

**COMMERZBANK**

Die Bank an Ihrer Seite



# CS PROPERTY DYNAMIC

Abwicklungsbericht zum 31. August 2019



# Inhalt

<b>5</b>	<b>Auf einen Blick</b>	<b>23</b>	<b>Erläuterungen zu Finanzinstrumenten</b>
<b>7</b>	<b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>24</b>	<b>Risikomanagement</b>
8	Aktuelle Eckdaten des CS PROPERTY DYNAMIC	<b>25</b>	<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>
8	Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC	<b>27</b>	<b>Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>
9	Portfoliostruktur zum 31. August 2019	<b>28</b>	<b>Verwendungsrechnung zum 31. August 2019</b>
10	Objektabgänge und -zugänge	<b>28</b>	<b>Erläuterungen zur Verwendungsrechnung</b>
10	Vermietungssituation	<b>30</b>	<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>
10	Leerstandskomentierung	<b>32</b>	<b>Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger</b>
10	Desinvestitionsstrategie	<b>40</b>	<b>Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger</b>
10	Fondsrendite	<b>42</b>	<b>Gremien und Eigenkapitalausstattung</b>
11	Entwicklung des Mittelaufkommens	<b>43</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>
11	Liquidität		
11	Ausschüttung		
11	Capital Gains Tax		
11	Risikoprofil		
12	Auslagerung durch die Commerzbank AG		
12	Ausblick		
<b>13</b>	<b>Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung</b>		
<b>15</b>	<b>Entwicklung der Renditen</b>		
<b>16</b>	<b>Entwicklung des Fondsvermögens</b>		
<b>18</b>	<b>Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens</b>		
<b>19</b>	<b>Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2019</b>		
<b>20</b>	<b>Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften</b>		
<b>21</b>	<b>Vermögensaufstellung zum 31. August 2019: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen</b>		
<b>22</b>	<b>Erläuterungen zur Vermögensaufstellung</b>		



# Auf einen Blick

## Kennzahlen CS PROPERTY DYNAMIC zum 31. August 2019

Kennzahlen zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	51,8 Mio. €
Immobilienvermögen gesamt	0,0 Mio. €
Auslandsanteil <sup>1</sup>	- %
Vermietungsquote	
am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete <sup>2</sup>	- %
am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete	- %
durchschnittlich <sup>3</sup>	89,3 %
Liquiditätsquote	103,8 %

Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe von Objekten	0
Verkäufe von Objekten	2
davon abgegangen	2
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) <sup>4</sup>	0,0 Mio. €
Anlageerfolg (BVI-Rendite) <sup>5</sup>	
für 1 Jahr	-1,8 %
für 3 Jahre p. a.	-4,3 %
für 5 Jahre p. a.	-8,1 %
für 10 Jahre p. a.	-4,1 %
seit Auflegung p. a.	-1,9 %

<sup>1</sup> Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

<sup>2</sup> Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden durch den CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2019 keine Immobilien mehr gehalten.

<sup>3</sup> Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete der während des Geschäftsjahres 2018/2019 gehaltenen Immobilien errechnet.

<sup>4</sup> Im Geschäftsjahr 2018/2019 (vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019).

<sup>5</sup> Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert [= Rücknahmepreis]/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert [= kostenfreie Wiederanlage]), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 3. März 2014 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 31. August 2019 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -2,3 %, für 3 Jahre p. a. von -5,3 %, für 5 Jahre p. a. von -8,7 %, für 10 Jahre p. a. von -4,4 % und seit Auflegung p. a. von -2,2 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

<b>Zwischenauszahlung am 25. Februar 2019</b>	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	<b>10,5000 €</b>
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG <sup>1</sup> je Anteil	<b>10,5000 €</b>
<b>Zwischenauszahlung am 20. Mai 2019</b>	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	<b>10,0900 €</b>
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG <sup>1</sup> je Anteil	<b>10,0900 €</b>
<b>Endauszahlung am 26. November 2019</b>	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	<b>1,1700 €</b>
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG <sup>1</sup> je Anteil	<b>1,1700 €</b>
<b>Weitere Angaben</b>	
Total Expense Ratio (TER) <sup>2</sup> (Gesamtkostenquote)	<b>0,77 %</b>
Transaktionsabhängige Vergütung <sup>3</sup>	<b>0,81 %</b>
Rücknahmepreis/Anteilwert	<b>19,56 €</b>
International Securities Identification Number (ISIN)	<b>DE0009751354</b>
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	<b>975135</b>

<sup>1</sup> Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Abs. 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.

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

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

# Tätigkeitsbericht

Am 1. Januar 2017 ging das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC kraft Gesetzes auf die Depotbank Commerzbank AG über. Die Commerzbank AG hat seitdem das Sondervermögen abzuwickeln und den hierbei erzielten Erlös an die Anleger zu verteilen. Über den Stand der Abwicklung werden die Anleger fortan durch die Commerzbank AG im Rahmen von jährlichen Abwicklungsberichten informiert, die die Commerzbank AG im Internet unter [www.commerzbank.de/CS-Property](http://www.commerzbank.de/CS-Property) veröffentlicht.

Der vorliegende Abwicklungsbericht informiert über die Abwicklung im Zeitraum vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019 (Berichtszeitraum).

Im Berichtszeitraum konnten eine Immobilie in Warschau und eine in Krakau mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert werden. Bei dem Verkauf der Liegenschaft in Warschau lag der Brutto-Verkaufspreis über und bei dem Objekt in Krakau unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Damit sind sämtliche Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC veräußert.

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 (1. September 2017 bis 31. August 2018) konnte keine Endausschüttung/Auszahlung geleistet werden, da die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen liquiden Mittel des Fonds für die Sicherstellung einer weiteren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds sowie für Eventualverbindlichkeiten benötigt wurden. Aus diesem Grund wurde anstelle einer Auszahlung eine Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 31. August 2018 beschlossen.

10,5000 Euro je Anteil, insgesamt 27,8 Mio. Euro, zahlte die Commerzbank AG im Berichtszeitraum (1. September 2018 bis 31. August 2019) am 25. Februar 2019 an die Anleger aus. Darüber hinaus erfolgte am 20. Mai 2019 eine weitere Auszahlung in Höhe von 10,0900 Euro je Anteil, insgesamt 26,7 Mio. Euro.

Am 26. November 2019 werden weitere 1,1700 Euro je Anteil ausgezahlt. Damit werden für das Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) im Rahmen der Auszahlungen insgesamt 21,7600 Euro je Anteil bzw. 57,6 Mio. Euro ausgezahlt worden sein.

Weitere Auszahlungen an die Anleger sind vorgesehen. Die Höhe der Zahlungen wird, insbesondere unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel, noch festzulegen sein. Bei Immobiliensondervermögen ohne Objektbestand fallen unter anderem die Bedienung von bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Rechts-, Steuerberatungs- und sonstige Beratungskosten sowie die Verwaltungsvergütung als Kosten für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens an.

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

Bei einem offenen Immobilienfonds kann bereits ausgezahlte Liquidität nicht von den Anlegern zurückgefordert werden. Im Rahmen eines geordneten Verfahrens erfüllt die Commerzbank AG ihre aufsichtsrechtliche Pflicht, ein Liquiditätsmanagement sicherzustellen. Zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit des CS PROPERTY DYNAMIC müssen somit jederzeit entsprechende liquide Mittel verfügbar sein. So muss unter anderem Liquidität vorgehalten werden, um neben der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung die Deckung von Eventualverbindlichkeiten, zum Beispiel für Gewährleistungen und Haftungsrisiken aus der Veräußerung von Objekten, sowie die Abdeckung möglicher steuerlicher Risiken aus vergangenen Veranlagungszeiträumen zu gewährleisten. Bei diesen Eventualverbindlichkeiten ist es unklar, ob und wann Zahlungen erforderlich werden.

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

Aufgrund vorstehend geschilderter Problemstellungen ist eine finale Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC nicht vor dem Jahr 2029 zu erwarten. Nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand wird angestrebt, dass rund 15 bis 25 % des nach der Auszahlung im November 2019 verbleibenden Fondsvermögens für die Geschäftsjahre 2019/2020 bis 2022/2023 ausgezahlt werden können.

Über das Datum und die Höhe weiterer Auszahlungen wird rechtzeitig auf der Homepage unter [www.commerzbank.de/CS-Property](http://www.commerzbank.de/CS-Property) informiert.

Die Methode der Auszahlungen dient dazu, sowohl professionellen Investoren als auch Privatanlegern geordnete Rückzahlungen zu gewähren. Alle Anleger erhalten pro Anteil einen bestimmten Betrag ihres Investments zurück, gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage entsprechend. Dabei werden für alle Anleger der gleiche Preis und die gleiche Auszahlungsquote und damit die Gleichbehandlung aller Anlegergruppen und der Anlegerschutz gewährleistet.

## Aktuelle Eckdaten des CS PROPERTY DYNAMIC

- Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte im 1-Jahres-Zeitraum (1. September 2018 bis 31. August 2019) ein Anlageergebnis von -1,8 %<sup>1</sup>.
- Im Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) wurden für den CS PROPERTY DYNAMIC zwei Immobilien in Polen, die direkt gehalten wurden, veräußert. Damit sind sämtliche Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC veräußert.
- Das Netto-Fondsvermögen veränderte sich im Berichtszeitraum von 108,2 Mio. Euro zum 31. August 2018 auf 51,8 Mio. Euro zum 31. August 2019.
- Aufgrund der Veräußerung der letzten beiden Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden vom CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2019 keine Liegenschaften mehr gehalten.
- Die durchschnittliche Vermietungsquote des CS PROPERTY DYNAMIC – berechnet auf Basis der Bruttosollmiete – im Berichtszeitraum vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019 betrug 89,3 %.
- Die Liquiditätsquote belief sich zum 31. August 2019 auf 103,8 %, bezogen auf das Netto-Fondsvermögen.

<sup>1</sup> Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 5

Tabelle 1

### Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC

		31. August 2019	31. August 2018	31. August 2017	31. August 2016
Immobilien	Mio. €	0,0	75,3	96,1	169,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	Mio. €	53,7	45,3	65,4	43,3
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. €	0,6	1,4	4,1	10,8
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. €	-2,5	-13,8	-12,5	-31,9
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>Mio. €</b>	<b>51,8</b>	<b>108,2</b>	<b>153,1</b>	<b>192,0</b>
Anteilumlauf	Mio. Stück	2,6	2,6	2,6	2,6
Ausgabepreis	€	19,56	40,87	57,85	72,54
Anteilwert/Rücknahmepreis	€	19,56	40,87	57,85	72,54
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	€	1,1700	0,0000	12,8100	0,0000
Tag der Ausschüttung/Auszahlung		26. November 2019	31. August 2018	5. Dezember 2017	31. August 2016
Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer <sup>1</sup>		17 <sup>2</sup>	14 <sup>3</sup>	12 <sup>4</sup>	10

International Securities Identification Number (ISIN): DE0009751354/Wertpapier-Kennnummer (WKN): 975135

<sup>1</sup> Bei den Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummern handelt es sich um die laufende Hochzählung der bisher erfolgten Auszahlungen/Ausschüttungen.

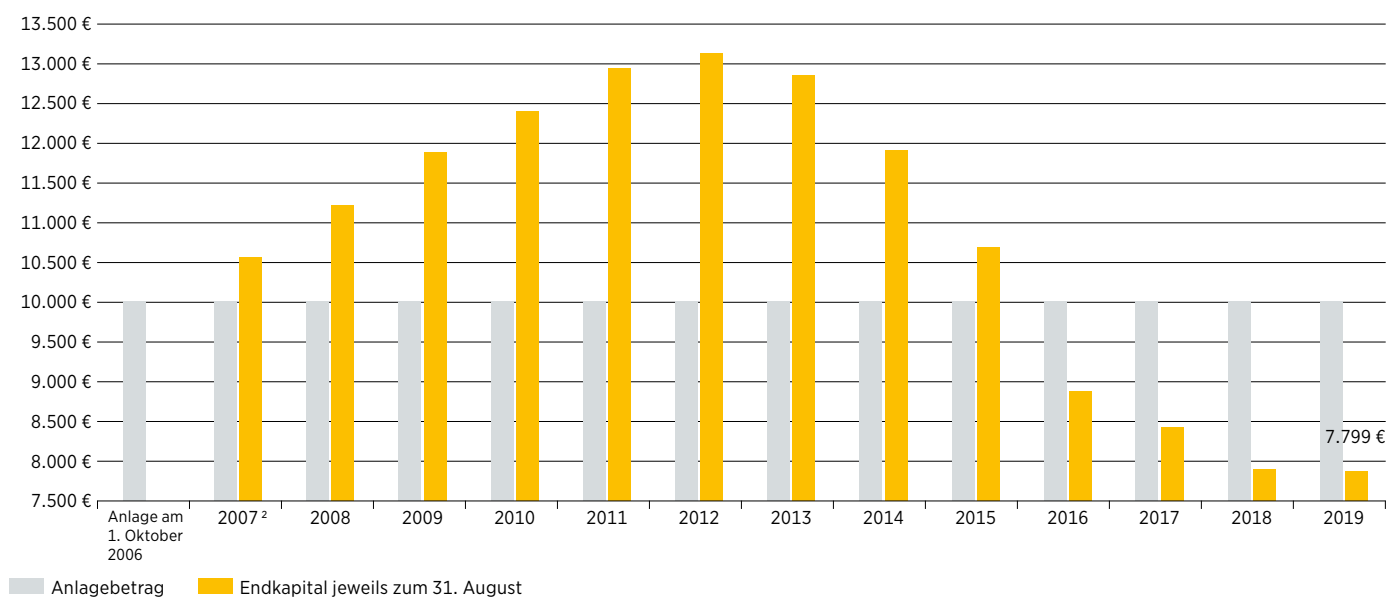
<sup>2</sup> Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 15 wurde der Auszahlung am 25. Februar 2019 zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung. Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 16 wurde der Auszahlung am 20. Mai 2019 zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

<sup>3</sup> Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 13 wurde der Thesaurierung zum 31. Dezember 2017 im Zusammenhang mit der Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes zum 1. Januar 2018 zugeteilt.

<sup>4</sup> Die Auszahlungs-/Ertragsschein-Nummer 11 wurde der Auszahlung am 19. Mai 2017 zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.



Abbildung 1

**Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 10.000 € seit Auflegung<sup>1</sup>**<sup>1</sup> Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 5<sup>2</sup> Wertentwicklung im Rumpf-Geschäftsjahr 2006/2007 vom 1. Oktober 2006 (Tag der Auflegung des CS PROPERTY DYNAMIC) bis 31. August 2007 (11-Monats-Zeitraum).**Portfoliostruktur zum 31. August 2019**

Aufgrund der vollständigen Veräußerung der Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden keine Portfoliostruktur-Grafiken mehr dargestellt.

Tabelle 2

**Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 31. August 2019**

in Tsd.	Offene Positionen in Fremdwährung	Offene Währungspositionen in €	in % des Netto-Fondsvermögens pro Währungsraum
Polnischer Zloty (PLN)	82.839	18.891	0,10
Britisches Pfund (GBP)	47.264	52.127	0,04
<b>Summe</b>		<b>71.018</b>	<b>0,14</b>

## Objektabgänge im Berichtszeitraum

### Polen

#### **Warschau, ul. Glebocka/Targówek, „Targówek“**

Am 20. Dezember 2018 wurde der Verkauf der Immobilie ul. Glebocka/Targówek in Warschau mit dem Übergang von Nutzen und Lasten abgeschlossen. Das aus drei einstöckigen Gebäuden bestehende Fachmarktzentrum mit rund 25.300 m<sup>2</sup> Mietfläche und 720 Pkw-Stellplätzen befindet sich im Nordosten Warschaws an einer Hauptverkehrsstraße, die direkt ins Zentrum von Warschau führt. Der Brutto-Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

#### **Krakau, Lublanska 38, „Rondo Business Park“**

Am 26. März 2019 wurde die Liegenschaft Lublanska 38 in Krakau veräußert. Die 2008 fertiggestellte aus drei Gebäudeteilen bestehende Büroliegenschaft mit insgesamt knapp 17.900 m<sup>2</sup> Mietfläche und über 460 Pkw-Stellplätzen befindet sich an der Verkehrsachse Lublanska, die eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum von Krakau bietet. Der Brutto-Verkaufspreis lag unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Weitere Informationen finden Sie im Kapitel „Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“ auf Seite 20 dieses Abwicklungsberichts.

## Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

## Vermietungssituation

Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden durch den CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2019 keine Immobilien mehr gehalten. Die durchschnittliche Vermietungsquote, berechnet anhand der Bruttosollmiete, belief sich auf 89,3 %.

## Leerstandskommentierung

Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden durch den CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2019 keine Immobilien mehr gehalten.

## Desinvestitionsstrategie

Das Verwaltungsmandat der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH für den offenen Immobilienfonds CS PROPERTY DYNAMIC endete am 31. Dezember 2016. Es waren zu diesem Zeitpunkt vier Immobilien im CS PROPERTY DYNAMIC verblieben. Die Depotbank des Fonds, die Commerzbank AG, übernahm gemäß Investmentgesetz die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC. Die operativen Aufgaben für die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC wurden durch die Commerzbank AG an die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH übertragen. Zielsetzung ist es nun, unter Berücksichtigung von Eventualverbindlichkeiten und benötigter Liquidität für die laufende Bewirtschaftung des Fondskapital an die Anleger auszuzahlen.

## Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019“) finden Sie auf Seite 13 dieses Abwicklungsberichts. Dort finden Sie Informationen über die Zusammensetzung der Fondsrendite.

Der Bruttoertrag aus Immobilien beträgt 25,6 % und bezieht sich auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds im Betrachtungszeitraum vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019. Aus dem Bruttoertrag ergibt sich abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands (-3,4 %) der Nettoertrag in Höhe von 22,2 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von -3,0 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (-27,2 %), in der auch das performancerelevante Veräußerungsergebnis enthalten ist, den ausländischen Ertragsteuern (2,0 %) und den latenten Steuern (0,0 %) zusammen. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt -3,0 %. Nach Währungsänderung (-1,0 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von -4,0 %. Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite von -0,4 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 69,3 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens erwirtschaftet wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von -1,5 %.

Das Anlageergebnis des CS PROPERTY DYNAMIC lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019 bei -1,8 %<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Berechnungsmethode siehe Seite 5, Fußnote 5

Seit Auflage des Fonds am 1. Oktober 2006 bis zum Stichtag 31. August 2019 beträgt die Rendite des CS PROPERTY DYNAMIC -22,0 % bzw. -1,9 % p. a.<sup>1</sup>. Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 13 dieses Abwicklungsberichts.

## Entwicklung des Mittelaufkommens

Im Berichtszeitraum (1. September 2018 bis 31. August 2019) wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Das saldierte Mittelaufkommen inklusive Ertragsausgleich (Mittelzufluss abzüglich Mittelabfluss) belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Mio. Euro.

## Liquidität

Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte zum 31. August 2019 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 53,7 Mio. Euro<sup>2</sup>. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Berichtsstichtag auf 103,8 %. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt. Die Liquiditätsrendite im Berichtszeitraum betrug -0,4 %.

Aufgrund der Auflösung des Fonds sind die liquiden Mittel für Auszahlungen an die Anleger vorgesehen. Daher werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt.

## Ausschüttung

Am 25. Februar 2019 erfolgte eine erste Zwischenauszahlung in Höhe von 10,5000 Euro je Anteil. Eine zweite Zwischenauszahlung in Höhe von 10,0900 Euro je Anteil wurde am 20. Mai 2019 vorgenommen.

Die Endauszahlung für das Geschäftsjahr 2018/2019 am 26. November 2019 beträgt 1,1700 Euro je Anteil. Der Anteilpreis wird am Auszahlungstag um den Betrag der Ausschüttung, der den Anlegern zufließt, reduziert. Damit werden für das Geschäftsjahr 2018/2019 insgesamt 21,7600 Euro je Anteil an die Anleger ausgezahlt worden sein.

Detaillierte Informationen zu den beiden Zwischenauszahlungen und zur Endauszahlung sowie steuerliche Hinweise für in Deutschland und in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger finden Sie auf den Seiten 32 ff. dieses Abwicklungsberichts.

## Capital Gains Tax

Aufgrund der Veräußerung der letzten Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 werden durch den CS PROPERTY DYNAMIC zum Stichtag 31. August 2019 keine Immobilien mehr gehalten. Es werden somit auch keine Rückstellungen für latente Steuern auf (etwaige) ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) gemäß § 27 Abs. 2 InvRBV mehr gebildet.

## Risikoprofil

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

### Marktpreisrisiken

Allgemeine Risiken von Verlusten aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter werden unter sonstige Marktpreisrisiken subsumiert. Hierunter wird auch das Immobilienpreisrisiko, also das Risiko eines Verlusts durch nachteilige Veränderung der wertbestimmenden Faktoren einer Immobilie, verstanden. Die Marktpreisrisiken haben sich im Rahmen der Finanzkrise deutlich erhöht und betreffen sowohl die Werthaltigkeit der Immobilieninvestitionen als auch die Verkaufspreise.

### Adressenausfallrisiken

Im Rahmen des Managements des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC werden unter Adressenausfallrisiken die Risiken des Verlusts aufgrund des Ausfalls von Geschäfts- bzw. Vertragspartnern verstanden. Der Ausfall von Mietzahlungen der Bestandsmieter stellt in der Regel das bedeutendste Ausfallrisiko für das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC dar.

### Währungsrisiken

Werden im Sondervermögen Investitionen in einer Währung getätigt, die nicht der Fondswährung entsprechen, so unterliegt das Immobilien-Sondervermögen Währungsrisiken aufgrund sich verändernder Wechselkurse. Das Fremdwährungsexposure wird durch Währungssicherungsgeschäfte weitgehend reduziert, insbesondere wird die regulatorisch vorgeschriebene Absicherung in Höhe von mindestens 70 % des Wertes des Sondervermögens sichergestellt. Zwischenzeitlich ist die Liquidation des Sondervermögens so weit fortgeschritten, dass zum Berichtsstichtag 31. August 2019 nur noch ein geringes Fremdwährungsexposure vorhanden ist und keine Währungssicherungsgeschäfte innerhalb des Sondervermögens mehr erfolgen.

<sup>1</sup> Berechnungsmethode siehe Seite 5, Fußnote 5

<sup>2</sup> Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung auf Seite 19.

### **Liquiditätsrisiken**

Die Liquiditätssituation des CS PROPERTY DYNAMIC im Geschäftsjahr 2018/2019 war geprägt von der Fortführung des Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fondskapital an die Anleger. Der CS PROPERTY DYNAMIC hat Liquiditätsreserven für Rückstellungen sowie künftige Eventualverbindlichkeiten, die aufgrund diverser Faktoren aus dem Abwicklungsprozess resultieren können, gebildet, sodass zum Berichtsstichtag nur ein als gering einzustufendes Liquiditätsrisiko vorliegt.

### **Zinsänderungsrisiken**

Ein Immobilienfonds ist durch Zinsrisiken dann betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für die Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve eine Rolle. Im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC wird durch die Auszahlungen an die Anleger das direkte Zinsänderungsrisiko so weit wie möglich reduziert. Aufgrund des derzeitigen Zinsumfelds mit negativen Kapitalmarktzinsen musste auch der CS PROPERTY DYNAMIC im Berichtszeitraum eine negative Verzinsung seiner Liquiditätsanlagen hinnehmen.

### **Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken bezeichnen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Systemen und Personen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC war im Berichtszeitraum grundsätzlich operationellen Risiken in den Prozessen der ehemaligen Kapitalanlagegesellschaft und der Commerzbank AG ausgesetzt, hat jedoch kein erhöhtes operationelles Risiko aufgewiesen.

### **Auslagerung durch die Commerzbank AG**

Im Hinblick auf den Veräußerungsprozess sowie die weiterhin zu gewährleistende ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der zu veräußernden Vermögensgegenstände bedient sich die Commerzbank AG seit dem 1. Januar 2017 der Dienste der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH als vormaliger Verwaltungsgesellschaft. Sie unterliegt den Weisungen der Commerzbank AG. Diese Entscheidung ist aufgrund überprüfbarer Erwägungen nach einer Ausschreibung besonders begründet und dokumentiert.

Die Vergütung der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wird von der Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Verwaltungsvergütung bestritten, sodass sich hierdurch keine zusätzliche Belastung des Fondsvermögens ergibt.

### **Ausblick**

Nach der Veräußerung der letzten beiden Immobilien im Geschäftsjahr 2018/2019 konzentrieren sich die Anstrengungen der Commerzbank AG nun auf die Auszahlung der Liquidität unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel.

Commerzbank Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main, im November 2019

# Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

Tabelle 3

## Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019 (nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

in %	Direkt-investments gesamt <sup>1</sup>	Gesamt Fonds
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag <sup>2</sup>	25,6	25,6
Bewirtschaftungsaufwand <sup>2</sup>	-3,4	-3,4
Nettoertrag <sup>2</sup>	22,2	22,2
Wertänderungen <sup>2</sup>	-27,2	-27,2
Ausländische Ertragsteuern <sup>2</sup>	2,0	2,0
Ausländische latente Steuern <sup>2</sup>	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>2</sup>	-3,0	-3,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand <sup>3</sup>	-3,0	-3,0
Währungsänderung <sup>3,4</sup>	-1,0	-1,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3,5</sup></b>	<b>-4,0</b>	<b>-4,0</b>
<b>II. Liquidität<sup>6,7</sup></b>		
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten<sup>8</sup></b>		<b>-1,5</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten<sup>8,9</sup></b>		<b>-2,3</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)<sup>9,10</sup></b>		<b>-1,8</b>

<sup>1</sup> Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) direkt gehaltenen Immobilien wurden zusammengefasst dargestellt. Alle direkt gehaltenen Immobilien waren zum Berichtsstichtag veräußert.

<sup>2</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2018/2019 der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt) und des gesamten Fonds.

<sup>3</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2018/2019 der direkt gehaltenen Immobilien (Direktinvestments gesamt) und des gesamten Fonds.

<sup>4</sup> Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

<sup>5</sup> Das Ergebnis des gesamten Fonds wurde erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten, eigenkapitalfinanzierten Immobilienanteil von 30,7 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

<sup>6</sup> Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2018/2019.

<sup>7</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 69,3 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

<sup>8</sup> Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres 2018/2019.

<sup>9</sup> Der Bezug auf das durchschnittliche Fondsvolumen kann zu einem abweichenden Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten im Vergleich zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten gemäß BVI-Methode führen. Die Kennzahl zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten ermittelt nach der BVI-Methode ist auf den Stichtag 31. August 2019 bezogen.

<sup>10</sup> Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert [= Rücknahmepreis]/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert [= kostenfreie Wiederanlage]), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 3. März 2014 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 31. August 2019 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -2,3 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

Tabelle 4

**Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019  
(Durchschnittszahlen)<sup>1</sup>**

in Tsd. €	Direkt- investments gesamt <sup>2</sup>	Gesamt Fonds
Direkt gehaltene Immobilien	25.951,9	25.951,9
Über Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gehaltene Immobilien	0,0	0,0
<b>Immobilien insgesamt</b>	<b>25.951,9</b>	<b>25.951,9</b>
davon eigenkapitalfinanziert	25.951,9	25.951,9
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	0,0	0,0
<b>Liquidität</b>		<b>58.546,2</b>
<b>Fondsvermögen (netto)<sup>3</sup></b>		<b>84.498,1</b>

<sup>1</sup> Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

<sup>2</sup> Die während des Geschäftsjahres 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) direkt gehaltenen Immobilien im Ausland wurden zusammengefasst dargestellt. Alle direkt gehaltenen Immobilien waren zum Berichtsstichtag veräußert.

<sup>3</sup> Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanziertem Immobilienvermögen und Liquidität.

# Entwicklung der Renditen

Tabelle 5

## Renditekennzahlen

in %	31. August 2019	31. August 2018	31. August 2017	31. August 2016
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	25,6	8,8	10,5	8,9
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-3,4	-12,4	-3,8	-2,3
Nettoertrag <sup>1</sup>	22,2	-3,6	6,7	6,6
Wertänderungen <sup>1</sup>	-27,2	-9,8	-14,3	-18,8
Ausländische Ertragsteuern <sup>1</sup>	2,0	-1,4	-0,4	-0,2
Ausländische latente Steuern <sup>1</sup>	0,0	0,8	0,3	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1</sup>	-3,0	-14,0	-7,7	-12,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand <sup>2</sup>	-3,0	-14,0	-7,9	-18,8
Währungsänderung <sup>2,3</sup>	-1,0	-0,4	0,1	-2,9
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>-4,0</b>	<b>-14,4</b>	<b>-7,8</b>	<b>-21,7</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten<sup>5</sup></b>	<b>-1,5</b>	<b>-8,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-17,5</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode)<sup>6,7</sup></b>	<b>-1,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>-5,5</b>	<b>-17,0</b>

<sup>1</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

<sup>2</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

<sup>3</sup> Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

<sup>4</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

<sup>5</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres.

<sup>6</sup> Die Kennzahlen zum Ergebnis des gesamten Fonds nach Abzug der Fondskosten ermittelt nach der BVI-Methode sind auf den Stichtag 31. August des jeweiligen Geschäftsjahres bezogen.

<sup>7</sup> Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur Standard-BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert [= Rücknahmepreis]/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert [= kostenfreie Wiederanlage]), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnungsmethode des BVI für sich in Auflösung/Abwicklung befindende offene Immobilienfonds eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinabgabe am 3. März 2014 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger, wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung), werden nicht berücksichtigt. Nach der Standard-BVI-Methode ergab sich zum 31. August 2019 ein Anlageerfolg für 1 Jahr von -2,3 %, zum 31. August 2018 für 1 Jahr von -8,4 %, zum 31. August 2017 für 1 Jahr von -5,2 % und zum 31. August 2016 für 1 Jahr von -17,0 %. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

# Entwicklung des Fondsvermögens

Tabelle 6

vom 1. September 2018 bis 31. August 2019	in €	in €
<b>I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>108.169.598,41</b>
Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1</sup>		0,00
Zwischenauszahlungen <sup>2</sup>		-54.498.167,93
Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)		0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich		0,00
Ordentlicher Nettoertrag		5.402.222,36
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		0,00
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
Realisierte Gewinne		3.692.270,52
aus Immobilien	3.672.086,26	
aus Devisentermingeschäften	0,00	
aus Fremdwährungspositionen	20.184,26	
Realisierte Verluste		-8.934.353,61
aus Immobilien	-8.910.635,05	
aus Devisentermingeschäften	-22.615,21	
aus Fremdwährungspositionen	-1.103,35	
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne</b>		
bei Immobilien		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		10.507,03
davon in Fremdwährung	10.507,03	
bei Fremdwährungspositionen		188,47
davon in Fremdwährung	188,47	

<sup>1</sup> Für das Geschäftsjahr 2017/2018 konnte keine Endausschüttung/Auszahlung geleistet werden, da die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen liquiden Mittel des Fonds für die Sicherstellung einer weiteren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds sowie für Eventualverbindlichkeiten benötigt wurden.

<sup>2</sup> Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Auszahlungen.



Tabelle 6 (Fortsetzung)

<b>vom 1. September 2018 bis 31. August 2019</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste</b>		
bei Immobilien		-1.815.444,14
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Devisentermingeschäften		0,00
davon in Fremdwährung	0,00	
bei Fremdwährungspositionen		-267.109,81
davon in Fremdwährung	-267.109,81	
<b>II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>51.759.711,30</b>

# Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode (1. September 2018 bis 31. August 2019) zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Eine Ausschüttung für das Vorjahr wurde nicht vorgenommen, da die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen liquiden Mittel des Fonds für die Sicherstellung einer weiteren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds sowie für Eventualverbindlichkeiten benötigt wurden.

Es wurden zwei unterjährige Zwischenauszahlungen getätigt.

Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um den Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich gekürzt und damit auf die Vermögensveränderung angerechnet.

Im Berichtszeitraum (1. September 2018 bis 31. August 2019) fand kein Mittelumsatz statt, da die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Zusammenhang mit der Auflösung des Sondervermögens ausgesetzt war.

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

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

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilien stellen die Differenz aus Verkaufserlösen abzüglich Verkaufsnebenkosten und steuerlichen Buchwerten bei Immobilien dar. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre sind in den Positionen Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste enthalten.

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

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Berichtszeitraum, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland. Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste der Devisentermingeschäfte umfassen die Bewertungen der offenen Geschäfte vom Berichtszeitraum abzüglich der Wertveränderungen der geschlossenen Geschäfte. Die Fremdwährungspositionen beziehen sich auf Immobilien und Liquiditätsanlagen. Bei „Fremdwährungspositionen“ ist die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenkurs – in den Nettoveränderungen nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien enthalten. Außerdem beziehen sich die Fremdwährungspositionen auf Bankguthaben und sonstige Vermögensgegenstände in polnischen Zloty (PLN) und britischen Pfund (GBP).

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

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2019

Tabelle 7

	in €	in €	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung <sup>1</sup> in €
<b>I. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben	53.711.894,57		103,8	18.890,59
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>		<b>53.711.894,57</b>	<b>103,8</b>	<b>18.890,59</b>
<b>II. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	27.922,50		0,1	0,00
2. Zinsansprüche	0,00		0,0	0,00
3. Andere	597.630,92		1,2	127.414,91
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>625.553,42</b>	<b>1,2</b>	<b>127.414,91</b>
<b>Summe I. – II.</b>		<b>54.337.447,99</b>	<b>105,0</b>	<b>146.305,50</b>
<b>III. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstücksbewirtschaftung	31.668,12		0,1	0,00
2. anderen Gründen	141.730,11		0,3	75.287,95
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>173.398,23</b>	<b>0,3</b>	<b>75.287,95</b>
<b>IV. Rückstellungen</b>		<b>2.404.338,46</b>	<b>4,6</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe III. – IV.</b>		<b>2.577.736,69</b>	<b>5,0</b>	<b>75.287,95</b>
<b>V. Fondsvermögen</b>		<b>51.759.711,30</b>	<b>100,0</b>	<b>71.017,55</b>

<sup>1</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP).

# Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Tabelle 8

im Zeitraum vom 1. September 2018 bis 31. August 2019

I. Käufe <sup>1</sup>			
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien</b>			
Keine			
<b>2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien</b>			
Keine			
<b>3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
Keine			
II. Verkäufe <sup>2,3</sup>			
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien</b>		<b>Polen</b>	<b>Polen</b>
Lage des Grundstücks		03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek Targówek	31-476 Krakau Lublanska 38 Rondo Business Park
Objektart		Handels-/Gastronomie- gebäude	Bürogebäude
Nutzfläche	in m <sup>2</sup>	25.344	17.869
Übergang von Nutzen und Lasten		20. Dezember 2018	26. März 2019
Gutachterlicher Verkehrswert	in Tsd. €	32.100,0	44.100,0
<b>2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien</b>			
Keine			
<b>3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
Keine			

<sup>1</sup> Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019) zugegangenen Immobilien.

<sup>2</sup> Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum (vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019) abgegangenen Immobilien.

<sup>3</sup> Aufgrund der Vereinbarung von Stillschweigen über den Verkaufspreis in den Kaufverträgen der Immobilien entfällt ein Ausweis der Verkaufspreise.



# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) von 108,2 Mio. Euro auf 51,8 Mio. Euro. Es wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 2.646.827 Stück errechnet sich zum 30. August 2019 ein Anteilwert in Höhe von 19,56 Euro.

## Immobilien

Im Berichtszeitraum erfolgte der Besitzübergang der beiden letzten Liegenschaften. Somit wird zum Berichtsstichtag kein **Immobilienbestand** mehr ausgewiesen (Vorjahr 75,3 Mio. Euro).

## Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 53,7 Mio. Euro und bestehen sowohl aus Bankguthaben in Höhe von 9,2 Mio. Euro als auch Festgeldern in Höhe von 44,5 Mio. Euro. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum 31. August 2019 auf 103,8 %.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Berichtsstichtag insgesamt 0,6 Mio. Euro.

Bei den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** sind Forderungen an die Mieter in Höhe von 0,03 Mio. Euro ausgewiesen.

Zum Berichtsstichtag bestanden keine **Zinsansprüche**.

Der Posten **Andere** in Höhe von 0,6 Mio. Euro beinhaltet in erster Linie Erstattungsansprüche aus Steuern (0,3 Mio. Euro) sowie Forderungen an Dritte (0,3 Mio. Euro).

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** belaufen sich zum 31. August 2019 auf insgesamt 0,2 Mio. Euro.

Darin enthalten sind **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** (0,03 Mio. Euro) und **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (0,1 Mio. Euro), die im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen von Dritten enthalten.

## Rückstellungen

Es bestehen zum Berichtsstichtag **Rückstellungen** in Höhe von 2,4 Mio. Euro.

Nach der Veräußerung der letzten beiden Liegenschaften sind die Rückstellungen für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aufgelöst worden.

Rückstellungen bestehen für Instandhaltungskosten in Höhe von 1,5 Mio. Euro, für ausländische Ertragssteuern in Höhe von 0,1 Mio. Euro und für Transaktionskosten in Höhe von 0,6 Mio. Euro, die im Zusammenhang mit in der Vergangenheit durchgeführten Transaktionen stehen. Darüber hinaus wurden sonstige Rückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro gebildet.

# Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

## Offene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte zum Stichtag 31. August 2019

Zum Stichtag 31. August 2019 bestanden keine offenen Positionen mehr bei Währungskurssicherungsgeschäften.

Tabelle 10

### Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019

	Kurswert Opening in €	Kurswert Closing in €	Ergebnis in €
9,0 Mio. polnische Zloty (PLN)	2.074.167	2.096.783	-22.615
<b>Summe geschlossene Positionen polnische Zloty (PLN)</b>	<b>2.074.167</b>	<b>2.096.783</b>	<b>-22.615</b>

# Risikomanagement

Bei der Verwaltung des Sondervermögens wird der qualifizierte Ansatz nach § 51 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit den §§ 7 ff. der Derivateverordnung (DerivateV) angewendet. Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99 % Wahrscheinlichkeitsniveau und 10 Tage Halte-dauer berechnet. Das Vergleichsvermögen besteht zu 100 % aus dem „JP Morgan Economic and Monetary Union (EMU) Government Bond Index 1-3 Years“ (100 % JPM EMU 1-3 years).

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 Satz 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019 ergibt sich für den CS PROPERTY DYNAMIC eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d.h., es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der DerivateV zum einfachen Ansatz berechnet; allerdings findet § 15 Abs. 2 DerivateV keine Anwendung.

Tabelle 11

## Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2018/2019

	in % des Netto-Fondsvermögens
Größter potenzieller Risikobetrag	0,072
Kleinster potenzieller Risikobetrag	0,000
Durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,006



# Ertrags- und Aufwandsrechnung:

## für den Zeitraum vom 1. September 2018 bis 31. August 2019

Tabelle 12

	in €	in €	davon in Fremdwährung <sup>1</sup> in €	davon in Fremdwährung <sup>1</sup> in €
<b>I. Erträge</b>				
1. Sonstige Erträge		4.244.034,00		165.435,27
2. Erträge aus Immobilien		2.391.375,11		0,00
<b>Summe der Erträge</b>		<b>6.635.409,11</b>		<b>165.435,27</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten		1.088.917,61		410.046,75
davon Betriebskosten	201.570,46		201.570,46	
davon Instandhaltungskosten	12.853,07		9.514,78	
davon Kosten der Immobilienverwaltung	195.225,39		159.452,56	
davon Sonstige Kosten	679.268,69		39.508,95	
2. Ausländische Steuern		-510.515,30		-435.118,17
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen		0,00		0,00
4. Verwaltungsvergütung <sup>2</sup>		564.390,04		0,00
5. Depotbankvergütung		0,00		0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		35.354,55		0,00
7. Sonstige Aufwendungen		55.039,85		14.815,91
davon Sachverständigenkosten	5.100,00		0,00	
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>1.233.186,75</b>		<b>-10.255,51</b>

<sup>1</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP).

<sup>2</sup> Gemäß § 13 Nr. 1 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB). Zusätzlich erhielt der Fondsverwalter Commerzbank AG Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von 0,69 Mio. Euro. Dies entspricht 0,81 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Tabelle 12 (Fortsetzung)

für den Zeitraum vom 1. September 2018 bis 31. August 2019			davon in Fremdwährung <sup>1</sup>	davon in Fremdwährung <sup>1</sup>
	in €	in €	in €	in €
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>5.402.222,36</b>		<b>175.690,78</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
aus Immobilien		3.672.086,26		0,00
aus Devisentermingeschäften		0,00		0,00
aus Fremdwährungspositionen		20.184,26		20.184,26
<b>Summe der realisierten Gewinne</b>		<b>3.692.270,52</b>		<b>20.184,26</b>
2. Realisierte Verluste				
aus Immobilien		-8.910.635,05		-126.464,40
aus Devisentermingeschäften		-22.615,21		0,00
aus Fremdwährungspositionen		-1.103,35		-1.103,35
<b>Summe der realisierten Verluste</b>		<b>-8.934.353,61</b>		<b>-127.567,75</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>		<b>-5.242.083,09</b>		<b>-107.383,49</b>
<b>Ertrags-/Aufwandsausgleich</b> (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>160.139,27</b>		<b>68.307,29</b>
Total Expense Ratio (TER) <sup>2</sup> (Gesamtkostenquote)		0,77 %		
Transaktionsabhängige Vergütung in Euro <sup>3</sup>		687.578,96		
Transaktionsabhängige Vergütung in % <sup>4</sup>		0,81 %		

<sup>1</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP).

<sup>2</sup> Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag und/oder Rücknahmeabschlag. Als Gesamtkosten wurden die Positionen II. 4. bis II. 7. berücksichtigt.

<sup>3</sup> Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien und sind nicht Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

<sup>4</sup> Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Commerzbank AG gemäß § 13 Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen (Des-)Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## **Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. September 2018 bis 31. August 2019 beträgt 0,2 Mio. Euro. Dieses Ergebnis setzt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 5,4 Mio. Euro und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von -5,2 Mio. Euro zusammen.

## **Erträge**

Die Summe der Erträge beträgt 6,6 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

## **Sonstige Erträge**

Die Sonstigen Erträge in Höhe von 4,2 Mio. Euro setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4,1 Mio. Euro und Erträgen aus der Weiterbelastung von Kosten und Vereinnahmungen von Mietern in Höhe von 0,1 Mio. Euro zusammen.

## **Erträge aus Immobilien**

Die rückläufigen Erträge aus Immobilien im Berichtsjahr in Höhe von 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro) sind im Wesentlichen auf geringere Mieterträge, insbesondere aufgrund des Verkaufs der letzten beiden Fondsimmobilien in Polen im Berichtszeitraum zurückzuführen.

## **Aufwendungen**

Die Summe der Aufwendungen beträgt im Berichtszeitraum 1,2 Mio. Euro.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die auf die Mieter nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf 1,1 Mio. Euro und setzen sich zusammen aus Betriebskosten in Höhe von 0,2 Mio. Euro, aus Instandhaltungskosten von 0,01 Mio. Euro, aus Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 0,2 Mio. Euro und sonstigen Kosten in Höhe von 0,7 Mio. Euro. Die Kosten der Immobilienverwaltung setzen sich aus Vermietungskosten zusammen. Die sonstigen Kosten beinhalten im Wesentlichen Kosten für Forderungskorrekturen, Bankprovisionen und Gerichts- und Rechtskosten.

## **Ausländische Steuern**

Bei dem Posten Ausländische Steuern in Höhe von -0,5 Mio. Euro handelt es sich um Steuern auf das im Ausland erzielte Einkommen in Höhe von 0,2 Mio. Euro und um Steuererstattungen aus den Vorjahren in Höhe von -0,7 Mio. Euro.

## **Zinsen aus Kreditaufnahmen**

Der Posten Zinsen aus Kreditaufnahmen beläuft sich auf 0,00 Euro. Im Berichtszeitraum bestanden keine Kreditverbindlichkeiten und somit keine Zinsaufwendungen.

## **Verwaltungsvergütung**

Die Vergütung der Fondsverwaltung beträgt 0,6 Mio. Euro und entspricht derzeit rund 0,60 % des durchschnittlichen Brutto-Fondsvermögens im Geschäftsjahr. Aus der Verwaltungsvergütung werden mehrere Dienstleister von der Commerzbank AG bezahlt. Die Commerzbank AG hat die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beauftragt, Beratungsleistungen bei der Abwicklung des Sondervermögens zu erbringen. Die an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH zu zahlende Vergütung entrichtet die Commerzbank AG aus der ihr zustehenden Vergütung. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist ein mit der Commerzbank AG im Sinne der §§ 15 ff. Aktiengesetz (AktG) verbundenes Unternehmen. Über Ergebnisabführungsverträge fließt die vorgenannte Vergütung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH letztlich der Commerzbank AG zu.

## **Depotbankvergütung**

Die Depotbankvergütung beträgt 0,00 Euro. Ab dem 1. Januar 2017 hat die Depotbank keine Depotbankvergütung mehr erhoben.

## **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten**

Für die Kosten der Jahresabschlussprüfung wurde eine Rückstellung eingestellt. Sie beläuft sich auf 0,1 Mio. Euro und beinhaltet unter anderem Prüfungskosten für den Jahresabschluss und Kosten des Abwicklungsberichts.

## **Sonstige Aufwendungen**

Die Sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen geringe Kosten für Sachverständige und sonstige Beratungskosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß BVB.

## **Ordentlicher Nettoertrag**

Der Ordentliche Nettoertrag in Höhe von 5,4 Mio. Euro ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

## **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften**

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von -5,2 Mio. Euro stellt die Summe der realisierten Gewinne und Verluste dar. Die realisierten Gewinne und Verluste beinhalten im Wesentlichen Gewinne und Verluste aus den beiden im Geschäftsjahr durchgeführten Immobilienverkäufen in Polen.

# Verwendungsrechnung zum 31. August 2019

Tabelle 13

in €	insgesamt	je Anteil
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	-9.661.999,50	-3,6504
a) Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00	0,0000
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	160.139,27	0,0605
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	67.096.815,75	25,3499
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>57.594.955,52</b>	<b>21,7600</b>
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG <sup>1</sup>	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>57.594.955,52</b>	<b>21,7600</b>
1. Zwischenausschüttung	54.498.167,93	20,5900
a) Barausschüttung 25.02.2019	27.791.683,50	10,5000
b) Barausschüttung 20.05.2019	26.706.484,43	10,0900
2. Endausschüttung	3.096.787,59	1,1700
a) Barausschüttung 26.11.2019	3.096.787,59	1,1700

<sup>1</sup> Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG mehr vorgenommen.

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr (-9,7 Mio. Euro), des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von 0,2 Mio. Euro und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 67,1 Mio. Euro ermittelt.

Die Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 67,1 Mio. Euro beinhaltet die im Geschäftsjahr 2018/2019 realisierten Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien.

Damit stehen 57,6 Mio. Euro zur Ausschüttung zur Verfügung.

Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG mehr vorgenommen.

Eine Gesamtausschüttung in Höhe von 21,7600 Euro je Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 2.646.827 Stück ergibt eine Gesamtausschüttung in Höhe von 57,6 Mio. Euro. Hiervon wurden im Rahmen der ersten Zwischenausschüttung am 25. Februar 2019 bereits ein Betrag von 27,8 Mio. Euro bzw. 10,5000 Euro je Anteil und im Rahmen der zweiten Zwischenausschüttung am 20. Mai 2019 ein Betrag von 26,7 Mio. Euro bzw. 10,0900 Euro je Anteil ausgeschüttet. Es ergibt sich somit für die Endausschüttung ein Betrag von 3,1 Mio. Euro bzw. 1,1700 Euro je Anteil. Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 wird am 26. November 2019 stattfinden. Es ergibt sich kein Vortrag auf neue Rechnung.

Tabelle 14

**Darstellung der Auszahlungen**

in €	Substanz- auszahlung <sup>1</sup>	je Anteil	Ertrags- auszahlung	je Anteil	insgesamt	je Anteil
Darstellung der Auszahlung am 25. Februar 2019	23.203.921,08	8,7667	4.587.762,42	1,7333	27.791.683,50	10,5000
Darstellung der Auszahlung am 20. Mai 2019	26.706.484,43	10,0900	0,00	0,0000	26.706.484,43	10,0900
Darstellung der Auszahlung am 26. November 2019	3.096.787,59	1,1700	0,00	0,0000	3.096.787,59	1,1700

<sup>1</sup> Investmentrechtliche Substanzausschüttung.

**Erläuterungen zu den Auszahlungen**

Neben der oben erwähnten ersten Zwischenausschüttung/ Ertragsauszahlung in Höhe von 1,7333 Euro je Anteil wurde am 25. Februar 2019 eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 8,7667 Euro je Anteil bzw. 23,2 Mio. Euro durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 25. Februar 2019 insgesamt 10,5000 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 27,8 Mio. Euro ausgezahlt.

Neben der oben erwähnten zweiten Zwischenausschüttung/ Ertragsauszahlung in Höhe von 0,0000 Euro je Anteil wurde am 20. Mai 2019 eine investmentrechtliche Substanzauszah-

lung in Höhe von 10,0900 Euro je Anteil bzw. 26,7 Mio. Euro durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der Auszahlung am 20. Mai 2019 insgesamt 10,0900 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 26,7 Mio. Euro ausgezahlt.

Die Auszahlung am 26. November 2019 wird neben der oben erwähnten Endausschüttung/ Ertragsauszahlung in Höhe von 0,0000 Euro je Anteil eine investmentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 1,1700 Euro je Anteil bzw. 3,1 Mio. Euro umfassen. Dadurch werden bei der Auszahlung am 26. November 2019 insgesamt 1,1700 Euro je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 3,1 Mio. Euro ausgezahlt.

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2018 bis 31. August 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerzbank AG unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerzbank AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts, der den Vorschriften des InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Abwicklungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abwicklungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abwicklungsbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abwicklungsberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Commerzbank AG abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerzbank AG bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des

Sondervermögens durch die Commerzbank AG aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abwicklungsbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Commerzbank AG nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts, einschließlich der Angaben, sowie ob der Abwicklungsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung der Vorschriften des InvG ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 12. November 2019

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel	Bertram
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die Endauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 1. September 2018 bis 31. August 2019 beträgt 1,1700 Euro je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 18. Oktober 2019 beschlossen und soll am 26. November 2019 erfolgen.

Darüber hinaus wurde am 5. Februar 2019 eine erste Zwischenauszahlung von 10,5000 Euro je Anteil beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 25. Februar 2019.

Die zweite Zwischenauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 1. September 2018 bis 31. August 2019 beträgt 10,0900 Euro je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 6. Mai 2019 beschlossen und erfolgte am 20. Mai 2019.

Die Zwischenauszahlungen und die Endauszahlung des Geschäftsjahres 2018/2019 werden steuerlich wie in den folgenden Tabellen dargestellt behandelt.

Tabelle 15

## Informationen zu den Zwischenauszahlungen am 25. Februar 2019 und 20. Mai 2019 und zur Endauszahlung am 26. November 2019

in €	
<b>Zwischenauszahlung am 25. Februar 2019</b>	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	10,5000
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG <sup>1</sup> je Anteil	10,5000
<b>Zwischenauszahlung am 20. Mai 2019</b>	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	10,0900
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG <sup>1</sup> je Anteil	10,0900
<b>Endauszahlung am 26. November 2019</b>	
Ausschüttung je Anteil (InvR)	1,1700
Steuerpflichtiger Ertrag gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG <sup>1</sup> je Anteil	1,1700

<sup>1</sup> Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs des Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Dies kann nur rückwirkend festgestellt werden, weshalb die Ausschüttungen zunächst als steuerpflichtig behandelt werden. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Abs. 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.



## **Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften**

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

### **Besteuerung auf Fondsebene**

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

### **Hinweis zur Investmentsteuerreform**

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

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

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

Soweit der Investmentfonds als Immobilien-Investmentfonds zu qualifizieren ist, kommt auf Anlegerebene für den Fall der Ausschüttung, der Vorabpauschale und der Veräußerung der Anteile eine pauschale Teilfreistellung zur Anwendung. Danach sind Erträge aus Immobilien-Investmentfonds abhängig vom Investitionsschwerpunkt pauschal mit 60 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in inländische Immobilien bzw. inländische Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] 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 zu.

Darüber hinaus gelten alle Fondsanteile mit Ablauf des 31. Dezember 2017 als veräußert und zum Beginn des 1. Januar 2018 als angeschafft. Die fiktiven Veräußerungsgewinne sind steuerfrei, soweit vor 2009 angeschaffte Anteile als veräußert gelten. Ansonsten sind sie steuerpflichtig. Sie sind erst bei tatsächlicher Veräußerung zu versteuern.

### **Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018**

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, das heißt inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 Euro (für

Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), das heißt die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug 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.

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

## **Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)**

### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der oben genannten inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. aus den Veräußerungserlösen der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die

Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein.

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine Teilfreistellung nicht anwendbar ist, da bisher seitens des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) noch nicht hinreichend klargestellt worden ist, ob für Investmentfonds in Abwicklung auf die Investmentstruktur des Fonds vor Abwicklung abgestellt werden kann.

Der CS PROPERTY DYNAMIC befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Abs. 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten; die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Erst nach Ablauf des Kalenderjahres ist zu ermitteln, in welchem Umfang diese steuerfreie Kapitalrückzahlungen enthalten und die darauf entfallende Kapitalertragsteuer an den Anleger zu erstatten ist.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle

vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist.

Die Besteuerung ab 2018 in Form der sogenannten Vorabpauschale gemäß § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer

zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, als ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000,00 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Wertveränderungen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt (Erwerb vor dem 1. Januar 2009) und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beihilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine

von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

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

### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Auf Anlegerebene kann aber aufgrund der bereits erfolgten Besteuerung der oben genannten inländischen Einkünfte eine Teilfreistellung in Höhe von 60 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) bzw. 80 % (wenn gemäß Anlagebedingungen zu mehr als 51 % des Wertes des Fonds [seit 11. August 2018: mehr als 50 % des Aktivvermögens] in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert wird) der Ausschüttungen aus dem Fonds bzw. aus den Veräußerungserlösen der Fondsanteile möglich sein. Die genannten Anlagegrenzen müssen für die Anwendung des entsprechenden Teilfreistellungssatzes fortlaufend erfüllt sein. Aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur ist eine Teilfreistellung voraussichtlich nicht anwendbar.

Der CS PROPERTY DYNAMIC befindet sich in Liquidation; ein Übergang auf die Verwahrstelle für Zwecke der Abwicklung ist erfolgt. Dies führt dazu, dass die Sondervorschrift für die steuerliche Behandlung von Erträgen bei Abwicklung eines Investmentfonds (§ 17 InvStG) vorliegend Anwendung findet.

Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird

unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Abs. 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.

Von der auszahlenden Stelle kann erst nach Ablauf des Kalenderjahres ermittelt werden, ob in den Ausschüttungen eines abzuwickelnden Investmentfonds ausschließlich steuerfreie Kapitalrückzahlungen oder auch steuerpflichtige Erträge enthalten sind. Daher hat die auszahlende Stelle während des Kalenderjahres zunächst Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttungen einzubehalten und erst nach Ablauf des Kalenderjahres zu ermitteln, in welchem Umfang diese steuerfreie Kapitalrückzahlungen enthalten und die darauf entfallende Kapitalertragsteuer an den Anleger zu erstatten ist.

#### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig, da eine Teilfreistellung aufgrund der gegenwärtigen Investitionsstruktur voraussichtlich nicht anwendbar ist. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Die Besteuerung in Form der sogenannten Vorabpauschale gemäß § 18 InvStG kommt nur in Betracht, wenn der Fonds eine positive Wertentwicklung aufweist.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

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

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Steuerabzug.

Im Falle eines Veräußerungsverlusts ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

#### **Abwicklungsbesteuerung**

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

#### **Steuerausländer**

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

#### **Solidaritätszuschlag**

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

#### **Kirchensteuer**

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

#### **Ausländische Quellensteuer**

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

### **Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

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

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

### **Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 im Jahr 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichti-

gen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort [bei natürlichen Personen]; Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds; Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

### **Rechtliches und steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

### **Grunderwerbsteuer**

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

› **Hinweis:**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

**Die Zwischenauszahlungen des CS PROPERTY DYNAMIC am 25. Februar 2019 und 20. Mai 2019 und die Endauszahlung am 26. November 2019 werden steuerlich wie folgt behandelt:**

Die erste Zwischenauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 1. September 2018 bis 31. August 2019 beträgt 10,5000 Euro je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 5. Februar 2019 beschlossen und erfolgte am 25. Februar 2019.

Die zweite Zwischenauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 1. September 2018 bis 31. August 2019 beträgt 10,0900 Euro je Anteil. Die Zwischenauszahlung wurde am 6. Mai 2019 beschlossen und erfolgte am 20. Mai 2019.

Die Endauszahlung des CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr 1. September 2018 bis 31. August 2019 beträgt 1,1700 Euro je Anteil. Die Endauszahlung wurde am 18. Oktober 2019 beschlossen und soll am 26. November 2019 erfolgen.

Für den CS PROPERTY DYNAMIC wird derzeit unterstellt, dass eine Teilfreistellung der Erträge des Fonds nicht in Betracht kommt. Jede Ausschüttung des Fonds, die ab dem Jahr 2018 durchgeführt wird, qualifiziert nach dem neuen Investmentsteuerrecht grundsätzlich als Ertrag aus Investmentfonds und ist somit für alle Anleger steuerpflichtig. Bei den Zwischenauszahlungen am 25. Februar 2019 in Höhe von 10,5000 Euro je Anteil und am 20. Mai 2019 in Höhe von 10,0900 Euro je Anteil handelt es sich somit gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds. Bei der Endauszahlung am 26. November 2019 in Höhe von 1,1700 Euro je Anteil wird es sich somit gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG grundsätzlich um einen für den Anleger steuerpflichtigen Ertrag aus Investmentfonds handeln. Da sich der Fonds in Abwicklung befindet, ist die Norm des § 17 InvStG einschlägig. Demnach gelten während der Abwicklung eines Investmentfonds Aus-

schüttungen nur insoweit als Ertrag, als in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist. Wird unterstellt, dass in der Abwicklungsphase der Wertzuwachs der Fonds negativ bleibt, sollten die vom Fonds getätigten Auszahlungen für den Anleger steuerfrei bleiben. Allerdings begrenzt § 17 Abs. 1 Satz 4 InvStG die Möglichkeit zu steuerneutralen Kapitalrückzahlungen innerhalb einer Abwicklungsphase auf einen maximalen Zeitraum von fünf Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt. Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019, Rz. 17.6 sollte die Abwicklung für die Zwecke des § 17 Abs. 2 Satz 1 oder 2 InvStG frühestens am 1. Januar 2018 beginnen.

# Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

## Allgemeine Anmerkungen

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

Der CS PROPERTY DYNAMIC hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Z 1 ImmoInvFG. Die Abwicklung hat keine Auswirkungen auf die steuerliche Einstufung.

Folge der Qualifikation als Meldefonds ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt und dass die Anleger nach den tatsächlichen und an die OeKB gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Die an die OeKB gemeldete Ausschüttung ist nicht kapitalertragsteuerpflichtig.

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

## Ausschüttungsgleiche Erträge

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs. 1 ImmoInvFG). Wurde seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer 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 (Österreichische Kontrollbank) als zugeflossen.

Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 31. März 2020 zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

**Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Ausschließlich die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.**

## Modalitäten der Besteuerung

Werden Anteile von einer **natürlichen Person** (Privatvermögen, Betriebsvermögen) gehalten, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz von 27,5 %. Bei **Inlandsverwahrung** der Anteile ist darauf die Kapitalertragsteuer zu erheben, die mit der Endbesteuerungswirkung verbunden ist. Bei **Auslandsverwahrung** der Anteile ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern (Veranlagungsendbesteuerung).

Bei eigennützigen **Privatstiftungen** unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25 %). 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 Kapitalertragsteuerabzugs (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. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.



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

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

#### **Beschränkte Steuerpflicht**

Sollten Erträge aus österreichischen Immobilien vorliegen, unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich der österreichischen Ertragsbesteuerung. Diesfalls würde der steuerliche Vertreter die steuerlichen Bemessungsgrundlagen ermitteln und eine entsprechende Meldung an die Oesterreichische Kontrollbank vornehmen ([www.profitweb.at](http://www.profitweb.at)).

#### **Unentgeltliche Übertragung der Anteile**

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

#### **› Hinweis:**

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31. August 2018 zugrunde. Die neuen Investmentfondsrichtlinien 2018 wurden so weit wie möglich berücksichtigt. 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 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, anzuwenden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

# Gremien und Eigenkapitalausstattung

## **Depotbank**

Commerzbank AG  
Kaiserplatz  
60311 Frankfurt am Main

Postanschrift:  
Commerzbank AG  
60261 Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen: 1,668 Mrd. Euro  
Eigenmittel: 25,904 Mrd. Euro  
Stand 31. Dezember 2018

**Vorsitzender des Aufsichtsrats/  
Chairman of the Supervisory Board:**  
Dr. Stefan Schmittmann

**Vorstand/Board of Managing Directors:**  
Martin Zielke (Vorsitzender/Chairman)  
Marcus Chromik  
Stephan Engels  
Jörg Hessenmüller  
Michael Mandel  
Bettina Orlopp  
Michael Reuther

## **Abschlussprüfer**

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Frankfurt am Main

## **Sachverständigenausschuss**

**Dipl.-Ing. Jürgen Rath, Frankfurt am Main**  
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

**Dipl.-SV Reinhard Möller, München**  
(Mitglied des Sachverständigenausschusses)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

**Dr.-Ing. Hendrik Rabbel, Braunschweig**  
(Mitglied des Sachverständigenausschusses)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

# Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabellen	Seite	Abbildungen	Seite	
1	Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC	8		
2	Übersicht: Währungspositionen zum Stichtag 31. August 2019	9		
3	Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019	13		
4	Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019	14		
5	Renditekennzahlen	15		
6	Entwicklung des Fondsvermögens	16		
7	Zusammengefasste Vermögensaufstellung	19		
8	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	20		
9	Vermögensaufstellung zum 31. August 2019	21		
10	Geschlossene Positionen Währungskurssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum 1. September 2018 bis 31. August 2019	23		
11	Potenzielle Risikobeträge im Geschäftsjahr 2018/2019	24		
12	Ertrags- und Aufwandsrechnung	25		
13	Verwendungsrechnung zum 31. August 2019	28		
14	Darstellung der Auszahlungen	29		
15	Informationen zu den Zwischenauszahlungen am 25. Februar 2019 und 20. Mai 2019 und zur Endauszahlung am 26. November 2019	32		
		1	Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 10.000 € seit Auflegung	9





**Commerzbank AG**

Kaiserplatz  
60311 Frankfurt am Main  
[www.commerzbank.de](http://www.commerzbank.de)  
[info@commerzbank.com](mailto:info@commerzbank.com)

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

