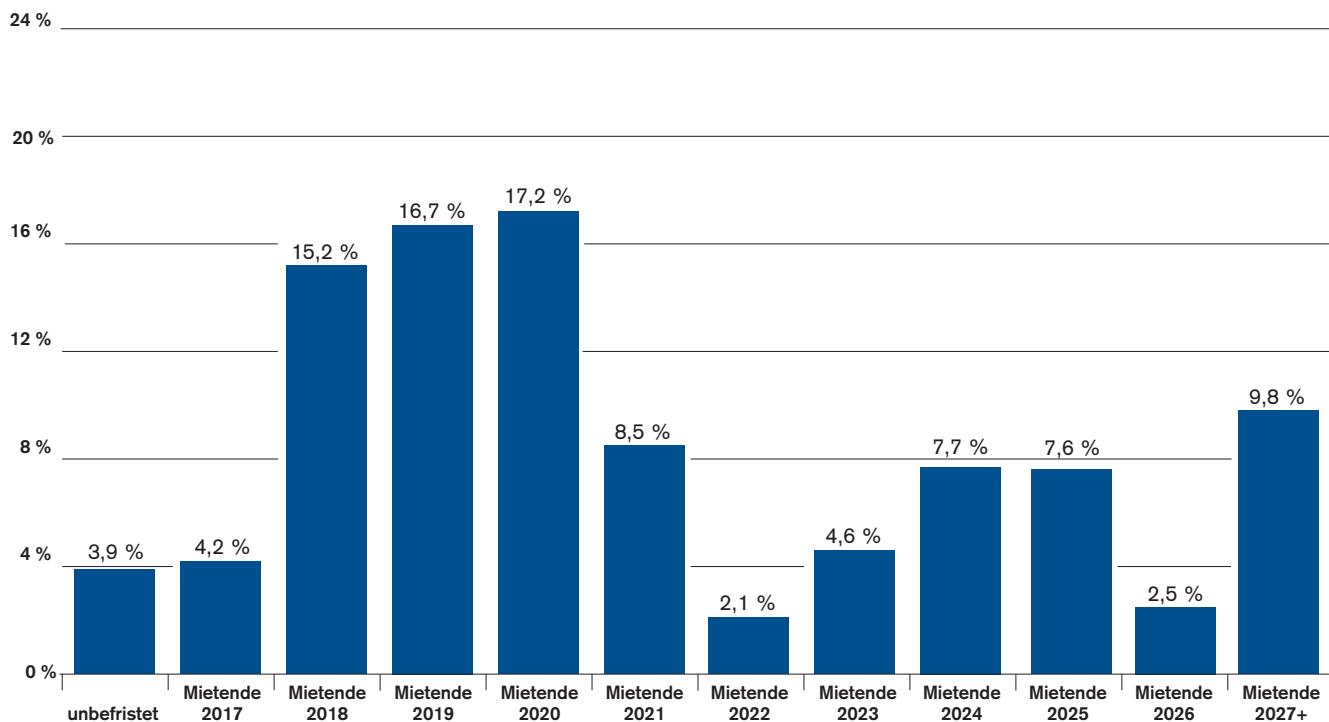
¹ bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 30. April 2017

Vermietungsinformation Leerstände²

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges	Vermie- tungs- quote
Deutschland in %	2,0	12,3	0,0	0,9	0,0	0,0	0,4	0,3	84,1
Großbritannien in %	47,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	50,2
Belgien in %	26,2	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	4,7	0,0	68,5
Italien in %	19,9	21,3	0,0	0,7	0,0	0,0	0,7	2,0	55,4
Niederlande in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Frankreich in %	45,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,9	0,0	45,3
Portugal in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	96,3
Spanien in %	30,8	5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	12,1	0,0	51,4
Österreich in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Direktinvestments gesamt in %	13,2	8,6	0,0	0,4	0,0	0,0	2,5	0,2	75,1
Beteiligungen in %	0,1	7,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	92,6
Portfolio gesamt in %	8,6	8,9	0,0	0,4	0,0	0,0	1,6	0,2	80,3

² bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 30. April 2017

Restlaufzeitstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien (Basis: Jahres-Nettosollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027+
Deutschland in %	9,0	2,1	9,0	19,1	2,0	4,8	1,4	3,0	2,6	16,5	6,7	23,8
Großbritannien in %	0,0	6,7	0,0	0,0	85,2	0,0	8,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Belgien in %	0,0	5,5	0,0	61,6	0,0	0,0	32,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Italien in %	0,0	4,9	0,0	11,9	0,0	4,2	0,0	79,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande in %	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankreich in %	0,0	0,0	5,9	13,0	22,5	25,1	0,0	22,4	2,0	9,1	0,0	0,0
Portugal in %	2,4	1,7	12,8	1,5	30,0	6,9	0,0	0,0	44,7	0,0	0,0	0,0
Spanien in %	0,3	12,2	5,1	0,0	18,1	61,8	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Ausland in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Direktinvestments gesamt in %	4,7	2,6	16,5	11,5	17,2	7,9	2,0	5,4	9,5	8,4	3,1	11,2
Beteiligungen gesamt in %	1,0	10,1	10,4	36,1	17,1	10,9	2,4	1,7	0,9	4,7	0,1	4,6
Portfolio gesamt in %	3,9	4,2	15,2	16,7	17,2	8,5	2,1	4,6	7,7	7,6	2,5	9,8



Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2017, Teil 1

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Seite 54 ff.)				
1. Geschäftsgrundstücke		671.341.283,42		43,3
(davon in Fremdwährung ¹)	70.481.283,42)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		208.179.684,18		13,4
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
(insgesamt Fremdwährung ¹)	70.481.283,42)			
			879.520.967,60	56,8
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen			130.114.300,42	8,4
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig			595.486.761,35	
(davon in Fremdwährung ¹)	1.351.633,50)			
				38,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		24.885.789,18		1,6
(davon in Fremdwährung ¹)	1.127.449,92)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		80.150.000,00		5,3
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
3. Zinsansprüche		0,00		0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
4. Andere		41.948.891,80		2,7
(davon in Fremdwährung ¹)	2.689.938,04)			
			146.984.680,98	9,5
Summe			1.752.106.710,35	113,1
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		0,00		0,0
(davon besicherte Kredite (gem. §82 Abs. 3 InvG))	0,00)			
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		107.080,32		0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		20.356.574,74		1,3
(davon in Fremdwährung ¹)	1.920.009,39)			
4. anderen Gründen		9.051.285,08		0,6
(davon in Fremdwährung ¹)	195.200,04)			
			29.514.940,14	1,9
VI. Rückstellungen			173.261.584,24	11,2
(davon in Fremdwährung ¹)	14.049.660,54)			
Summe			202.776.524,38	13,1
Fondsvermögen			1.549.330.185,97	100,0

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

Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF	Anteilklasse CHF
EUR	EUR	CHF
642.904.691,95	28.436.591,47	30.754.173,67
199.361.634,70	8.818.049,48	9.536.720,51
124.602.934,94	5.511.365,48	5.960.541,77
570.112.532,73	25.374.228,62	27.442.228,25
23.831.679,28	1.054.109,90	1.140.019,86
76.755.016,17	3.394.983,83	3.671.675,01
0,00	0,00	0,00
11.641.292,74	30.307.599,06	32.777.668,38
1.649.209.782,51	102.896.927,84	111.283.027,45
0,00	0,00	0,00
102.544,63	4.535,69	4.905,35
19.494.313,27	862.261,47	932.535,78
7.372.262,48	1.679.022,60	1.815.862,94
165.922.591,30	7.338.992,94	7.937.120,86
192.891.711,68	9.884.812,70	10.690.424,93
1.456.318.070,83	93.012.115,14	100.592.602,52

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. April 2017, Teil 2 geografische Aufteilung

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
I. Immobilien (siehe Seite 54 ff.)				
1. Geschäftsgrundstücke	315.210.000,00	70.481.283,42	10.020.000,00	23.700.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	208.179.684,18	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.656.337,24	0,00	0,00	58.230.154,89
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig	540.751.593,84	6.468.934,50	662.352,64	32.527.978,47
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	14.694.513,27	1.127.449,92	224.327,65	1.389.109,25
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	43.050.000,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere	17.007.579,84	591.064,53	108.000,00	2.092.906,26
Summe	1.112.499.708,37	78.668.732,37	11.014.680,29	160.990.148,87
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00	53.333,32
3. Grundstücksbewirtschaftung	9.831.204,83	1.920.009,39	359.485,48	1.004.535,77
4. anderen Gründen	6.886.055,52	186.125,64	28.845,31	1.594.530,25
VI. Rückstellungen	77.228.358,59	13.919.386,04	1.643.750,78	40.817.839,97
Summe	93.945.618,94	16.025.521,07	2.032.081,57	43.470.239,31
Fondsvermögen	1.018.554.089,43	62.643.211,30	8.982.598,72	117.519.909,56

2 das in Tschechien gehaltene anteilige Fondsvermögen wird derzeit in Euro geführt, da alle wesentlichen Verträge auf Euro-Basis abgeschlossen sind

	Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Schweden	Österreich	Tschechien²
	40.000.000,00	92.090.000,00	89.600.000,00	30.240.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.227.808,29
	3.258.210,11	1.616.632,87	5.529.860,38	2.168.480,08	1.351.633,50	1.151.084,96	0,00
	1.886.804,12	2.455.651,40	2.005.301,16	495.096,25	0,00	607.536,16	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.100.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.586.460,62	5.954.882,39	5.966.013,69	513.321,64	2.098.873,51	29.789,32	0,00
	52.731.474,85	102.117.166,66	103.101.175,23	33.416.897,97	3.450.507,01	1.788.410,44	92.327.808,29
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	53.747,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.835.565,64	2.424.580,18	1.007.178,93	295.790,36	0,00	678.224,16	0,00
	475,17	303.981,07	10.311,06	85,85	9.074,40	31.800,81	0,00
	7.401.499,88	5.698.859,44	18.429.319,78	572.574,08	130.274,50	211.753,99	7.207.967,19
	10.237.540,69	8.427.420,69	19.500.556,77	868.450,29	139.348,90	921.778,96	7.207.967,19
	42.493.934,16	93.689.745,97	83.600.618,46	32.548.447,68	3.311.158,11	866.631,48	85.119.841,10





Vermögensaufstellung Teil I zum 30. April 2017

Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	G	H/G 100 %	02/2004	2004	36.343
13353 Berlin Müllerstraße 141	G	H/G 94 %	04/2001	2000	2.410
64293 Darmstadt Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	G	H/G 77 %	05/2001	2000	35.460
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	G [§]	BÜ 38 % L/L 52 %	07/1998	1996	9.449
45127 Essen Porscheplatz 2	G	H/G 78 %	01/2004	1981 2010 ²	26.959
24937 Flensburg Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	G	H/G 85 %	11/2004	2006 1950	11.149
60329 Frankfurt am Main Taunusanlage 8	i.U./G [§]	BÜ 97 %	11/2002	2001 ³ 2016 ¹	3.594
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	G	BÜ 48 % H/G 50 %	07/2007	2008	1.281
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	G	H/G 100 %	07/2004	2004	48.038

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾ in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
				Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
14.701	0	teilweise K, ST	19.910.000	1,3	1.524.321	38
5.264	0	LA, PA, PH	15.470.000	1,0	1.187.880	44
19.414	0	PA, ST, TG	34.760.000	2,2	2.583.705	43
8.672	0	teilweise K, LA, PA, PH, ST	9.100.000	0,6	822.822	40
31.243 ⁸⁾	0	K, LA, PA, PH, ST	135.000.000	8,7	8.444.217	52
24.834 ⁸⁾	0	K, LA, PA, TG	75.040.000	4,8	5.379.113	50
30.640 ⁴⁾	0	K, LA, PA, TG	208.179.684	13,4	⁹⁾	59
5.620	0	K, LA, PA	7.330.000	0,5	688.783	62
23.337	0	ST	18.600.000	1,2	1.352.149	38

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Belgien					
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	G	BÜ 78 %	07/1997	1997	13.620
Frankreich					
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	G	BÜ 85 %	12/2007	2009	3.735
31100 Toulouse 12 Rue Louis Courtois de Vicose	G	BÜ 83 %	04/2008	2010	14.399
31700 Toulouse Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède	G	BÜ 79 %	01/2008	2009	11.173
Italien					
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	G ^s	BÜ 90 %	05/2003	1968 2003 ²	1.763
Niederlande					
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 10	G	BÜ 96 %	11/2002	2003	5.202
Portugal					
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	G	BÜ 81 %	09/2002	2003	2.212
1998 Lissabon Avenida Dom João II 1.18	G ^s	BÜ 87 %	09/2008	2004	6.123
Spanien					
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	G	BÜ 45 % HO 29 %	09/2008	2005	6.409

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾ in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
				Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
6.119	0	K, PA, ST, TG	10.020.000	0,6	900.294	39
14.031 ⁶⁾	0	K, PA, TG	31.490.000	2,0	2.149.101	63
20.245	0	K, PA, ST, TG	36.900.000	2,4	2.961.585	63
10.478	0	K, PA, ST, TG	23.700.000	1,5	1.656.160	64
9.485	0	K, PA, TG	23.700.000	1,5	1.927.138	56
21.849	0	K, PA, ST, TG	40.000.000	2,6	2.980.405	57
8.022	0	K, LA, PA, TG	22.410.000	1,4	1.724.462	57
24.862	0	K, PA, TG	67.190.000	4,3	4.579.084	58
13.286	0	K, LA, PA, ST, TG	30.240.000	2,0	2.302.794	59

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Großbritannien					
Glasgow G2 8JD					
6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	G	BÜ 94 %	11/2005	2005	1.301
Glasgow G2 8JX					
4 Atlantic Quay/70 York Street	G	BÜ 95 %	11/2008	2007	1.020
Heathrow TW6 2TA					
1208 Newall Road	G ⁵	BÜ 97 %	04/2005	2001	9.450
Summe Direktinvestments					
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH i.L., mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000					
¹¹	–	–	–	–	–
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951					
¹⁴	–	–	–	–	–
Italien					
CALABRIA RE S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 108.444					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 11.700.000					
1. 89016 Provincia di Reggio Calabria					
Localita' Sandalli o Cariatì	G	H/G 95 %	07/2007	2007	170.658
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 31.350.000					
1. 20098 San Giuliano Milanese					
Via della Pace	G	H/G 100 %	12/2004	2004	59.240

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾ in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
				Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
7.288	0	K, PA, TG	22.661.913	1,5	2.152.854	59
6.907	0	K, PA, TG	20.962.566	1,4	1.878.723	61
6.209	0	K, PA, ST	26.856.803	1,7	1.708.951	44
			879.520.967			
			11.342.940	0,7		
-	-	-	-	-	-	-
			5.314.398	0,3		
-	-	-	-	-	-	-
			17.398.361	1,1		
24.388	0	K, ST	23.400.000		2.382.731	50
			40.831.794	2,6		
19.194	0	K, PA, PH, ST, TG	62.700.000		4.434.125	48

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Tschechien					
Centrum Olympia Olomouc a.s., mit Sitz in Prag, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von CZK 103.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 37.100.000					
1. 77700 Olomouc-Velky Týnec 2					
Olomoucká 90	G	H/G 95 %	07/2007	2004	114.984
Summe Beteiligungen					
Gesamt					

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
			in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
			55.226.808	3,6		
31.374	0	ST	74.200.000		4.695.715	47
			130.114.300			
			1.009.635.268			

Vermögensaufstellung Teil I zum 30. April 2017

Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation			Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro		
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	0,0	10	10	10	0,0
13353 Berlin Müllerstraße 141	31,4	5,6	763.700	862.589	0,0
64293 Darmstadt Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	13,7	6,8	2.286.497	2.286.100	0,0
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	23,2	5,2	606.183	671.317	0,0
45127 Essen Porscheplatz 2	15,0	5,0	7.605.036	6.415.896	0,0
24937 Flensburg Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	22,2	5,9	4.384.041	3.450.264	0,0
60329 Frankfurt am Main Taunusanlage 8	9	9	9	9	0,0
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	24,5	10	10	10	0,0
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	0,0	10	10	10	0,0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
1.341.526	653.483	688.043	7,5	–	–	–	–
13	13	13	13	–	–	–	–
2.498.656	1.604.022	894.634	6,9	–	–	–	–
763.940	563.514	200.426	5,8	–	–	–	–
7.475.567	781.729	6.693.838	4,5	–	–	–	–
13	13	13	13	–	–	–	–
5.655.820	2.416.194	3.239.626	2,0	–	–	–	–
536.342	0	536.342	3,4	–	–	–	–
1.217.405	122.586	1.094.819	7,0	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation			Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro		
Belgien					
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	29,7	10	10	10	0,0
Frankreich					
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	43,8	5,3	1.013.340	1.062.166	0,0
31100 Toulouse 12 Rue Louis Courtois de Vicose	60,5	4,3	964.186	978.949	0,0
31700 Toulouse Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède	57,5	10	10	10	0,0
Italien					
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	30,5	5,8	1.650.261	1.049.127	0,0
Niederlande					
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 10	0,0	10	10	10	0,0
Portugal					
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	9,3	3,2	1.685.622	2.011.473	0,0
1998 Lissabon Avenida Dom João II 1.18	0,8	5,8	4.328.049	3.991.579	0,0
Spanien					
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	48,6	3,3	1.295.051	1.300.000	0,0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
610.238	0	610.238	4,2	–	–	–	–
2.103.422	0	2.103.422	4,8	–	–	–	–
2.070.809	0	2.070.809	3,6	–	–	–	–
2.035.627	0	2.035.627	6,0	–	–	–	–
1.071.725	85.116	986.610	2,9	–	–	–	–
1.883.635	426.600	1.457.035	1,0	–	–	–	–
2.035.627	5.469.253	-3.433.625	8,2	–	–	–	–
8.298.818	788.566	7.510.252	9,8	–	–	–	–
2.255.309	0	2.255.309	4,4	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation			Prognos- tizierte Mietein- nahmen in Euro	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mietein- nahmen im Geschäfts- jahr in Euro		
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Großbritannien					
Glasgow G2 8JD 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	100,0	10	10	10	0,0
Glasgow G2 8JX 4 Atlantic Quay/70 York Street	66,7	10	10	10	0,0
Heathrow TW6 2TA 1208 Newall Road	0,0	10	10	10	0,0
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH i.L., mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000					
¹¹	–	–	–	–	–
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951					
¹⁴	–	–	–	–	–
Italien					
CALABRIA RE S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 108.444 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 11.700.000					
<i>1. 89016 Provincia di Reggio Calabria</i>					
<i>Localita' Sandalli o Cariati</i>	14,9	3,1	1.917.111	1.846.109	0,0
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 31.350.000					
<i>1. 20098 San Giuliano Milanese</i>					
<i>Via della Pace</i>	13,1	4,6	3.384.856	4.264.147	0,0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
3.129.686 ⁷	2.040.532 ⁷	1.029.684 ⁷	6,9	-	-	-	-
1.558.834 ⁷	967.479 ⁷	561.733 ⁷	8,3	-	-	-	-
3.817.200 ⁷	2.228.921 ⁷	1.515.744 ⁷	8,1	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation			Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro		
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Tschechien					
Centrum Olympia Olomouc a.s., mit Sitz in Prag, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von CZK 103.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 37.100.000					
1. 77700 Olomouc-Velky Týnec 2					
Olomoucká 90	12,1	2,4	4.944.746	4.456.478	0,0

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Geplante Fertigstellung 2 Grundlegende Sanierung/Modernisierung 3 Anbau/Aufstockung 4 Fläche laut Planung 5 Erbbaurecht 6 Teileigentum 7 Umrechnung der Anschaffungsnebenkosten und der Kaufpreise zum Monatsendkurs des jeweiligen Erwerbsmonats 8 Flächenkorrektur aufgrund von Neuvermessung/Neuvermietung 9 Für unbebaute, im Bau sowie Umbau befindliche Objekte werden Mieten, auslaufende Mietverträge sowie eine Leerstandsquote nicht ausgewiesen 10 Mieten und auslaufende Mietverträge werden zum Schutz der Mieter nicht ausgewiesen, wenn das Objekt von weniger als fünf Mietern genutzt wird oder 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden | <ul style="list-style-type: none"> 11 Verkauf des Objekts Berlin (Deutschland), Charlottenstraße 68 im Januar 2015 12 Nach § 79 Abs. 1 InvG sind Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und max. die folgenden 12 Monate zum Kaufpreis anzusetzen. Bei Projekten wird der aktuelle Bautenstand ausgewiesen. 13 Durch Auflösung der Immobilien-Gesellschaft und Einstellung des Objekts als Direktinvestment können keine objektbezogenen Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen werden. 14 Verkauf des Objekts Leverkusen (Deutschland), „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 im März 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
-	-	-	-	-	-	-	-

*

G = Geschäftsgrundstück
i.U. = im Umbau befindlich

** Der Prozentsatz der Nutzung ist bezogen auf die Jahres-Nettosollmieterträge;
Nutzungen unter 25 % werden nicht gesondert ausgewiesen.

BÜ = Büro
H/G = Handel/Gastronomie
HO = Hotel
L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie

Die Angaben zu den Objekten der Immobilien-Gesellschaften beziehen sich
jeweils auf 100 % der Beteiligung.

K = Klimaanlage
PA = Personenaufzug
LA = Lastenaufzug
TG = Tiefgarage
ST = Kfz-Abstellplätze
PH = Parkhaus

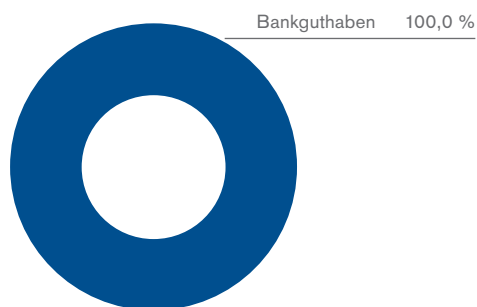
**** Kumuliert

Umrechnungskurse zum Stichtag 28. April 2017:
1 EUR = 0,841500 Britische Pfund (GBP)

Vermögensaufstellung Teil II zum 30. April 2017

Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben

Zusammensetzung der Liquidität



	Kurswert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
I. Geldmarktinstrumente		
keine	–	–
II. Investmentanteile		
keine	–	–
III. Wertpapiere		
keine	–	–
IV. Bankguthaben		
Deutschland	542.103.227	35,0
Großbritannien	6.468.935	0,3
Belgien	662.353	0,1
Italien	32.527.978	2,1
Niederlande	3.258.210	0,2
Frankreich	1.616.633	0,1
Portugal	5.529.860	0,4
Spanien	2.168.480	0,1
Österreich	1.151.085	0,1
Bankguthaben gesamt	595.486.761	38,4



Vermögensaufstellung Teil III zum 30. April 2017

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.-III. siehe Seite 48 ff.			1.605.122.029,37	103,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			24.885.789,18	1,6
(davon in Fremdwährung ¹)	1.127.449,92)			
davon Betriebskostenvorlagen		18.846.567,34		
davon Mietforderungen		6.039.221,84		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			80.150.000,00	5,3
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
4. Andere			41.948.891,80	2,7
(davon in Fremdwährung ¹)	2.689.938,04)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 73)		0,00		
davon aus geleisteten Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften		550.000,00		
Gesamt			146.984.680,98	9,5
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			0,00	0,0
davon besicherte Kredite (gem. § 82 Abs. 3 InvG)	0,00)			
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			107.080,32	0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			20.356.574,74	1,3
(davon in Fremdwährung ¹)	1.920.009,39)			
davon Betriebskostenvorauszahlungen		14.360.611,86		
4. anderen Gründen			9.051.285,08	0,6
(davon in Fremdwährung ¹)	195.200,04)			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 73)		953.416,05		
Gesamt			29.514.940,14	1,9
VI. Rückstellungen			173.261.584,24	11,2
(davon in Fremdwährung ¹)	14.049.660,54)			
	Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF	Gesamt	
Fondsvermögen in EUR 30. April 2017	1.456.318.070,83	93.012.115,14	1.549.330.185,97	
Fondsvermögen in Euro 30. September 2016	2.054.418.648,70	130.767.456,92	2.185.186.105,62	
Nettomittelzufluss/-abfluss	0,00	0,00	0,00	
Umtauschkurs (siehe Seite 73)	1,000000	1,081500		
Fondsvermögen in Anteilklassenwährung	1.456.318.070,83	100.592.602,52		
Mittelzufluss	0,00	0,00		
Mittelabfluss	0,00	0,00		
Anteilwert in Anteilklassenwährung	14,81	23,13		
Umlaufende Anteile in Stück 30. April 2017	98.344.737	4.349.928	102.694.665	
Umlaufende Anteile in Stück 30. September 2016	98.344.737	4.349.928	102.694.665	

Devisenkurse per Stichtag 30. April 2017

1 EUR = 0,841500	Britische Pfund (GBP)
1 EUR = 9,621000	Schwedische Krone (SEK)
1 EUR = 1,081500	Schweizer Franken (CHF)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

Offene Positionen am Stichtag

		Kurswert Kauf/Verkauf	Kurswert ¹ Stichtag	Vorläufiges Ergebnis	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvolumens (netto)
		EUR	EUR	EUR	
CHF -91,8 Mio.	Kauf	-85.000.000	-84.925.115	-74.885	0,00
Summe offene Positionen CHF²		-85.000.000	-84.925.115	-74.885	0,00
GBP 52,5 Mio.	Verkauf	61.389.149	62.296.350	-907.202	-0,06
GBP -7,0 Mio.	Kauf	-8.277.509	-8.306.180	28.671	-0,00
Summe offene Positionen GBP		53.111.639	53.990.170	-878.531	-0,06

Bezogen auf ein Währungsexposure in CHF² in Höhe von CHF 100,6 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. April 2017 von 91,2 %.

Bezogen auf ein Währungsexposure in GBP in Höhe von EUR 56,5 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. April 2017 von 95,7 %.

1 Devisenterminkurs vom 30. April 2017

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

2. Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden:

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

	Kurswert Opening EUR	Kurswert Closing EUR	Ergebnis EUR
CHF -398,8 Mio.	-371.000.000	-370.891.621	-108.379
GBP 166,0 Mio.	191.866.460	193.094.082	-1.227.622
SEK 520,0 Mio.	53.786.762	53.254.924	531.838
Summe geschlossene Positionen	-125.346.779	-124.542.615	-804.163

Risikomanagement

Bei der Verwaltung des Sondervermögens wendet die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nach § 51 InvG in Verbindung mit §§ 8ff der DerivateV an. Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99% Wahrscheinlichkeitsniveau, 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 S. 5 DerivateV. Für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017 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 Derivateverordnung zum einfachen Ansatz berechnet, allerdings findet § 15 DerivateV keine Anwendung.

Während des Geschäftsjahres wurden u.a. folgende potenzielle Risikobeträge ermittelt:

größter potenzieller Risikobetrag	0,028 % des Fondsvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,004 % des Fondsvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,014 % des Fondsvermögens

Vermögensaufstellung Teil III

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren und zusätzliche Erläuterungen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. April 2017 wurden keine Liegenschaften neu in den Fonds eingestellt; es wurden jedoch 5 direkt gehaltene Immobilien sowie drei über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte veräußert. Dadurch hat sich der Immobilienbestand auf 24 Objekte reduziert einschließlich der über die Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Liegenschaften und der in Bau befindlichen Projekte.

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten, bzw. dem gezahlten Kaufpreis in das Fondsvermögen eingestellt. Diese Verkehrswerte werden nach dem Ertragswertverfahren (gem. Wertermittlungsverordnung) ermittelt. Die Grundstücke im Bau sind mit ihrem Grundstückswert und den aufgelaufenen Baukosten im Fondsvermögen enthalten.

I. Die Position „Immobilien“ verminderte sich durch die zahlreichen Verkäufe um EUR 351,6 Mio. auf EUR 879,5 Mio., darunter Geschäftsgrundstücke in Höhe von EUR 671,3 Mio. und Grundstücke im Zustand der Bebauung mit EUR 208,2 Mio.

II. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verringerten sich um EUR 315,5 Mio. auf EUR 130,1 Mio.

III. Die Liquiditätsanlagen haben sich um EUR 301,3 Mio. auf EUR 595,5 Mio. erhöht.

III. 1. Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 595,5 Mio., die sich ausschließlich aus Bankguthaben zusammen setzen sind teilweise zweckgebunden für die bis zum Stichtag ermittelte Ausschüttung, für die Fertigstellung von Bauprojekten, für Kaufpreiszahlungen bereits erworbener Immobilien, sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Zahlungsverpflichtungen. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 77,5 Mio. anteilig in den kurzfristigen Liquiditätsanlagen gebunden.

IV. Die Sonstigen Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert angesetzt. Dieser hat sich im Berichtszeitraum um EUR 244,5 Mio. auf EUR 147,0 Mio. vermindert.

IV. 1. Unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 24,9 Mio.) werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten in Höhe von EUR 18,9 Mio., die von den Mietern zu tragen sind, sowie Forderungen an die Mieter in Höhe von EUR 6,0 Mio. ausgewiesen.

IV. 2. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 80,2 Mio. betreffen 3 Gesellschafterdarlehen.

IV. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 41,9 Mio. beinhaltet insbesondere Forderungen an Dritte (EUR 35,7 Mio.), Erstattungsansprüche aus Steuern (EUR 3,0 Mio.), Anzahlungen für Objektveräußerungen (EUR 2,3 Mio.), Forderungen aus geleisteten Sicherheitsleistungen bei Devisentermingeschäften (Collateral) (EUR 0,6 Mio.) und Forderungen aus Devisentermingeschäften (EUR 0,3 Mio.).

V. Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet. Sie reduzierten sich um EUR 13,1 Mio. auf EUR 29,5 Mio.

V. 2. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ mit insgesamt EUR 0,1 Mio. besteht in erster Linie aus vorgenommenen Einbehalten.

V. 3. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung i. H. v. EUR 20,4 Mio. setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten (EUR 6,6 Mio.) und noch abzurechnenden Umlagen-Vorauszahlungen (EUR 13,8 Mio.) zusammen.

V. 4. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von EUR 9,1 Mio. enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3,4 Mio., Verbindlichkeiten aus noch offenen Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 1,0 Mio., Sonstige Verbindlichkeiten an Dritte in Höhe von EUR 3,3 Mio., Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 0,5 Mio., Verbindlichkeiten aus Abgrenzungen in Höhe von EUR 0,3 Mio., sowie Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten in Höhe von EUR 0,5 Mio.

VI. Die Rückstellungen betragen EUR 173,3 Mio. (30. September 2016: EUR 134,6 Mio.) und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mieterausbauten (EUR 20,6 Mio.), Instandhaltungskosten (EUR 24,2 Mio.), Vermietungskosten (EUR 41,0 Mio.), Herstellungskosten (EUR 13,1 Mio.) und sonstige Rückstellungen (EUR 32,1 Mio.). Darüber hinaus wurde für Steuern aus realisierten Verkäufen des abgelaufenen Geschäftsjahres Rückstellungen in Höhe von EUR 23,7 Mio., sowie für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 18,6 Mio. gebildet. Die Rückstellung aus Steuern aus möglichen Gewinnen entspricht den bei einer sofortigen Veräußerung aller Auslandsimmobilien fälligen Steuern (der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist sowohl auf die realisierten Verkäufe des abgelaufenen Geschäftsjahres zurückzuführen als auch auf Verkehrswertminderungen der im Ausland belegenen Immobilien). Für Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wird unterstellt, dass im Veräußerungsfall die komplette Gesellschaft verkauft wird. Ein Abschlag auf den dann zu erwartenden Veräußerungserlös wurde bei der Ermittlung der Steuerlast berücksichtigt.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden mit dem Stichtagskurs, welcher von der Verwahrstelle zur Verfügung gestellt wird, in EURO umgerechnet.

- Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, betragen 0 EUR.
- Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.
- Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
I. Käufe		
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Keine		
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Keine		
3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Keine		
4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Keine		

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf die Seiten 68 und 69.

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
II. Verkäufe		
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Deutschland		
10587 Berlin Salzufer 22/Dovestraße 2-4	G	03/2017
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 4	G	03/2017
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	G	04/2017
Niederlande		
1102 CT Amsterdam Bijlmerdreef 24-74	G ⁵	12/2016
Österreich		
1100 Wien Computerstraße 6	G	12/2016
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Keine		
3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Deutschland		
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 90.000.000 1. 51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 1-2	G	03/2017
Italien		
NISA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100% Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 1.000.000 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 94.000.000 1. 47900 Rimini Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno	G ⁶	04/2017
4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Schweden		
Telegrafgatan RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100% Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 92.000.000 1. 16929 Stockholm Telegrafgatan 8A-B	G ⁶	12/2016

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			7.191,00
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland			0,00
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
3. Sonstige Erträge			9.077.770,60
davon Zinserträge aus Darlehen an Immobiliengesellschaften		2.031.110,45	
(davon in Fremdwährung ¹)	301.866,17)		
4. Erträge aus Immobilien			29.753.496,48
(davon in Fremdwährung ¹)	2.177.790,01)		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			3.042.680,70
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
Summe der Erträge			41.881.138,78
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			56.370.578,50
1.1 davon Betriebskosten		4.697.596,24	
(davon in Fremdwährung ¹)	-40.233,66)		
1.2 davon Instandhaltungskosten		7.292.161,42	
(davon in Fremdwährung ¹)	993.551,67)		
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung ²		40.290.336,70	
(davon in Fremdwährung ¹)	9.236.330,25)		
1.4 davon Sonstige Kosten		4.090.484,14	
(davon in Fremdwährung ¹)	84.923,23)		
2. Ausländische Steuern			2.535.413,79
(davon in Fremdwährung ¹)	680.205,81)		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			0,01
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
4. Verwaltungsvergütung ³			9.977.700,00
5. Verwahrstellenvergütung			361.619,66
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			416.188,40
7. Sonstige Aufwendungen			432.559,78
(davon Sachverständigenkosten)	79.578,53)		
(davon in Fremdwährung ¹)	2.209,80)		
Summe der Aufwendungen			70.094.060,14
Ertragsausgleich auf ordentliche Erträge/Aufwendungen			0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag			-28.212.921,36
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			163.649.009,99
a) aus Immobilien		93.463.996,80	
(davon in Fremdwährung ¹)	5.335.787,09)		
b) aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		69.606.451,71	
(davon in Fremdwährung ¹)	4.022.227,04)		
c) aus Devisentermingeschäften		531.837,58	
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
d) aus Fremdwährungspositionen		46.723,90	
(davon in Fremdwährung ¹)	13.727,75)		
2. Realisierte Verluste			-68.425.531,45
a) aus Immobilien		-56.736.045,50	
(davon in Fremdwährung ¹)	-40.337,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		-10.318.744,85	
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
c) aus Devisentermingeschäften		-1.336.001,15	
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
d) aus Fremdwährungspositionen		-34.739,95	
(davon in Fremdwährung ¹)	-1.743,80)		
Ertragsausgleich auf außerordentliche Erträge/Aufwendungen			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			95.223.478,54
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			67.010.557,18

Erläuterungen der Fußnoten siehe Seite 80/81.

Anteilklasse EUR in EUR	Anteilklasse CHF in EUR	Anteilklasse CHF in CHF
6.886,40	304,60	329,42
0,00	0,00	0,00
8.693.255,51	384.515,09	415.853,07
28.493.201,54	1.260.294,94	1.363.008,97
2.913.799,21	128.881,49	139.385,33
40.107.142,66	1.773.996,12	1.918.576,79
4.498.616,04	198.980,20	215.197,09
6.983.280,94	308.880,48	334.054,24
38.583.723,57	1.706.613,13	1.845.702,10
3.917.219,92	173.264,22	187.385,25
2.428.019,04	107.394,75	116.147,42
0,01	0,00	0,00
9.555.065,81	422.634,19	457.078,88
346.302,22	15.317,44	16.565,81
398.559,54	17.628,86	19.065,61
414.237,47	18.322,31	19.815,58
67.125.024,56	2.969.035,58	3.211.011,98
0,00	0,00	0,00
-27.017.881,90	-1.195.039,46	-1.292.435,19
89.505.060,32	3.958.936,48	4.281.589,80
66.658.070,19	2.948.381,52	3.188.674,61
509.310,07	22.527,51	24.363,50
44.744,77	1.979,13	2.140,43
-54.332.827,06	-2.403.218,44	-2.599.080,74
-9.881.664,72	-437.080,13	-472.702,16
-1.175.622,88	-160.378,27	-173.449,10
-33.268,44	-1.471,51	-1.591,44
0,00	0,00	0,00
91.293.802,25	3.929.676,29	4.249.944,90
64.275.920,35	2.734.636,83	2.957.509,71

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

- I. 1. Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland sanken um EUR 0,2 Mio. auf EUR 0,0 Mio.
- I. 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland wurden im Berichtszeitraum nicht mehr erwirtschaftet.
- I. 3. Die sonstigen Erträge in Höhe von EUR 9,1 Mio. resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 2,0 Mio. und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 6,1 Mio.
- I. 4. Die Erträge aus Immobilien gingen infolge von Objektverkäufen im Berichtsjahr um EUR 38,4 Mio. auf EUR 29,8 Mio. zurück.
- I. 5. Aus den Immobilien-Gesellschaften ergaben sich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 3,0 Mio.
- II. 1. Die Bewirtschaftungskosten erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 56,4 Mio.
 - II. 1.1. Die Betriebskosten weisen eine Höhe von EUR 4,7 Mio. aus.
 - II. 1.2. Zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 7,3 Mio. aufgewendet.
 - II. 1.3. Die Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von EUR 40,3 Mio. betreffen unter anderem Vermietungsprovisionen und sonstige Kosten bei Neuvermietung mit EUR 40,0 Mio. und mit EUR 0,3 Mio. die eigenen bei der Kapitalanlagegesellschaft entstandenen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen.
- II. 1.4. Die sonstigen Kosten in Höhe von EUR 4,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Mietsforderungen in Höhe von EUR 0,9 Mio., nicht abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von EUR 1,0 Mio., Prozesskosten in Höhe von EUR 1,2 Mio., Guthabengebühr für die Banken in Höhe von EUR 0,7 Mio., sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von EUR 0,3 Mio.
- II. 2. Ausländische Ertragsteuern haben in Höhe von EUR 2,5 Mio. das Ergebnis belastet.
- II. 3. Im Berichtszeitraum sind keine Aufwendungen unter der Position Zinsaufwendungen angefallen.
- II. 4. Die Verwaltungsvergütung betrug EUR 10,0 Mio. und bewegt sich prozentual innerhalb der in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen vorgegebenen Spanne.
- II. 5. Die Vergütung an die Depotbank/Verwahrstelle beläuft sich auf EUR 0,4 Mio. und basiert auf der in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen geregelten Quote.
- II. 6. Für die Prüfung des Jahresabschlusses, die Veröffentlichung der Jahres- und Halbjahresberichte sowie für sonstige Fondsveröffentlichungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 0,4 Mio. gezahlt.
- II. 7. Die sonstigen Aufwendungen von EUR 0,4 Mio. setzen sich zusammen aus Sachverständigenkosten in Höhe von EUR 0,1 Mio. und sonstigen Beratungskosten in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen der vom Anteilserwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

- IV. 1a. Im Berichtszeitraum wurde beim Verkauf von Immobilien ein Gewinn in Höhe von EUR 93,5 Mio. erwirtschaftet. Darin enthalten ist der Verkauf einer Immobilie innerhalb einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von EUR 55,0 Mio. Der Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen den erzielten Verkaufserlösen abzüglich Veräußerungskosten und dem steuerlichen Buchwert im Verkaufszeitpunkt.
- IV. 1b. Bei der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften wurde ein Gewinn in Höhe von EUR 69,6 Mio. realisiert. Der Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen dem erzielten Verkaufserlös abzüglich Veräußerungskosten und dem steuerlichen Buchwert der Beteiligung im Verkaufszeitpunkt.
- IV. 1c. Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 0,5 Mio. ergeben sich aus dem Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den höheren Kursen beim Verkauf.
- IV. 2a. Beim Verkauf von Immobilien ist im Berichtszeitraum ein Verlust in Höhe von EUR 56,7 Mio. entstanden. Der Verlust errechnet sich aus der Differenz zwischen den erzielten Verkaufserlösen abzüglich Veräußerungskosten und dem steuerlichen Buchwert im Verkaufszeitpunkt.
- IV. 2b. Bei der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften wurde ein Verlust in Höhe von EUR 10,3 Mio. realisiert. Der Verlust errechnet sich aus der Differenz zwischen dem erzielten Verkaufserlös abzüglich Veräußerungskosten und dem steuerlichen Buchwert der Beteiligung im Verkaufszeitpunkt.
- IV. 2c. Die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 1,3 Mio. ergeben sich aus dem Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den niedrigeren Kursen bei Verkauf.
- Ausgabebauf- und Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, betragen 0 EUR.
 - Verwaltungsvergütungen für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile sind nicht angefallen.
 - Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.
 - Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Erläuterungen zu den Fußnoten von Seite 78/79

- 1 Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK)
- 2 Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 6 BVB EUR 0,3 Mio.
- 3 Gemäß § 13 Nr. 1 BVB. Zusätzlich wurden Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB bis zum 30. April 2017 in Höhe von EUR 10,0 Mio. bzw. 0,53 % des durchschnittlichen Nettofondsvermögens gezahlt.

Die Gesamtkostenquote nach BVI-Methode für das Geschäftsjahr 2016/April 2017 betrug 0,53 %.

Der Gesamtbetrag der Transaktionskosten im Geschäftsjahr betrug EUR 4.577.688,57. Diese Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien und sind nicht Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Devisenkurse per 30. April 2017:

- 1 EUR = 0,841500 GBP (Britische Pfund)
- 1 EUR = 9,621000 SEK (Schwedische Kronen)
- 1 EUR = 1,081500 CHF (Schweizer Franken)

Verwendungsrechnung

	Anteilklasse EUR EUR	je Anteil EUR	Anteilklasse CHF EUR	je Anteil EUR	Anteilklasse CHF CHF	je Anteil CHF
I. Berechnung der Ausschüttung						
1. Vortrag aus dem Vorjahr	22.425.630,16	0,23	37.260.780,55	8,57	39.857.856,95	9,16
– für alle Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– speziell für CHF-Tranche			37.260.780,55	8,57	39.857.856,95	9,16
– Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– Ertragsausgleich auf Vortrag CHF-Tranche			0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ergebnis des Berichtszeitraumes zum 30.04.2017	64.275.920,35	0,65	2.734.636,83	0,63	2.957.509,73	0,68
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	586.585.731,75	5,96	25.945.523,64	5,96	27.753.926,64	6,38
– per 27.04.2017 (Zwischenausschüttung)	586.585.731,75	5,96	25.945.523,64	5,96	27.753.926,64	6,38
– per 30.04.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. zusätzliche Substanzausschüttung CHF-Tranche		0,00		0,00		0,00
II. Für Ausschüttung verfügbar	673.287.282,26	6,85	65.940.941,02	15,15	70.569.293,32	16,22
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– Zuführung zum Einbehalt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– Entnahme aus Einbehalt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Neuer Vortrag	-63.549.912,86	-0,65	-27.339.419,76	-6,28	-29.244.977,32	-6,73
– für alle Anteile	-63.549.912,86	-0,65	-2.810.903,30	-0,65	-3.006.823,26	-0,69
– speziell für CHF-Tranche			-24.528.516,46	-5,63	-26.238.154,06	-6,04
III. Gesamtausschüttung	609.737.369,40	6,20	38.631.687,39	8,88	41.324.316,00	9,50
1. Zwischenausschüttung am 27.04.2017	609.737.369,40	6,20	38.631.687,39	8,88	41.324.316,00	9,50
2. Endausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich auf den Vortrag ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen, der vom Anteilhaber im Ausgabepreis als Ausgleich für in Vorjahren aufgelaufene und noch nicht ausgeschüttete Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes

Aus dem Nettoertrag des Berichtszeitraumes wird kein Einbehalt nach § 14 Abs. 2 BVB für zukünftige Instandsetzungen zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften vorgenommen, da es sich um eine Zwischenausschüttung handelt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Bei der am 27. April 2017 durchgeführten Zwischenausschüttung handelt es sich um eine Substanzausschüttung.

Neuer Vortrag

Der neue Vortrag beträgt insgesamt für beide Anteilklassen EUR 91,3 Mio.

Zwischenausschüttung

Am 27. April 2017 erfolgte eine Zwischenausschüttung, die auf den Zahlen des Halbjahresberichts zum 31. März 2017 basiert (siehe auch „Steuerliche Hinweise“ ab Seite 92). Die anteilklassenspezifische Aufteilung ist der Tabelle zu entnehmen.



Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	Fonds Gesamt EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		2.185.186.105,62
1. Ausschüttungen		
a) Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
b) Zwischenausschüttung im GJ 2016/2017		-648.369.056,79
2. Mittelzufluss/Abfluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		0,00
4. Ordentlicher Nettoertrag		-28.212.921,36
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		
davon bei Immobilien		0,00
davon bei Immobiliengesellschaften		0,00
6. Realisierte Gewinne		
aus Immobilien		93.463.996,80
aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		69.606.451,71
aus Devisentermingeschäften		531.837,58
aus Fremdwährungspositionen		46.723,90
7. Realisierte Verluste		
aus Immobilien		-56.736.045,50
aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		-10.318.744,85
aus Devisentermingeschäften		-1.336.001,15
aus Fremdwährungspositionen		-34.739,95
8. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		
bei Immobilien		-7.223.998,64
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-49.520.223,09
bei Devisentermingeschäften		-1.144.722,85
bei Fremdwährungspositionen		3.391.524,57
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Berichtszeitraumes		1.549.330.186,00

Erläuterungen siehe Seite 87.

Anteilklasse EUR EUR	Anteilklasse CHF EUR	Anteilklasse CHF CHF
2.054.418.648,70	130.767.456,92	141.555.772,12
0,00	0,00	0,00
-609.737.369,40	-38.631.687,39	-41.324.316,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
-27.017.881,91	-1.195.039,45	-1.292.435,17
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
89.505.060,32	3.958.936,48	4.281.589,80
66.658.070,19	2.948.381,52	3.188.674,61
509.310,28	22.527,30	24.363,27
44.744,77	1.979,13	2.140,43
-54.332.827,06	-2.403.218,44	-2.599.080,74
-9.881.664,72	-437.080,13	-472.702,16
-1.175.622,88	-160.378,27	-173.449,10
-33.268,44	-1.471,51	-1.591,44
-6.918.005,39	-305.993,25	-330.931,70
-47.422.651,57	-2.097.571,52	-2.268.523,60
-1.019.103,06	-125.619,79	-135.857,80
2.720.631,00	670.893,57	138.950,00
1.456.318.070,83	93.012.115,17	100.592.602,52



Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode 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 Ende des Geschäftsjahres.

Erläuterungen zu den Punkten 1 bis 8 auf Seite 84:

- 1) Es handelt sich um die Beträge der Zwischenausschüttung für das laufende Geschäftsjahr.
- 2) Seit 21. Mai 2012 befindet sich der Fonds im Status der Auflösung, d.h. die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen wurde endgültig eingestellt. Somit waren im abgelaufenen Geschäftsjahr weder Mittelzuflüsse noch Mittelabflüsse zu verzeichnen.
- 3) Der Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen der vom Anteilnehmer im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.
- 4) Der ordentliche Nettoertrag ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- 5) Unter Abschreibung Anschaffungsnebenkosten werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden.
- 6) Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre sind im Punkt 8) enthalten. Die realisierten Gewinne aus dem Verkauf von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ergeben sich aus dem Unterschied von Verkaufserlösen und Anschaffungskosten der Beteiligung. Auch hier gilt, dass die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre im Punkt 8) enthalten sind. Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften sind der Unterschied zwischen den niedrigen Ankauferkursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte der Vorjahre sind im Punkt 8) enthalten. Die realisierten Währungsgewinne resultieren aus den unterschiedlichen Umrechnungskursen der zum jeweiligen Stichtag in Landeswährung gebuchten Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäfte.
- 7) Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt (siehe Punkt 6).
- 8) Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste der Devisentermingeschäfte umfassen die Bewertungen der offenen Devisentermingeschäfte des Berichtsjahres abzüglich der Vorjahreswertveränderungen der geschlossenen Geschäfte.

Die Fremdwährungspositionen stellen die Nettoveränderungen aus der fortlaufenden Währungsumrechnung der in Landeswährung gebuchten Vermögensgegenstände und Schulden dar. Die Währungskursveränderungen umfassen auch Bewertungen aus den Devisengeschäften der Anteilklasse CHF, sowie Währungseffekte aus der Umrechnung des Fondsvermögens in CHF in Höhe von CHF 0,6 Mio.

Entwicklung des CS EUROREAL (Mehrjahresübersicht)

	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016	30.04.2017
Immobilien (in Mio. EUR)	2.995,3	1.623,2	1.231,1	879,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in Mio. EUR)	570,9	431,9	445,6	130,1
Wertpapiere (in Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankguthaben (in Mio. EUR)	289,4	524,3	294,2	595,5
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	329,4	336,4	391,5	147,0
Fondsvermögen brutto (in Mio. EUR)	4.185,0	2.915,8	2.362,4	1.752,1
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	392,1	243,0	177,2	202,8
Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)	3.792,9	2.672,8	2.185,2	1.549,3
Anteilklasse EUR:				
Umlaufende Anteile (Stück)	98.344.737	98.344.737	98.344.737	98.344.737
Wert der Anteilklasse (in Mio. EUR)	3.587,6	2.517,9	2.054,4	1.456,3
Ausgabepreis (in EUR)	38,30	26,88	21,93	15,55
Anteilwert (in EUR)	36,48	25,60	20,89	14,81
Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	5,00	4,80	3,00	6,20
Ausschüttung/Ertragsschein Nr.	24	26	28	30
Endausschüttung je Anteil (in EUR)	4,25	1,80	0,00 ¹	–
Ausschüttung/Ertragsschein Nr.	25	27	29	–
Anteilklasse CHF:				
Umlaufende Anteile (Stück)	4.349.928	4.349.928	4.349.928	4.349.928
Wert der Anteilklasse (in Mio. CHF)	247,8	169,5	141,6	100,6
Ausgabepreis (in CHF)	59,81	40,91	34,17	24,29
Anteilwert (in CHF)	56,96	38,96	32,54	23,13
Zwischenausschüttung je Anteil (in CHF)	7,80	7,25	3,50	9,50
Endausschüttung je Anteil (in CHF)	6,65	2,75	0,00 ¹	–
Ausschüttungstag Zwischenausschüttung	29.07.2014	28.07.2015	26.07.2016	27.04.2017
Ausschüttungstag Endausschüttung	27.01.2015	26.01.2016	30.09.2016 ¹	–

¹ Für das vorherige Geschäftsjahr 2015/2016 erfolgte zum Geschäftsjahresende am 30. September 2016 keine Ausschüttung, sondern ein Vortrag der Erträge.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %	2013/2014	2014/2015	2015/2016	10.2016-
	in %	in %	in %	04.2017 in %
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	5,2	5,3	6,1	3,8
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-2,4	-3,0	-2,6	-4,0
Nettoertrag ¹	2,8	2,3	3,5	-0,2
Wertänderungen ¹	-6,6	-6,9	-1,6	1,4
Ausländische Ertragsteuern ¹	-0,2	-0,3	-0,1	-0,2
Ausländische latente Steuern ¹	0,5	0,1	-0,1	0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	-3,5	-4,8	1,7	1,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²	-4,7	-5,3	1,7	1,3
Währungsänderung ²	-0,2	-0,5	-0,1	0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung²	-4,9	-5,8	1,6	1,4
II. Liquidität				
Liquiditätsrendite³	0,2	1,0	0,9	0,2
III. Fondsrendite				
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴	-4,1	-4,6	1,4	1,1
Ergebnis CS EUROREAL EUR nach Fondskosten	-5,0	-5,8	0,5	0,3
Ergebnis CS EUROREAL CHF nach Fondskosten	-4,5	-7,7	-0,3	0,1

1 Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Berichtszeitraumes

2 Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Berichtszeitraumes

3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Berichtszeitraumes

4 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Berichtszeitraumes



Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Auflösungsbericht des Sondervermögens CS EUROREAL für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. April 2017 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Auflösungsberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Auflösungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Auflösungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Auflösungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Auflösungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Auflösungsbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 12. Juli 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Warnke
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Für das Geschäftsjahr 2016/2017 wurde durch Ausschüttungsbeschluss vom 24. April 2017 eine Zwischenausschüttung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis zum 31. März 2017 beschlossen.

Zwischenausschüttung Anteilklasse EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil EUR
Investmentrechtliche Ausschüttung	6,2000	6,2000	6,2000	6,2000
Betrag der Ausschüttung¹	6,2235	6,2235	6,2235	6,2235
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	6,2012	6,2012	6,2012	6,2012
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,0223	0,0223	0,0223	0,0223
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²	0,0223	0,0223	0,0223	–
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	6,2235	6,2101	6,2224	6,2012
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	100,00	99,78	99,98	99,64
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0134	0,0011	0,0223
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,22	0,02	0,36
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer³	0,0000	0,0134	0,0011	0,0223
Kapitalertragsteuer (25%)	0,0000	0,0033	0,0003	0,0056
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0000	0,0002	0,0000	0,0003

1 Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von EUR 6,2000 pro Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von EUR 0,0235 pro Anteil abzüglich erstatteter ausländischer Steuern in Höhe von EUR 0,0000 pro Anteil.

2 Veräußerungsgewinne von Anteilen an in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, sind steuerfrei. 5 Prozent der Veräußerungsgewinne gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Bei Einzelunternehmen unterliegen die ausgewiesenen Veräußerungsgewinne zu 60 Prozent der Besteuerung, 40 Prozent sind steuerfrei (sog. Teileinkünfteverfahren).

3 In der Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer ist ein Betrag in Höhe von EUR 0,0000 pro Anteil aus inländischen Mieten und inländischen Veräußerungsgewinnen enthalten, für den bei ausländischen Anlegern sowie bei Anteilen in ausländischen Depots, Kapitalertragsteuer einbehalten wird.

Zwischenausschüttung Anteilklasse CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil CHF	Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil CHF	Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil CHF
Investmentrechtliche Ausschüttung	9,5000	9,5000	9,5000	9,5000
Betrag der Ausschüttung¹	9,5251	9,5251	9,5251	9,5251
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	9,5013	9,5013	9,5013	9,5013
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,0239	0,0239	0,0239	0,0239
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²	0,0239	0,0239	0,0239	–
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	9,5251	9,5108	9,5239	9,5013
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	100,00	99,85	99,99	99,75
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung³	0,0000	0,0143	0,0012	0,0239
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,15	0,01	0,25
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer⁴	0,0000	0,0143	0,0012	0,0239
Kapitalertragsteuer (25%)	0,0000	0,0036	0,0003	0,0060
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0000	0,0002	0,0000	0,0003

1 Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von CHF 9,5000 pro Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von CHF 0,0251 pro Anteil abzüglich erstatteter ausländischer Steuern in Höhe von CHF 0,0000 pro Anteil.

2 Veräußerungsgewinne von Anteilen an in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, sind steuerfrei. 5 Prozent der Veräußerungsgewinne gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Bei Einzelunternehmen unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 Prozent der Besteuerung, 40 Prozent sind steuerfrei (sog. Teileinkünfteverfahren).

3 Der steuerpflichtige Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung war im Vorjahr bereits mit Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag vorbelastet, daher sind die entsprechenden Beträge im Privatvermögen abgegolten.

4 In der Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer ist ein Betrag in Höhe von CHF 0,0000 pro Anteil aus inländischen Mieten und inländischen Veräußerungsgewinnen enthalten, für den bei ausländischen Anlegern sowie bei Anteilen in ausländischen Depots, Kapitalertragsteuer einbehalten wird.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden von den Anlegern versteuert. Die Besteuerung hängt davon ab, ob der Anleger die Anteile im Privat- oder im Betriebsvermögen hält.

Anteile im Privatvermögen

Beim Privatanleger werden die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden. Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger die Anteile auf einem inländischen Depot verwahrt und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteueranmeldung auf seine persönliche Steuerschuld anzurechnen zu lassen.

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass 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 ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens sind für Privatanleger steuerpflichtig.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Privatanleger stets steuerfrei.

Steuerfrei bleiben auch ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (sog. Freistellungsmethode) verzichtet hat. Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Werden Gewinne aus der Veräußerung dieser Wertpapiere und Gewinne aus Termingeschäften ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer), wenn die Wertpapiere nach dem 31. Dezember 2008 angeschafft wurden bzw. die Termingeschäfte nach dem 31. Dezember 2008 eingegangen wurden. Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Werden Anteile am Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einer Veräu-

berung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei. Bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen kommt. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt. Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (besitzzeit-anteiliger Immobiliengewinn). Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen

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

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden. Die zu versteuernden Zinsen können im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG berücksichtigt werden. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten. Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig. Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig. Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten. Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten

Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, sind sie auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen und Gewinne aus Termingeschäften sind in voller Höhe steuerpflichtig. Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne und ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Vor dem 1. März 2013 zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei. 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren). Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich ebenfalls dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Ansonsten ist eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs bei betrieblichen Anlegern nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Der Anleger erhält eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzauskehrung vermindert werden.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sog. Immobiliengewinn). Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei der Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern. Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht die Aktiengewinne bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes

des Investmentanteils. Seit dem 1. März 2013 wird anstelle des bisherigen einheitlichen Aktiengewinns der Aktiengewinn EStG für betriebliche Anleger im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG sowie der Aktiengewinn KStG für körperschaftsteuerpflichtige Anleger berechnet und veröffentlicht.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

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, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis

der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH zieht diese anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten ab. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anleger Ebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der

Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann von Privatanlegern im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinn als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten auf die Durchführung des Ertragsausgleichsverfahrens hingewiesen wird. Der Zwischengewinn wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt.

Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils durch den betrieblichen Anleger bildet der Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses, der nicht zu korrigieren ist.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 1 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser ge-

änderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können für diese Anleger entweder positiv oder negativ sein.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden 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 gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt ein Steuerabzug. Auch für inländische Mieten und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung erfolgt ein Steuerabzug. Diese Erträge unterliegen in Deutschland einem Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf den Steuerabzug. Die Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug beträgt für die Zwischenausschüttung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis zum 31. März 2017 sowohl für die Anteilsklasse EUR als auch die Anteilsklasse CHF pro Anteil EUR/CHF 0,0000.

Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelungen des Investmentsteuergesetzes fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem Investmentsteuergesetz – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz bekannt gemacht werden.

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungs-

grundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerungen im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahme-preises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen. Der EuGH hat allerdings mit Urteil vom 9. Oktober 2014 in der Rs. 326/12 entschieden, dass diese Pauschalbesteuerung europarechtswidrig ist. Im Rahmen einer europarechtskonformen Auslegung sollte danach der Nachweis über die tatsächliche Höhe der Einkünfte durch den Anleger geführt werden können. Die Gesellschaft ist bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem Investmentsteuergesetz nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.

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 Anleger 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) der Körperschaftsteuer. Eine Befreiung von der Gewerbesteuer ist bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen weiterhin möglich.

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

Auf Anlegerebene kommt 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 Werts des Fonds in inländische Immobilien bzw. inländische Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds in ausländische Immobilien bzw. ausländische Immobilien-Gesellschaften) beim Anleger steuerfrei. Die Teilfreistellung soll einen Ausgleich für die Vorbelastung auf Fondsebene und die fehlende Anrechnungsmöglichkeit ausländischer Steuern schaffen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich erfolgt.

Zum 31. Dezember 2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Investmentfonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-)Geschäftsjahr als beendet gelten. Bis zu diesem Zeitpunkt erzielte, ausschüttungsgleiche Erträge fließen somit dem Anleger zum 31. Dezember 2017 oder im Falle einer Ausschüttung zum Ausschüttungszeitpunkt.

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.

3 % Immobiliensteuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterliegen Immobilien-Sondervermögen mit französischen Immobilien grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das Sondervermögen CS EUROREAL ist Eigentümer französischer Immobilien.

Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Verwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir alle Anleger, deren Beteiligung am Sondervermögen CS EUROREAL zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, bis Ende Februar eine schriftliche Erklärung an CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, TaunusTurm, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main zu senden, in der sie ihren Namen, ihre Anschrift und die Anzahl ihrer Anteilscheine mitteilen und zustimmen, dass diese Daten gegenüber der französischen Finanzverwaltung bekannt gegeben werden dürfen.

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

Falls die Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder weiterer Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich gehalten wurde, sind Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B.

natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche eigene Erklärungspflicht empfehlen wir betroffenen Anlegern, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis:

Die steuerlichen Hinweise beinhalten die Rechtslage bis zum 31. März 2017. Sie richten sich ausschließlich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG

für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF CS EUROREAL – Anteilsklasse EUR

ISIN: DE0009805002, Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

Zwischenausschüttung am 27. April 2017, Umlaufende Anteilsscheine zum Stichtag: 98.344.737

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
	Ausschüttung	6,2000000	6,2000000	6,2000000	6,2000000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0234907	0,0234907	0,0234907	0,0234907
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a)	Betrag der Ausschüttung	6,2234907	6,2234907	6,2234907	6,2234907
1a aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	6,2011707	6,2011707	6,2011707	6,2011707
	davon echte Substanzbeträge	6,1040406	6,1040406	6,1040406	6,1040406
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0971301	0,0971301	0,0971301	0,0971301
2.	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0223200	0,0223200	0,0223200	0,0223200
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0223200	0,0223200	0,0223200	0,0223200
1c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
1c aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000000	–	–
1c bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0223200	0,0223200	–
1c cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0223200	–	–	–
1c ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000000	0,0000000	0,0000000	–
1c ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000000	–	–
1c ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000000	0,0006548	0,0006548	0,0006548
1c jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0006548	0,0006548	–
1c kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1e)	(weggefallen)				
1f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs.1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde,	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist,	–	0,0000000	0,0000000	–
1f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0971301	0,0971301	0,0971301	0,0971301
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0234907	0,0234907	0,0234907	0,0234907
1i)	(weggefallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000

¹ Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Bescheinigung über die Angaben i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF CS EUROREAL – Anteilsklasse EUR (nachfolgend: der Investmentfonds)

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017

An die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für die oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten

steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt	ppa.
Rechtsanwalt	Katrin Bernshausen
Steuerberater	Steuerberaterin



Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG

für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF CS EUROREAL – Anteilsklasse CHF

ISIN: DE0009751404, Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

Zwischenausschüttung am 27. April 2017, Umlaufende Anteilsscheine zum Stichtag: 4.349.928

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen pro Anteil in CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF
	Ausschüttung	9,5000000	9,5000000	9,5000000	9,5000000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0251280	0,0251280	0,0251280	0,0251280
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a)	Betrag der Ausschüttung	9,5251280	9,5251280	9,5251280	9,5251280
1a aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	9,5012523	9,5012523	9,5012523	9,5012523
	davon echte Substanzbeträge	9,3973522	9,3973522	9,3973522	9,3973522
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,1039001	0,1039001	0,1039001	0,1039001
2.	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0238757	0,0238757	0,0238757	0,0238757
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0238757	0,0238757	0,0238757	0,0238757
1c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
1c aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000000	–	–
1c bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0238757	0,0238757	–
1c cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0238757	–	–	–
1c ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000000	0,0000000	0,0000000	–
1c ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000000	–	–
1c ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000000	0,0007004	0,0007004	0,0007004
1c jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0007004	0,0007004	–
1c kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen pro Anteil in CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1e)	(weggefallen)				
1f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs.1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde,	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist,	–	0,0000000	0,0000000	–
1f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1039001	0,1039001	0,1039001	0,1039001
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0251280	0,0251280	0,0251280	0,0251280
1i)	(weggefallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000

¹ Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

Bescheinigung über die Angaben i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG für den Publikums-Investmentfonds/den Publikums-AIF CS EUROREAL – Anteilsklasse CHF (nachfolgend: der Investmentfonds)

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017

An die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für die oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen An-

gaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt	ppa.
Rechtsanwalt	Katrin Bernshausen
Steuerberater	Steuerberaterin



Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017)

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn ESTg ^{1,3}	Aktien- gewinn KStg ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ^{2,3}
04.10.2016	-2,05	-2,75	-2,90	0,01
05.10.2016	-2,05	-2,75	-2,90	0,02
06.10.2016	-2,05	-2,75	-2,90	0,02
07.10.2016	-2,04	-2,75	-2,90	0,02
10.10.2016	-2,04	-2,74	-2,90	0,02
11.10.2016	-2,04	-2,74	-2,90	0,02
12.10.2016	-2,04	-2,78	-2,89	0,02
13.10.2016	-2,04	-2,78	-2,89	0,02
14.10.2016	-2,04	-2,77	-2,89	0,02
17.10.2016	-1,94	-2,76	-2,87	0,02
18.10.2016	-2,27	-2,76	-2,88	0,02
19.10.2016	-2,27	-2,76	-2,88	0,02
20.10.2016	-2,27	-2,76	-2,88	0,02
21.10.2016	-2,27	-2,76	-2,88	0,02
24.10.2016	-2,26	-2,76	-2,87	0,02
25.10.2016	-2,26	-2,76	-2,87	0,02
26.10.2016	-2,26	-2,76	-2,87	0,02
27.10.2016	-2,26	-2,76	-2,87	0,02
28.10.2016	-2,26	-2,75	-2,87	0,02
31.10.2016	-2,25	-2,75	-2,87	0,02
01.11.2016	-2,26	-2,75	-2,87	0,02
02.11.2016	-2,26	-2,75	-2,87	0,02
03.11.2016	-2,29	-2,75	-2,87	0,02
04.11.2016	-2,29	-2,75	-2,86	0,02
07.11.2016	-2,28	-2,74	-2,85	0,02
08.11.2016	-2,28	-2,74	-2,85	0,02
09.11.2016	-2,28	-2,74	-2,85	0,02

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn ESTg ^{1,3}	Aktien- gewinn KStg ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ^{2,3}
10.11.2016	-2,28	-2,73	-2,85	0,02
11.11.2016	-2,28	-2,73	-2,85	0,02
14.11.2016	-2,28	-2,73	-2,84	0,02
15.11.2016	-2,28	-2,73	-2,84	0,02
16.11.2016	-2,28	-2,72	-2,84	0,02
17.11.2016	-2,40	-2,73	-2,84	0,02
18.11.2016	-2,40	-2,73	-2,84	0,02
21.11.2016	-2,40	-2,72	-2,84	0,02
22.11.2016	-2,41	-2,72	-2,84	0,02
23.11.2016	-2,41	-2,72	-2,84	0,02
24.11.2016	-2,41	-2,72	-2,84	0,02
25.11.2016	-2,40	-2,72	-2,84	0,02
28.11.2016	-2,40	-2,71	-2,83	0,02
29.11.2016	-2,40	-2,71	-2,83	0,02
30.11.2016	-2,38	-2,18	-2,30	0,02
01.12.2016	-2,38	-2,18	-2,29	0,02
02.12.2016	-2,39	-2,18	-2,29	0,02
05.12.2016	-2,39	-2,17	-2,29	0,02
06.12.2016	-2,39	-2,17	-2,29	0,02
07.12.2016	-2,39	-2,17	-2,29	0,02
08.12.2016	-2,38	-2,17	-2,29	0,02
09.12.2016	-2,38	-2,17	-2,29	0,02
12.12.2016	-2,38	-2,17	-2,29	0,02
13.12.2016	-2,38	-2,17	-2,28	0,02
14.12.2016	-2,37	-2,16	-2,28	0,02
15.12.2016	-2,37	-2,16	-2,28	0,02
16.12.2016	-2,37	-2,16	-2,28	0,02

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn EStG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ^{2,3}
19.12.2016	-2,37	-2,16	-2,28	0,02
20.12.2016	-2,37	-2,16	-2,27	0,02
21.12.2016	-2,36	-2,16	-2,27	0,02
22.12.2016	-2,36	-2,15	-2,27	0,02
23.12.2016	-3,17	-2,16	-2,28	0,02
27.12.2016	-3,17	-2,16	-2,28	0,02
28.12.2016	-3,16	-2,16	-2,27	0,02
29.12.2016	-3,16	-2,16	-2,27	0,02
30.12.2016	-3,18	-2,16	-2,27	0,02
02.01.2017	-3,17	-2,15	-2,27	0,02
03.01.2017	-3,17	-2,15	-2,27	0,02
04.01.2017	-3,17	-2,15	-2,27	0,02
05.01.2017	-3,17	-2,15	-2,27	0,02
06.01.2017	-3,16	-2,15	-2,27	0,02
09.01.2017	-3,16	-2,15	-2,27	0,02
10.01.2017	-3,16	-2,15	-2,26	0,02
11.01.2017	-3,17	-2,15	-2,26	0,02
12.01.2017	-3,16	-2,14	-2,26	0,02
13.01.2017	-3,26	-2,14	-2,26	0,02
16.01.2017	-3,26	-2,14	-2,26	0,02
17.01.2017	-3,25	-2,14	-2,25	0,02
18.01.2017	-3,26	-2,14	-2,25	0,02
19.01.2017	-3,27	-2,13	-2,25	0,02
20.01.2017	-3,27	-2,13	-2,25	0,02
23.01.2017	-3,27	-2,11	-2,23	0,02
24.01.2017	-3,27	-2,11	-2,23	0,02
25.01.2017	-3,27	-2,11	-2,23	0,02

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn EStG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ^{2,3}
26.01.2017	-3,27	-2,11	-2,23	0,02
27.01.2017	-3,27	-2,11	-2,22	0,02
30.01.2017	-3,27	-2,10	-2,22	0,02
31.01.2017	-3,26	-2,10	-2,22	0,02
01.02.2017	-3,26	-2,11	-2,22	0,02
02.02.2017	-3,27	-2,11	-2,23	0,02
03.02.2017	-3,26	-2,11	-2,22	0,02
06.02.2017	-3,26	-2,10	-2,22	0,02
07.02.2017	-3,26	-2,10	-2,22	0,02
08.02.2017	-3,25	-2,10	-2,22	0,02
09.02.2017	-3,25	-2,10	-2,22	0,02
10.02.2017	-3,25	-2,10	-2,21	0,02
13.02.2017	-3,25	-2,09	-2,21	0,02
14.02.2017	-3,25	-2,09	-2,21	0,02
15.02.2017	-3,25	-2,09	-2,21	0,02
16.02.2017	-3,25	-2,09	-2,21	0,02
17.02.2017	-3,28	-2,08	-2,20	0,02
20.02.2017	-3,28	-2,08	-2,20	0,02
21.02.2017	-3,28	-2,08	-2,20	0,02
22.02.2017	-3,28	-2,08	-2,20	0,02
23.02.2017	-3,28	-2,08	-2,20	0,02
24.02.2017	-3,29	-2,08	-2,19	0,02
27.02.2017	-3,29	-2,07	-2,19	0,02
28.02.2017	-3,29	-2,07	-2,19	0,02
01.03.2017	-3,29	-2,07	-2,19	0,02
02.03.2017	-3,29	-2,07	-2,19	0,02
03.03.2017	-3,29	-2,07	-2,19	0,02

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn EStG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ^{2,3}
06.03.2017	-3,29	-2,07	-2,19	0,02
07.03.2017	-3,29	-2,07	-2,19	0,02
08.03.2017	-3,28	-2,06	-2,18	0,02
09.03.2017	-3,28	-2,06	-2,18	0,02
10.03.2017	-3,28	-2,06	-2,18	0,02
13.03.2017	-3,27	-2,05	-2,17	0,02
14.03.2017	-3,27	-2,05	-2,17	0,02
15.03.2017	-3,27	-2,05	-2,17	0,02
16.03.2017	-3,27	-2,05	-2,17	0,03
17.03.2017	-3,27	-2,03	-2,15	0,03
20.03.2017	-3,27	-2,03	-2,15	0,03
21.03.2017	-3,27	-2,03	-2,15	0,03
22.03.2017	-3,27	-2,03	-2,14	0,03
23.03.2017	-3,27	-2,03	-2,14	0,03
24.03.2017	-3,27	-2,03	-2,15	0,03
27.03.2017	-3,27	-2,03	-2,15	0,03
28.03.2017	-3,27	-2,03	-2,15	0,03
29.03.2017	-3,27	-2,03	-2,14	0,03
30.03.2017	-3,27	-2,03	-2,14	0,03
31.03.2017	-3,32	-2,00	-2,11	0,03
03.04.2017	-3,33	-1,99	-2,11	0,03
04.04.2017	-3,35	-1,99	-2,11	0,03
05.04.2017	-3,35	-1,99	-2,11	0,03
06.04.2017	-3,33	-1,99	-2,11	0,03
07.04.2017	-3,32	-1,99	-2,10	0,03
10.04.2017	-3,32	-1,99	-2,10	0,03
11.04.2017	-3,33	-1,98	-2,10	0,03

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn EStG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ^{2,3}
12.04.2017	-3,33	-1,98	-2,10	0,03
13.04.2017	-3,33	-1,98	-2,10	0,03
18.04.2017	-3,34	-2,03	-2,15	0,03
19.04.2017	-3,33	-2,03	-2,14	0,03
20.04.2017	-3,33	-2,03	-2,14	0,03
21.04.2017	-3,30	-2,03	-2,14	0,03
24.04.2017	-0,20	-0,40	-4,59	0,03
25.04.2017	-0,20	-0,40	-4,59	0,03
26.04.2017	-4,27	-0,49	-0,61	0,03
27.04.2017	-6,04	-0,71	-0,87	0,03
28.04.2017	-6,18	-0,78	-0,95	0,03

1 Bezogen auf den Rücknahmepreis

2 Alle im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 veröffentlichten Zwischengewinne wurden unter Berücksichtigung des Ertragsausgleichsverfahrens ermittelt.

3 Die Immobiliengewinne und Aktiengewinne EStG und KStG sowie die Zwischengewinne je Bewertungstag für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 21. April 2017 wurden rückwirkend neu berechnet und veröffentlicht.

Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2016 bis 30. April 2017)

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn ESTG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ^{2,3}
04.10.2016	-1,56	-1,95	-2,09	0,03
05.10.2016	-1,47	-1,97	-2,08	0,02
06.10.2016	-1,46	-1,96	-2,07	0,02
07.10.2016	-1,46	-1,96	-2,07	0,02
10.10.2016	-1,46	-1,96	-2,07	0,02
11.10.2016	-1,46	-1,96	-2,07	0,02
12.10.2016	-1,45	-1,98	-2,07	0,02
13.10.2016	-1,45	-1,97	-2,06	0,02
14.10.2016	-1,45	-1,97	-2,06	0,02
17.10.2016	-1,38	-1,96	-2,04	0,02
18.10.2016	-1,62	-1,97	-2,05	0,02
19.10.2016	-1,61	-1,96	-2,05	0,02
20.10.2016	-1,61	-1,96	-2,04	0,02
21.10.2016	-1,61	-1,95	-2,04	0,02
24.10.2016	-1,60	-1,95	-2,04	0,02
25.10.2016	-1,60	-1,95	-2,03	0,02
26.10.2016	-1,60	-1,95	-2,03	0,02
27.10.2016	-1,60	-1,95	-2,04	0,02
28.10.2016	-1,60	-1,95	-2,04	0,02
31.10.2016	-1,60	-1,95	-2,03	0,02
01.11.2016	-1,60	-1,95	-2,03	0,02
02.11.2016	-1,59	-1,94	-2,02	0,02
03.11.2016	-1,61	-1,94	-2,02	0,02
04.11.2016	-1,62	-1,94	-2,03	0,02
07.11.2016	-1,61	-1,94	-2,02	0,02
08.11.2016	-1,61	-1,93	-2,01	0,02
09.11.2016	-1,61	-1,93	-2,02	0,02

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn ESTG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ^{2,3}
10.11.2016	-1,61	-1,92	-2,00	0,02
11.11.2016	-1,60	-1,92	-2,00	0,02
14.11.2016	-1,60	-1,91	-1,99	0,02
15.11.2016	-1,60	-1,92	-2,00	0,02
16.11.2016	-1,60	-1,92	-2,00	0,02
17.11.2016	-1,69	-1,92	-2,00	0,02
18.11.2016	-1,69	-1,91	-1,99	0,02
21.11.2016	-1,69	-1,91	-2,00	0,02
22.11.2016	-1,69	-1,91	-2,00	0,02
23.11.2016	-1,69	-1,91	-2,00	0,02
24.11.2016	-1,69	-1,91	-2,00	0,02
25.11.2016	-1,69	-1,91	-2,00	0,02
28.11.2016	-1,69	-1,91	-1,99	0,02
29.11.2016	-1,69	-1,91	-1,99	0,02
30.11.2016	-1,69	-1,54	-1,63	0,02
01.12.2016	-1,68	-1,54	-1,62	0,02
02.12.2016	-1,69	-1,54	-1,62	0,02
05.12.2016	-1,69	-1,54	-1,62	0,02
06.12.2016	-1,69	-1,54	-1,63	0,02
07.12.2016	-1,69	-1,54	-1,62	0,02
08.12.2016	-1,70	-1,54	-1,63	0,02
09.12.2016	-1,69	-1,54	-1,62	0,02
12.12.2016	-1,68	-1,53	-1,61	0,02
13.12.2016	-1,68	-1,53	-1,61	0,02
14.12.2016	-1,67	-1,53	-1,61	0,02
15.12.2016	-1,67	-1,53	-1,61	0,02
16.12.2016	-1,67	-1,52	-1,60	0,02

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn EStG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ^{2,3}
19.12.2016	-1,67	-1,52	-1,60	0,02
20.12.2016	-1,66	-1,51	-1,60	0,02
21.12.2016	-1,66	-1,52	-1,60	0,02
22.12.2016	-1,66	-1,51	-1,59	0,02
23.12.2016	-2,23	-1,52	-1,60	0,02
27.12.2016	-2,23	-1,52	-1,60	0,02
28.12.2016	-2,22	-1,52	-1,60	0,02
29.12.2016	-2,22	-1,52	-1,60	0,02
30.12.2016	-2,24	-1,52	-1,60	0,02
02.01.2017	-2,23	-1,52	-1,60	0,02
03.01.2017	-2,22	-1,51	-1,59	0,02
04.01.2017	-2,22	-1,51	-1,59	0,02
05.01.2017	-2,23	-1,51	-1,59	0,02
06.01.2017	-2,22	-1,51	-1,59	0,02
09.01.2017	-2,22	-1,51	-1,59	0,02
10.01.2017	-2,22	-1,51	-1,59	0,02
11.01.2017	-2,23	-1,51	-1,59	0,02
12.01.2017	-2,22	-1,51	-1,59	0,02
13.01.2017	-2,29	-1,51	-1,59	0,02
16.01.2017	-2,29	-1,51	-1,59	0,02
17.01.2017	-2,29	-1,50	-1,59	0,02
18.01.2017	-2,29	-1,50	-1,58	0,02
19.01.2017	-2,30	-1,50	-1,58	0,02
20.01.2017	-2,30	-1,50	-1,59	0,02
23.01.2017	-2,30	-1,49	-1,57	0,02
24.01.2017	-2,30	-1,49	-1,57	0,02
25.01.2017	-2,30	-1,48	-1,57	0,02

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn EStG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ^{2,3}
26.01.2017	-2,30	-1,48	-1,57	0,02
27.01.2017	-2,30	-1,48	-1,56	0,02
30.01.2017	-2,30	-1,48	-1,56	0,02
31.01.2017	-2,28	-1,47	-1,55	0,02
01.02.2017	-2,29	-1,48	-1,56	0,02
02.02.2017	-2,29	-1,48	-1,56	0,02
03.02.2017	-2,29	-1,48	-1,56	0,02
06.02.2017	-2,29	-1,48	-1,56	0,03
07.02.2017	-2,28	-1,47	-1,55	0,03
08.02.2017	-2,27	-1,47	-1,55	0,03
09.02.2017	-2,27	-1,47	-1,55	0,03
10.02.2017	-2,27	-1,47	-1,55	0,03
13.02.2017	-2,28	-1,47	-1,55	0,03
14.02.2017	-2,27	-1,47	-1,55	0,03
15.02.2017	-2,27	-1,46	-1,55	0,03
16.02.2017	-2,27	-1,46	-1,55	0,03
17.02.2017	-2,29	-1,46	-1,54	0,03
20.02.2017	-2,29	-1,46	-1,54	0,03
21.02.2017	-2,29	-1,45	-1,53	0,03
22.02.2017	-2,29	-1,45	-1,53	0,03
23.02.2017	-2,29	-1,45	-1,54	0,03
24.02.2017	-2,30	-1,45	-1,53	0,03
27.02.2017	-2,30	-1,45	-1,53	0,03
28.02.2017	-2,30	-1,45	-1,53	0,03
01.03.2017	-2,30	-1,45	-1,53	0,03
02.03.2017	-2,30	-1,45	-1,53	0,03
03.03.2017	-2,31	-1,45	-1,53	0,03

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn ESTG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ^{2,3}
06.03.2017	-2,31	-1,45	-1,54	0,03
07.03.2017	-2,32	-1,45	-1,54	0,03
08.03.2017	-2,30	-1,45	-1,53	0,03
09.03.2017	-2,31	-1,45	-1,53	0,03
10.03.2017	-2,31	-1,45	-1,54	0,03
13.03.2017	-2,32	-1,45	-1,54	0,03
14.03.2017	-2,30	-1,44	-1,53	0,03
15.03.2017	-2,30	-1,44	-1,53	0,03
16.03.2017	-2,30	-1,44	-1,52	0,03
17.03.2017	-2,30	-1,43	-1,51	0,03
20.03.2017	-2,31	-1,43	-1,51	0,03
21.03.2017	-2,31	-1,43	-1,51	0,03
22.03.2017	-2,30	-1,42	-1,51	0,03
23.03.2017	-2,30	-1,42	-1,51	0,03
24.03.2017	-2,30	-1,43	-1,51	0,03
27.03.2017	-2,30	-1,43	-1,51	0,03
28.03.2017	-2,30	-1,42	-1,51	0,03
29.03.2017	-2,30	-1,43	-1,51	0,03
30.03.2017	-2,30	-1,42	-1,51	0,03
31.03.2017	-2,34	-1,41	-1,49	0,03
03.04.2017	-2,35	-1,41	-1,49	0,03
04.04.2017	-2,34	-1,40	-1,49	0,03
05.04.2017	-2,35	-1,41	-1,49	0,03
06.04.2017	-2,35	-1,41	-1,49	0,03
07.04.2017	-2,35	-1,40	-1,49	0,03
10.04.2017	-2,34	-1,40	-1,48	0,03
11.04.2017	-2,34	-1,40	-1,48	0,03

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ^{1,3}	Aktien- gewinn ESTG ^{1,3}	Aktien- gewinn KStG ^{1,3}	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ^{2,3}
12.04.2017	-2,35	-1,40	-1,48	0,03
13.04.2017	-2,35	-1,40	-1,48	0,03
18.04.2017	-2,35	-1,43	-1,51	0,03
19.04.2017	-2,35	-1,43	-1,51	0,03
20.04.2017	-2,35	-1,43	-1,51	0,03
21.04.2017	-2,33	-1,43	-1,51	0,03
24.04.2017	-0,14	-0,28	-3,26	0,03
25.04.2017	-0,14	-0,28	-3,27	0,03
26.04.2017	-3,04	-0,35	-0,44	0,03
27.04.2017	-4,28	-0,50	-0,62	0,03
28.04.2017	-4,36	-0,55	-0,67	0,03

1 Bezogen auf den Rücknahmepreis

2 Alle im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 veröffentlichten Zwischengewinne wurden unter Berücksichtigung des Ertragsausgleichsverfahrens ermittelt.

3 Die Immobiliengewinne und Aktiengewinne ESTG und KStG sowie die Zwischengewinne je Bewertungstag für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 21. April 2017 wurden rückwirkend neu berechnet und veröffentlicht.

Steuerliche Hinweise für österreichische Anleger

Allgemeine Anmerkungen

CS EUROREAL ist in steuerlicher Hinsicht als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestitionsfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Somit unterliegt der Fonds keiner Besteuerung. Vielmehr sind seine Gewinne beim Anleger steuerlich zu erfassen.

CS EUROREAL hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmoInvFG. Folge der Qualifikation als Meldefonds ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt, und dass die Anleger nach den tatsächlichen und an die OeKB gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Die an die OeKB gemeldete Ausschüttung ist nicht 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 jedoch seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. 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. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Modalitäten der Besteuerung

Bei **Inlandsverwahrung** der Anteile unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich der österreichischen Kapitalertragsteuer von 27,5 %. Mit der Erhebung der Kapitalertragsteuer ist bei einer **natürlichen Person** (Privatvermögen, Betriebsvermögen) grundsätzlich Endbesteuerungswirkung verbunden. Bei **Auslandsverwahrung** der Anteile unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag bei einer natürlichen Person (Privatvermögen, Betriebsvermögen) dem besonderen Steuersatz von 27,5 %, der im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu erheben ist (Veranlagungsendbesteuerung).

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

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

Veräußerung der Anteile

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

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

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

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

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

Ausländische Steuern

Ausländische Ertragsteuern (einschließlich der latenten Steuern auf die Aufwertungsgewinne) können – bei Vorliegen der Voraussetzungen der Doppelbesteuerungsabkommen – grundsätzlich auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers im Rahmen der jährlichen Veranlagung angerechnet werden. Eine Anrechnung durch die auszahlende Stelle ist nicht möglich. Die anrechenbaren Beträge werden unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrages und überdies auf der Grundlage der per-country limitation ermittelt.

Beschränkte Steuerpflicht

Aufgrund österreichischer Immobilien unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich der österreichischen Ertragsbesteuerung. Die ausschüttungsgleichen Erträge 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.

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.

EU-Zinsenrichtlinie

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2003/48/EG am 1. Juli 2005 unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch oder der Einbehaltung der EU-Quellensteuer kommen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf die steuerlichen Hinweise für deutsche Anleger zur Zinsinformationsverordnung verwiesen.

Aufgrund der home-country rule ist die – nach Art. 4 Abs. 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Es erfolgt jedoch keine Meldung der EU-Quellensteuer an die Österreichische Kontrollbank, sodass von österreichischen Zahlstellen EU-Quellensteuer von pauschal ermittelten Beträgen bis zum 31. Dezember 2016 erhoben wird.

Ab dem 1. Januar 2017 wendet Österreich den automatischen Informationsaustausch an. Die zu meldenden Finanzinformationen umfassen Ausschüttungen sowie Veräußerungserlöse.

Hinweise

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 31. März 2017 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. 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

Kapitalverwaltungsgesellschaft

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
TaunusTurm
Taunustor 1
D-60310 Frankfurt am Main
Telefon: +49(0)69/7538-1200
Telefax: +49(0)69/7538-1203

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
per 31. Dezember 2016: EUR 6,1 Mio.

Haftendes Eigenkapital
per 31. Dezember 2016: EUR 8,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

Aufsichtsrat

Dr. Christoph Schumacher
Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrates
(ab 1. Juni 2017), zugleich
Managing Director Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Zürich

Timothy Blackwell
Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrates
(bis 19. Oktober 2016), zugleich
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Dr. Beat Schwab
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
(bis 20. Oktober 2016),
Vorsitzender des Aufsichtsrates
(ab 21. Oktober 2016 bis 31. Mai 2017), zugleich
Managing Director Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Zürich

Jan Büchsenstein
Mitglied des Aufsichtsrates
(bis 20. Oktober 2016),
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
(ab 21. Oktober 2016), zugleich
Managing Director CREDIT SUISSE Services AG, Zürich

Roger Baumann
Mitglied des Aufsichtsrates
(ab 1. Februar 2017 bis 31. März 2017), zugleich
Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Günther Hackeneis
Mitglied des Aufsichtsrates

Karl Huwyler
Mitglied des Aufsichtsrates

Helene von Roeder
Mitglied des Aufsichtsrates, zugleich
Managing Director und Vorstandsvorsitzende der
CREDIT SUISSE (Deutschland) Aktiengesellschaft,
Frankfurt am Main und
Geschäftsleitung der CREDIT SUISSE SECURITIES
(EUROPE) LIMITED – Frankfurt Branch

Geschäftsführung

Frank Schäfer
(bis 31. März 2017)

Roger Baumann
(ab 1. April 2017)

Karl-Josef Schneiders

Gesellschafter

CREDIT SUISSE (Deutschland)
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

Verwahrstelle

Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen
per 31. Dezember 2016: EUR 1.701 Mio.

Eigenmittel
per 31. Dezember 2016: EUR 26.659 Mio.

Sachverständigenausschuss A

(ab 1. Januar 2017)

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses A)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll, Düsseldorf
(stellvertretender Vorsitzender des
Sachverständigenausschusses A)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Kfm. Karsten Jungk, Berlin
(Mitglied des Sachverständigenausschusses A)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Sachverständigenausschuss A

(bis 31. Dezember 2016)

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses A)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg, Mainz
(stellvertretender Vorsitzender des
Sachverständigenausschusses A)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Richard Umstätter, Wiesbaden
(Mitglied des Sachverständigenausschusses A)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Sachverständigenausschuss B

(bis 31. Dezember 2016)¹

Dipl.-Ing. Martin von Rönne, Hamburg
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses B)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll, Düsseldorf
(stellvertretender Vorsitzender des
Sachverständigenausschusses B)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Kfm. Karsten Jungk, Berlin
(Mitglied des Sachverständigenausschusses B)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
The Squaire
Am Flughafen
D-60549 Frankfurt am Main

Vertriebspartner

CREDIT SUISSE (Deutschland)
Aktiengesellschaft
Taunus Turm
Taunustor 1
D-60310 Frankfurt am Main
Telefon: + 49 (0) 69/7538-1500
Telefax: + 49 (0) 69/7538-1796
Hotline: + 49 (0) 69/7538-1111
Internet: www.credit-suisse.com

¹ Auflösung des Sachverständigenausschusses B zum 31. Dezember 2016



CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT

Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

TaunusTurm

Taunustor 1

D-60310 Frankfurt am Main

Telefon +49(0)69/7538-1200

www.credit-suisse.com/de