

Hinweis

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat die Verwaltung des Sondervermögens CS EUROREAL am 21. Mai 2012 unwiderruflich mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und darüber hinaus die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL erklärt. Dies bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Dieser Bericht wird nicht für den Erwerb von Anteilen des Fonds über den Sekundärmarkt zur Verfügung gestellt.

CS EUROREAL

Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG

Jahresbericht zum 30. September 2016



CS EUROREAL

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag 30.09.2016	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Fondsvermögen netto (in Mio.)	2.054,4	141,6	2.185,2
Immobilienvermögen gesamt brutto (Verkehrswerte (Projekte zum Buchwert)) (in Mio. EUR)			1.876,4
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)			1.231,1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)			645,3
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)			32
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			6
Vermietungsquote (in %)			85,5
Zwischenaussschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 am 26. Juli 2016 je Anteil	3,00	3,50	
Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 je Anteil (Thesaurierung zum Geschäftsjahresende am 30. September 2016)	0,00	0,00	
Anlageerfolg (Einjahresvergleich) in % ^{1,2}	0,5	-0,3	
Anteilwert / Rücknahmepreis	20,89	32,54	

Veränderungen im Berichtszeitraum 01.10.2015 – 30.09.2016	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)			0
davon direkt gehalten (Anzahl)			0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			0
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)			14
davon direkt gehalten (Anzahl)			14
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			0
Anteilabsatz (Anzahl)	0	0	0
Anteilrücknahmen (Anzahl)	0	0	0
Nettomittelzufluss (Anzahl)	0	0	0
Nettomittelaufkommen (in Mio.)	0,0	0,0	0,0

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

2 In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 26 bis 29 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.

Fondsaufgabe: 6. April 1992

CS EUROREAL EUR

Wertpapierkennnummer (WKN): 980 500

ISIN: DE0009805002

Valorennummer: 327 344

CS EUROREAL CHF

Wertpapierkennnummer (WKN): 975 140

ISIN: DE0009751404

Valorennummer: 2 248 222

Seit 1. Oktober 2005

Titelbild: Lissabon (Portugal), Avenida Dom João II lote 1.18, „Art's Building“

CS EUROREAL

Jahresbericht zum 30. September 2016

4 Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung	82 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
44 Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	86 Ertrags- und Aufwandsrechnung
50 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	88 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
56 Vermögensaufstellung Teil I Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte	90 Verwendungsrechnung
66 Vermögensaufstellung Teil I Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten	92 Entwicklung des Fondsvermögens
76 Vermögensaufstellung Teil II Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben	95 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
78 Vermögensaufstellung Teil III Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Sicherungsgeschäfte und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	96 Entwicklung des CS EUROREAL Mehrjahresübersicht
	97 Entwicklung der Renditen Mehrjahresübersicht
	99 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
	100 Steuerliche Hinweise
	138 Gremien

Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen,
sehr geehrte Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Jahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2015/2016 des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL zwischen dem 1. Oktober 2015 und dem 30. September 2016. Erläutert werden unter anderem die wesentlichen Ereignisse und Risiken sowie die Kennzahlen des Fonds im Berichtszeitraum bzw. zum Berichtsstichtag. Dabei wird vor allem auf den weiteren Verlauf der Fondsabwicklung mit dem Stand der Immobilienverkäufe, Darlehensrückführungen und Ausschüttungen sowie die Wertentwicklung des Fonds eingegangen.

Seit dem 21. Mai 2012 befindet sich der CS EUROREAL in Abwicklung. Bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandates am 30. April 2017 sind wir, als treuhänderisch verwaltende Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft, für die ordnungsgemäße Fortführung des Fonds sowie für den Verkauf der Fondsimmobilien verantwortlich. Mit dem Beginn der Fondsabwicklung wurde sowohl die Rücknahme als auch die Ausgabe von Fondsanteilen des CS EUROREAL endgültig eingestellt. Somit ist im Sinne der Gleichbehandlung aller Anleger des Fonds seit diesem Zeitpunkt keine Rückgabe von Anteilen seitens der Anleger an die Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft bzw. an die Depotbank/Verwahrstelle des CS EUROREAL, die Commerzbank AG, möglich.

Während der Phase der Abwicklung erhalten die Anleger freie Geldmittel des Fonds, die nicht für die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sowie die planmäßige Rückführung der Kredite benötigt werden, mittels Ausschüttungen ausgezahlt. Diese Ausschüttungen wurden in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität grundsätzlich in einem halbjährlichen Rhythmus durchgeführt. In den Vorjahren fand neben den Ausschüttungen im Dezember/Januar in der Regel eine

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

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

angemessene Ergebnis bei deren Verkauf zu erzielen. Zudem ist Liquidität vorzuhalten, da einige Zahlungen aus den getätigten Immobilienverkäufen wie beispielsweise Steuern auf Veräußerungsgewinne ausländischer Immobilien, mögliche Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien für Mieten und Baukosten oftmals erst deutlich nach dem Abschluss des Verkaufsvertrages anfallen und auch die endgültige Höhe der Zahlungen teilweise erst deutlich nach der Veräußerung feststeht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Fonds aufgrund des fortschreitenden Verkaufs von Fondsimmobilen schrittweise immer weniger Mieteinnahmen generiert. Durch eine angemessene Liquiditätsausstattung bleibt somit im Sinne der Anleger die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds sichergestellt. Die liquiden Mittel des Fonds beliefen sich per 30. September 2016 auf EUR 294,2 Mio. (13,5 % des Netto-Fondsvermögens).

Seit dem Zeitpunkt des Beginns der Fondsabwicklung des CS EUROREAL am 21. Mai 2012 fanden bis zum 30. September 2016 bereits neun Ausschüttungen statt.

Die neunte Ausschüttung seit der Einleitung der Fondsabwicklung des CS EUROREAL und erste Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016, die auch als Zwischenausschüttung bezeichnet wird, erfolgte am 26. Juli 2016. Sie belief sich für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL auf EUR 3,00 pro Anteil und für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL auf CHF 3,50 pro Anteil.

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds wurde vom Fondsmanagement anstelle einer Endausschüttung eine Thesaurierung zum Geschäftsjahresende 30. September 2016 beschlossen. Um insbesondere im Vorfeld des Übergangs des CS EUROREAL auf die Depotbank/Verwahrstelle sowie das immer kleiner werdende Immobilienportfolio eine angemessene Risikovorsorge für Eventualverbindlichkeiten aufzubauen, reduzierte sich die freie Liquidität auf ein Maß, das keine Endaus-

schüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 zuließ. Die nach Abzug der Risikovorsorge für Eventualverbindlichkeiten verbleibende Liquidität inklusive eines Risikopuffers wird benötigt, um die aus heutiger Sicht erwarteten künftigen Aufwendungen und Verpflichtungen des Fonds abzudecken. Hierbei handelt es sich insbesondere um Bau- und Vermietungsmaßnahmen für den Erhalt beziehungsweise die Steigerung des Wertes der noch im Fonds verbliebenen Fondsimmobilen und Verpflichtungen aus den getätigten Immobilienverkäufen wie z.B. Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland, Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien. Nach Auslauf beispielsweise entsprechender Verjährungsfristen (z.B. gesetzliche Gewährleistungsfristen) oder finaler Bestätigungen (z.B. steuerliche Betriebsprüfung) für die einzelnen Vermögensgegenstände können auch die außerhalb der Bilanz stehenden Eventualverbindlichkeiten dann entsprechend schrittweise wieder reduziert und die dann freien liquiden Mittel ausgeschüttet werden.

Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes und bereits nach dem Beschluss zur Festlegung der Höhe der Endausschüttung konnten zwischenzeitlich einige Immobilienverkäufe (siehe „Immobilien-Portfolio-Management“ auf den Seiten 20 bis 22 dieses Jahresberichts) kaufvertraglich fixiert werden, wobei der Hauptteil des Kaufpreiszufusses voraussichtlich bis April 2017 erfolgen wird. Ferner erwarten wir, dass weitere Immobilienverkäufe bis zum Abschluss unseres Verwaltungsmandats am 30. April 2017 abgeschlossen werden können. Aus derzeitiger Sicht ist geplant, die dann vorhandenen freien Mittel in Form einer außerordentlichen Zwischenausschüttung auszuzahlen.

Insgesamt wurden seit Beginn der Fondsabwicklung damit bereits EUR 3.185,3 Mio., beziehungsweise EUR 30,60 pro Anteil für Anteilklasse EUR und CHF 46,20 pro Anteil für die Anteilklasse CHF, an die Anleger des Fonds ausgeschüttet bzw. zurückgezahlt.

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

Laufende Nummer	Datum	Geschäftsjahr des Fonds	Ausschüttung CS EUROREAL Anteilklasse EUR in EUR pro Anteil	Ausschüttung CS EUROREAL Anteilklasse CHF in CHF pro Anteil	Gesamter ausgeschütteter Betrag in Mio. EUR ³
1	3. Juli 2012	2011/2012	4,30	6,70	447,1
2	11. Dezember 2012	2011/2012	4,40	6,80	457,2
3	18. Juni 2013	2012/2013	1,05	1,65	109,1
4	10. Dezember 2013	2012/2013	2,00	3,10	207,7
5	29. Juli 2014	2013/2014	5,00	7,80	519,7
6	27. Januar 2015	2013/2014	4,25	6,65	445,9
7	28. Juli 2015	2014/2015	4,80	7,25	501,6
8	26. Januar 2016	2014/2015	1,80	2,75	187,9
9	26. Juli 2016	2015/2016	3,00	3,50	309,1
10	30. September 2016 ⁴	2015/2016	0,00	0,00	0,0
Summe			30,60	46,20	3.185,3

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

⁴ Für das Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL erfolgte zum Geschäftsjahresende am 30. September 2016 eine Thesaurierung.

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

In Europa gestaltet sich der Wirtschaftsausblick moderat positiv. Allerdings wurden jüngst die Prognosen vor dem Hintergrund der schwächeren Wachstumsdynamik in China, der politischen Unsicherheit und auch der Brexit-Debatte leicht zurückgenommen. Insbesondere sind mit einem möglichen Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union wirtschaftliche Bedenken verbunden. Aktuell zeichnet

sich jedoch ab, dass die konjunkturelle Delle geringer als zunächst befürchtet ausfallen könnte und sich über einige Jahre vollziehen wird. Die konjunkturelle Erholung der europäischen Wirtschaft dürfte sich daher fortsetzen, wobei unter den vier größten Volkswirtschaften die Dynamik in Spanien am stärksten bleibt und in Italien am schwächsten erwartet wird. Der Inflationsdruck dürfte angesichts anhaltend großer Produktionslücken, insbesondere in der Peripherie, weiterhin gedämpft bleiben. Folglich wird der Druck auf die Europäische Zentralbank (EZB), ihre geldpolitische Haltung weiter expansiv zu gestalten, kaum nachlassen. Positive Impulse in Europa basieren auf Zuwächsen im Einzelhandel und der Bauwirtschaft, während sich die Investitionsschwäche weiter fortsetzt. Die positive Stimmungsänderung unter den Unternehmen bekräftigt, dass trotz widriger Bedingungen weiterhin mit moderaten Wachstumsraten zu rechnen ist.

Auf den kommerziellen Immobilienmärkten setzte sich die Erholung generell fort, wobei die positive Entwicklung der Fundamentaldaten, wie z.B. eine steigende Flächennachfrage, sinkender Leerstand und wenige Neubauprojekte überwiegend für eine Dynamisierung des Mietpreiswachstums sorgten. In London hingegen hat sich der Mietflächenumsatz auf das Niveau der globalen Finanzkrise reduziert. Darüber hinaus müssen erste Immobilienpreissrückgänge im zweiten und dritten Quartal 2016 als Warnzeichen einer zumindest kurzfristigen Trendwende interpretiert werden.

Die Geldpolitik unterstützt weiterhin Investitionen in europäische Gewerbeimmobilien, wobei die Leitzinssenkung der EZB im März 2016 für eine anhaltend attraktive Renditedifferenz zu Staatsanleihen sorgte und aufgrund der geringen Bondrenditen weiterhin ein generell hohes Interesse für Immobilieninvestitionen vorhanden ist.

Auswertungen für die ersten drei Quartale des Jahres 2016 legen jedoch nahe, dass für das Gesamtjahr 2016 ein gegenüber 2015 geringeres Transaktionsvolumen erwartet werden muss. Rückgänge waren insbesondere in Großbritannien aufgrund der erhöhten Unsicherheit und in Deutschland aufgrund der geringen Produktverfügbarkeit zu verzeichnen. Die Märkte in Südeuropa, in den Niederlanden und auch in Polen verzeichnen hingegen einen positiven Trend beim Transaktionsvolumen. Europäische Büroimmobilien waren in den letzten Jahren bei Investoren sehr gefragt, was zu international stark sinkenden Anfangsrenditen führte. Die Durchschnittsrendite im dritten Quartal 2016 erreichte 4,41 % und liegt somit unterhalb des Tiefststandes von 4,64 % aus dem Boomjahr 2007.

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilieninvestments summierte sich im Jahr 2015 auf rund EUR 285 Milliarden. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 wurden rund EUR 163 Milliarden erzielt, was gegenüber der Vorjahresperiode einem Rückgang von rund 29 % entspricht. Die höch-

sten Umsatzvolumen am Transaktionsmarkt wurden im dritten Quartal 2016 erstmals in Deutschland erzielt, während Großbritannien im dritten Quartal sowie seit Jahresanfang erhebliche Rückgänge verzeichnete.

Insgesamt wurden zunehmend Immobilien außerhalb des Spitzensegments nachgefragt. Auch erfreuten sich zweitrangige Märkte in Deutschland, den Niederlanden und auch Großbritannien einer stärkeren Nachfrage. Darüber hinaus verzeichnete das Transaktionsvolumen auf Jahressicht hohe Zuwächse in Schweden (+11 %) sowie in den Niederlanden (+10 %) und Spanien (+6 %). In Großbritannien führten das hohe Preisniveau sowie die erhöhte Unsicherheit über die Folgen des Brexit-Entscheids insbesondere bei institutionellen Investoren für Zurückhaltung, während die Rückgänge in Deutschland eher auf ein sehr begrenztes Angebot zurückzuführen sind. Mittelfristig deutet sich eine zyklische Trendabschwächung in besonders hochpreisigen Segmenten des Immobilieninvestitionsmarktes an. So wurden für London bereits im zweiten und dritten Quartal des Jahres 2016 Preissrückgänge registriert.

Nach der konjunkturellen Schwächephase im Euroraum 2012 und 2013 lassen sich seit 2014 verstärkt Anzeichen der Erholung am Immobilienmarkt ablesen. So stieg bereits seit dem Jahr 2014 der Umsatz für Büromietflächen in den wichtigsten 36 Bürozentren. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2016 fort, in dem der Mietflächenumsatz gegenüber dem Vorjahreshalbjahr nochmals um rund 15 % gesteigert wurde. Die einzig negative Ausnahme bildet London mit einem Rückgang des Mietflächenumsatzes im ersten Halbjahr 2016 um rund 25 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr.

Die Erwartungen an das Mietwachstum scheinen sich nun langsam zu materialisieren. Viele europäische Büromärkte haben die Talsohle erst kürzlich durchschritten und bieten daher noch Aufholpotenzial. In 28 der 40 bedeutendsten Märkte sind zum Ende des ersten Halbjahres 2016 die Mieten

im Vorjahresvergleich weiter gestiegen. Das Tempo hat sich auf moderate 2,6 % p.a. beschleunigt. Besonders stark fiel der Zuwachs in Berlin, Dublin, Madrid und Barcelona aus. Lediglich drei Städte wiesen ein moderat sinkendes Mietniveau auf. Darüber hinaus waren in 30 der 40 Märkte rückläufige Leerstände zu verzeichnen, sodass bezüglich der Fundamentaldaten eine sukzessive und breit angelegte Verbesserung festzustellen ist.

Der positive Trend in den Fundamentaldaten spiegelt sich in den gestiegenen Umsätzen der Mieter in den Shopping-Centern, die den teilweise negativen Trend aus dem Jahr 2014 umkehren konnten. Dementsprechend verzeichnete das Segment der Shopping-Center weiter sinkende Leerstandsquoten und auch die Mietentwicklung verlief seit 2015 wieder positiv. Noch besser stellte sich die Lage in den zentralen Einkaufstraßen Europas dar. Eine weiter steigende Anzahl von Märkten wies ein Mietpreiswachstum auf. Von den 27 bedeutendsten Handelsimmobilienmärkten in Europa verzeichneten 23 Märkte zum Ende des ersten Halbjahres 2016 gegenüber dem Vorjahreswert ein höheres Mietniveau, drei Märkte ein stabiles Mietniveau und nur ein Markt ein rückläufiges Mietniveau. Gleichzeitig fiel das Mietpreiswachstum mit durchschnittlich 3,6 % höher aus als noch im Jahr 2015 (3,4 %).

Für den Einzelhandel insgesamt aber bleibt weiter die schwache Inflation und der damit verbundene Druck auf die Gewinnmargen problematisch, sodass die Kostenreduktion in den Unternehmen häufig oberste Priorität hat und die Expansion der Filialnetze an Dynamik verlor. In einem stark wettbewerbsorientierten Umfeld gewinnt deshalb die Analyse und Bewertung von Investments in Bezug auf die demographische Dynamik, die Entwicklung der Reallöhne, die herrschenden Konsummuster und Konsumentenpräferenzen sowie die Widerstandsfähigkeit gegenüber dem zunehmenden Onlinehandel weiter an Bedeutung.

Im Zuge der sich weiter bessenden Lage auf den Immobilienmärkten, die sich in einem anhaltend hohen Transaktionsvolumen manifestieren, wurde der Verkaufsprozess weiter vorangetrieben. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL 14 Verkäufe für insgesamt rund EUR 420 Mio. abgeschlossen werden. Insbesondere konnte ein Großteil des niederländischen Immobilienportfolios des CS EUROREAL veräußert werden. Im Zuge der einsetzenden Erholung der Wirtschaft und des Immobilienmarktes in den Niederlanden ist seit dem letzten Jahr die Nachfrage der Investoren nach niederländischen Immobilien wieder gestiegen. Die verbesserte Marktlage wurde genutzt, um neun der elf niederländischen Objekte des CS EUROREAL zu verkaufen. Zusammen mit fünf niederländischen Liegenschaften aus dem auf institutionelle

Anleger ausgerichteten und ebenfalls von uns verwalteten Fonds CS PROPERTY DYNAMIC umfasste das Paket insgesamt 14 Immobilien. Über den Kaufpreis wurde vertraglich Stillschweigen vereinbart. Die Summe der Verkehrswerte der neun größtenteils kleineren Immobilien des CS EUROREAL betrug EUR 300,2 Mio. Das hinsichtlich Lage und Qualität ausbalancierte Portfolio enthielt sechs Büroobjekte, zwei gemischt genutzte Büro- und Handelsliegenschaften sowie eine Logistikimmobilie. Die Immobilien befinden sich an insgesamt vier Standorten (Den Haag, Rotterdam, Utrecht sowie im Großraum Amsterdam). In den Niederlanden besitzt der Fonds nun noch zwei Büroimmobilien im Gesamtwert von derzeit EUR 182,8 Mio. (Bijlmerdreef 24-74 in Amsterdam und Bordewijkstraat 10 in Den Haag-Rijswijk). Daneben konnten fünf weitere Verkäufe abgeschlossen werden. Es handelte sich hierbei um die Büroimmobilien 400 Promenade des Anglais in Nizza (Frankreich), 80 Bath Street in Glasgow (Großbritannien) und Kennedyallee 87 in Frankfurt am Main (Deutschland) sowie die Baumärkte Großbeerenstraße 119-159 in Berlin-Mariendorf und Europaallee/Magazinstraße 90 in Fürth (Deutschland). Die beiden Baumärkte in Berlin und Fürth wurden erfolgreich veräußert, nachdem der Mietvertrag mit dem Betreiber langfristig verlängert worden war. Der Verkaufspreis für die fünf Liegenschaften lag über der Summe der zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte von EUR 85,0 Mio.

Detaillierte Informationen zu den 14 Immobilienverkäufen im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL entnehmen Sie bitte dem Text „Immobilien-Portfolio-Management“ auf den Seiten 20 bis 22 und der Übersicht „Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2016“ auf den Seiten 82 bis 84.

Seit dem Beginn der Fondsabwicklung des CS EUROREAL wurden bis zum Berichtsstichtag 30. September 2016 insgesamt 67 Immobilien für rund EUR 3,2 Mrd. und seit dem Beginn der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 bereits 82 Immobilien für knapp EUR 4,6 Mrd. veräußert. Dies entspricht seit der Rücknahmeaussetzung rund 71 % des aktuellen Immobilienvermögens einschließlich der bisherigen Verkaufserlöse. Die Verkaufspreise der 14 im Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds veräußerten Objekte lagen per Saldo über den zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswerten. Seit der Rücknahmeaussetzung bewegten sich die Verkaufserlöse per Saldo in etwa auf Höhe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte.

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

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

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

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

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

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
31	Februar 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	Millerntorplatz 1	Bürogebäude
32	März 2015	2014/2015	Großbritannien	Glasgow	„Aurora“, 120 Bothwellstreet	Bürogebäude
33	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	„City Light House“, Kantstraße 162/Joa- chimstaler Straße 41	Büro- und Handels- gebäude
34	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	Schellingstraße 1	Bürogebäude
35	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Berlin	„Shell-Haus“, Reichpietschufer 60-62	Bürogebäude
36	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	„HTC“, Am Sandtorkai 74-77	Bürogebäude
37	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	Lübeckertordamm 5/ Philipsstraße 14	Bürogebäude
38	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hamburg	Bertrand-Russel- Straße 3 und 5/ Max-Born-Straße 2 und 4	Bürogebäude
39	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Frankfurt am Main	Carl-von-Noorden- Platz 5	Bürogebäude
40	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Frankfurt am Main	Genfer Straße 10	Bürogebäude
41	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Darmstadt	Pfnorstraße 1	Bürogebäude
42	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Dreieich	An der Trift 65	Bürogebäude
43	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Dortmund	Westfalendamm 87	Bürogebäude
44	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Hannover	Rendsburger Straße 18-20	Bürogebäude
45	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Mannheim	Am Exerzierplatz 2/ Friedrich-Ebert- Straße 99	Bürogebäude
46	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Neu-Isenburg	Siemensstraße 12	Bürogebäude
47	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Neu-Isenburg	Werner-Heisenberg- Straße 2	Bürogebäude
48	Juni 2015	2014/2015	Deutschland	Neuss	Stresemannallee 4a-4c, 6	Bürogebäude

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

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

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

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
60	März 2016	2015/2016	Niederlande	Rotterdam	„Hermes City Plaza“, Stadthuisplein 16-38/ St. Luciastraat 2-12	Handels- und Bürogebäude
61	März 2016	2015/2016	Niederlande	Schiphol-Rijk	Beechavenue 1-19	Bürogebäude
62	März 2016	2015/2016	Niederlande	Schiphol-Rijk	„Pegasus“, Boeingavenue 253-271	Bürogebäude
63	März 2016	2015/2016	Niederlande	Schiphol-Zuidoost	Folkstoneweg 182	Logistik- immobilie
64	März 2016	2015/2016	Niederlande	Utrecht	Orteliuslaan 750	Bürogebäude
65	April 2016	2015/2016	Deutschland	Berlin	Großbeerenstraße 119-159	Handelsgebäude
66	April 2016	2015/2016	Deutschland	Fürth	Europaallee/ Magazinstraße 90	Handelsgebäude
67	April 2016	2015/2016	Deutschland	Frankfurt am Main	Kennedyallee 87	Bürogebäude

Nach den genannten 14 finalisierten Immobilienverkäufen im Berichtszeitraum verfügte der CS EUROREAL zum Berichtsstichtag noch über ein Portfolio von insgesamt 32 Immobilien an 25 Standorten in elf europäischen Ländern im Gesamtwert von rund EUR 1,9 Mrd.

Im Hinblick auf den anstehenden Verkauf des gesamten Immobilienportfolios des CS EUROREAL befand sich zum Berichtsstichtag mit 49,2 % der größte Anteil der Liegenschaften in Deutschland, für die aufgrund der guten und im Vergleich stabileren wirtschaftlichen Entwicklung derzeit eine entsprechende Nachfrage von Immobilieninvestoren zu erwarten ist. Insbesondere in den lange Zeit wirtschafts- und finanzschwachen Ländern Südeuropas wie Italien, Spanien und Portugal, in denen eine Besserung der Lage der Konjunktur wie auch auf dem Immobilienmarkt festgestellt werden kann, ist der CS EUROREAL mit einem Gesamtanteil von 25,3 % per 30. September 2016 (Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung) in deutlich geringerem Maße vertreten. Darüber hinaus verfügte der CS EUROREAL zum Stichtag 30. September 2016 mit 54,6 % (Basis: Jahres-Nettosollmieten) nach wie vor über einen bedeutenden Anteil von Handelsimmobilien, deren Werte sich in den vergangenen Jahren generell im Vergleich zu den konjunkturabhängigeren Büroimmobilien stabiler entwickelt haben.

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

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

Nach rund vierjähriger Planungs- und Bauzeit wurde die Baumaßnahme Taunusanlage 8 in Frankfurt am Main (Deutschland) im Herzen des Frankfurter Bankenviertels weitgehend fertiggestellt. Die Vorzertifizierung mit den Gütesiegeln DGNB-Gold und Leed-Platin belegen die exzellente Qualität und den hohen Umweltstandard der Immobilie. Eine renommierte international tätige Rechtsanwaltskanzlei hat bereits rund ein Drittel der insgesamt 29.952 m² Büroflächen bezogen.

Neben baulichen Maßnahmen zählen zu einem aktiven Asset-Management der Immobilien auch eine frühzeitige Verlängerung von bestehenden Mietverträgen und der Abschluss von Vereinbarungen mit neuen Mietern. So ist es uns gelungen, im Berichtszeitraum für Mietflächen von insgesamt rund 139.189m² Verträge mit bonitätsstarken Mietern zu verlängern oder neu abzuschließen. Dies entspricht einem Anteil von rund 25,2 % der gesamten vermietbaren Fläche des Immobilienportfolios des CS EUROREAL zum 30. September 2016. So konnten die Mietverträge für vier Baumärkte in Berlin-Mariendorf (Großbeerenstraße 119-159), Berlin-Weißensee (Malchower Chaussee 6-10), Fürth (Europaallee/Magazinstraße 90) und Osnabrück (Hannoversche Straße 111/Hettlinger Marsch) mit insgesamt knapp 79.000m² Fläche langfristig verlängert werden. Zwei dieser Objekte, die Objekte in Berlin-Mariendorf

und in Fürth, wurden im April 2016 erfolgreich veräußert. Im größten Objekt des CS EUROREAL, dem Shopping-Center „Le Befane“, Via S.S. 16 Adriatica /Via Macanno in Rimini (Italien) wurden zahlreiche Mietverträge für insgesamt rund 8.600 m² Mietfläche verlängert. Mit diversen Mietern wurden darüber hinaus neue Mietverträge für rund 3.600 m² geschlossen. Auch für das zu dem Shopping-Center gehörende Kino mit 6.108 m² Fläche konnte ein neuer Mietvertrag mit dem Bestandsmieter verhandelt werden. Für das Shopping-Center Localita Sandalli o Cariati in Provincia di Reggio Calabria (Italien) wurden mit zahlreichen Mietern neue Mietverträge über insgesamt rund 15.800 m² Fläche abgeschlossen. Neue Mieter für über 1.000 m² konnten zudem für die Immobilien Viale Certosa 2/Piazza Firenze in Mailand (Italien) (2.154 m²), Avenue Juan Mermoz in Lyon (Frankreich) (2.519 m²), Bahnhofstraße 12 und 14 in Gelsenkirchen (Deutschland) (2.143 m²), Olomoucká 90 in Olomouc (Tschechien) (1.121 m²) sowie die beiden Büroimmobilien in Lissabon (Portugal) (insgesamt 3.686 m²) gewonnen werden. Insgesamt konnte die Vermietungsquote im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 85,5 % gesteigert werden. Die zuletzt veräußerten Immobilien, insbesondere das Ende März 2016 veräußerte Portfolio von neun

Immobilien in den Niederlanden, waren per Saldo unterdurchschnittlich vermietet. Die Verkäufe wirken sich daher positiv auf die Vermietungsquote aus. Nähere Informationen zur Vermietung finden Sie unter dem Gliederungspunkt „Vermietungssituation“ auf den Seiten 24 und 25 dieses Tätigkeitsberichts. Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote im Berichtszeitraum auf Basis der Jahres-Bruttosollmiete bei 85,2 %. Auf dieser Basis konnten für den CS EUROREAL weiterhin solide Mieterträge generiert werden.

Im Berichtszeitraum wurden die beiden noch verbliebenen Kredite für das Shopping-Center „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 in Leverkusen (Deutschland) in Höhe von EUR 90,0 Mio. sowie die Immobilie Orteliuslaan 750 in Utrecht (Niederlande) in Höhe von EUR 25,0 Mio. zurückgeführt. Der Fonds ist somit zum Berichtsstichtag komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 Kredite in Höhe von insgesamt knapp EUR 1,4 Mrd. getilgt. Da künftig nicht mehr ein Teil der Erlöse aus den Immobilienverkäufen für die Rückführung der Darlehen benötigt wird, erhalten die Anleger dann unter sonst gleichen Bedingungen entsprechend höhere Ausschüttungen.

- 1 Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).. Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.
- 2 In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 26 bis 29 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.
- 5 Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

Der CS EUROREAL erzielte zum Berichtsstichtag am 30. September 2016 im Einjahreszeitraum eine Rendite – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – für die Anteilklasse in der Währung Euro, CS EUROREAL EUR, in Höhe von 0,5 %^{1,2}. Neben den Überschüssen aus den Mieten war hierfür insbesondere das positive Ergebnis aus den im Berichtszeitraum abgeschlossenen 14 Immobilienverkäufen verantwortlich. Hierdurch konnte das leicht negative Bewertungsergebnis von -2,6 %⁵ bei der Nachbewertung der Liegenschaften mehr als kompensiert werden.

Die Anteilklasse des CS EUROREAL in Schweizer Franken, CS EUROREAL CHF, wies zum 30. September 2016 wechselkursbedingt eine etwas niedrigere Wertentwicklung – berechnet nach der Standard-BVI-Methode in Höhe von -0,3 %^{1,2} auf. Weitere Informationen zur Renditeentwicklung des Fonds entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Fondsrendite“ auf den Seiten 26 bis 29 dieses Jahresberichtes.

Über die Zukunftsperspektiven und die weitere Strategie für den Verkauf des restlichen Immobilienportfolios des CS EUROREAL bzw. die Abwicklung des Fonds informieren wir Sie in dem Kapitel „Ausblick“ ab Seite 40 dieses Jahresberichtes.

Fondsabwicklungsstrategie

Seit dem Beginn der Abwicklung des CS EUROREAL ist es unser vorrangiges Ziel, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 möglichst viele Immobilien zu veräußern. Dazu wurde der bereits in der Phase der Rücknahmeaussetzung begonnene Immobilienverkaufsprozess weiter fortgesetzt. Hierbei sollen im Interesse der Anleger die Fondsimmobilen möglichst zügig – jedoch zu angemessenen Bedingungen – verkauft werden. Dazu sprechen wir zum einen über unser langjährig aufgebautes Kontaktnetzwerk aktiv Vermittler wie Makler, Berater oder potentielle Investoren direkt an; zum

anderen kommen aufgrund der hohen Bekanntheit des Immobilienportfolios des CS EUROREAL auch Interessenten vielfach aus eigenem Antrieb auf uns zu.

Tendenziell positiv auf die anstehenden Immobilienverkäufe sollte sich die derzeit nach wie vor hohe Anzahl von Interessenten an Immobilien sowie potentiellen Käufern von europäischen Gewerbeimmobilien auswirken. Aktuell suchen weiterhin eine Vielzahl von Investoren gerade angesichts des derzeit unverändert niedrigen Zinsniveaus nach Immobilien in guten Lagen.

Den Verkaufsaktivitäten kommt neben dem derzeit nach wie vor hohen Anteil von Einzelhandelsimmobilien am Portfolio des CS EUROREAL (54,6 % per 30. September 2016) auch der nach wie vor hohe Deutschlandanteil des Fonds (49,2 % per 30. September 2016) zugute. Negativ wirken sich hingegen mit der Abwicklungssituation des Fonds verbundene Effekte aus, wie die Tatsache, dass Immobilien in einer Abwicklungsphase generell zu einem verhandlungstaktisch und möglicherweise auch objekt- sowie markttechnisch ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden müssen.

Auch wenn wir anstreben, möglichst viele Fondsimmobilen bereits vor dem Übergang des Verwaltungsmandats für den CS EUROREAL auf die Depotbank/Verwahrstelle am 30. April 2017, 24 Uhr, zu veräußern, gehen wir davon aus, dass mehrere Immobilien auf die Depotbank/Verwahrstelle übergehen, die die geordnete Abwicklung des Fonds verantwortlich weiterführen wird.

Anlegerstruktur

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

Kurzübersicht Zahlen • Daten • Fakten

- Der CS EUROREAL EUR, die Anteilklasse des Fonds in der Währung Euro, erzielte für den Einjahreszeitraum zwischen dem 30. September 2015 und dem Berichtsstichtag 30. September 2016 eine Wertentwicklung in Höhe von 0,5 %^{1,2}. Für den CS EUROREAL CHF, die Anteilklasse des Fonds in der Währung Schweizer Franken, betrug im gleichen Zeitraum die Wertentwicklung wechselkursbedingt -0,3 %^{1,2}.
 - Am 21. Mai 2012 wurde die Abwicklung des CS EUROREAL eingeleitet. Wir, die den CS EUROREAL treuhänderisch verwaltende CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, haben die Verwaltung des Fonds zum 30. April 2017 gekündigt. Bis zu diesem Zeitpunkt sind wir weiterhin für die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sowie den Abverkauf der Fondsimmobilien zuständig. Eine Auszahlung der freien liquiden Mittel des Fonds an die Anleger ist seit dem Beginn der Fondsabwicklung in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Liquidität in Form von halbjährlichen Ausschüttungen vorgesehen.
 - Im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL zwischen dem 1. Oktober 2015 und dem 30. September 2016 wurden insgesamt 14 Immobilien veräußert. Seit dem Beginn der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 bis zum Berichtsstichtag 31. März 2016 gingen insgesamt 82 Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL mit einem Gesamtvolumen von knapp EUR 4,6 Mrd. ab. Seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 konnten insgesamt 67 Liegenschaften des Immobilienportfolios des CS EUROREAL mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund EUR 3,2 Mrd. veräußert werden.
- Insgesamt verfügte der Fonds zum Berichtsstichtag noch über 32 Immobilien in elf europäischen Ländern an 25 etablierten Standorten in einem Verkehrswertevolumen (Projekte zum Buchwert) von insgesamt EUR 1.876,4 Mio. Davon wurden 26 Immobilien im Direkteigentum und sechs Immobilien über Immobilien-Gesellschaften gehalten.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 30. September 2016 betrug EUR 2.185,2 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) bei EUR 2.362,4 Mio. lag.

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

2 In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 26 bis 29 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.

- Der in Deutschland investierte Anteil des Portfolios des CS EUROREAL lag zum Berichtsstichtag bei 49,2 % der Immobilienverkehrswerte. Der Auslandsanteil des Immobilienportfolios belief sich am Berichtsstichtag insgesamt auf 50,8 % der Verkehrswerte der Immobilien. Sämtliche ausländischen Objekte befanden sich in Europa.
- Die Vermietungsquote betrug 85,5 % per 30. September 2016. Im gesamten Berichtszeitraum lag sie durchschnittlich bei 85,2 %. Basis dafür war der Abschluss von Neu- oder Anschlussvermietungen im Berichtszeitraum in einem gesamten Flächenvolumen von 139.189 m² (rund 25,2 % der vermietbaren Gesamtflächen des Fonds per 30. September 2016).
- Der CS EUROREAL wies zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 eine Brutto-Liquidität in Höhe von EUR 294,2 Mio. (13,5 % des Netto-Fondsvermögens) aus.
- Am 26. Juli 2016 erfolgte eine erste Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL. Die Ausschüttung (Ertragsschein-Nr. 28) belief sich bei der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL auf EUR 3,00 pro Anteil und bei der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL auf CHF 3,50 pro Anteil. Für das Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds wurde vom Fondsmanagement anstelle einer Endausschüttung eine Thesaurierung zum Geschäftsjahresende 30. September 2016 beschlossen.
- Am 1. Januar 2017 wurden alle noch im Umlauf befindlichen bzw. nicht in Sammelverwahrung befindlichen Inhaberanteilscheine bzw. effektiven Stücke sowie zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällige Gewinnanteilscheine (Ertragsscheine bzw.

Kupons) des CS EUROREAL EUR aufgrund gesetzlicher Anordnung gemäß § 358 Abs. 3 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) für kraftlos erklärt. Die in den Inhaberanteilscheinen und den Gewinnanteilscheinen verbrieften Rechte sind zum 1. Januar 2017 stattdessen in der Sammelurkunde bzw. Globalurkunde des CS EUROREAL verbrieft worden. Die bisherigen Eigentümer der kraftlosen Anteilscheine werden ihren Anteilen entsprechend Miteigentümer an der Sammelurkunde. Die Miteigentumsanteile an dem Sammelbestand werden auf einem gesonderten Depot der Depotbank bzw. Verwahrstelle des CS EUROREAL gutgeschrieben.

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

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

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

Immobilien-Portfolio-Management

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 wurden für das Portfolio des CS EUROREAL aufgrund der seit dem 21. Mai 2012 eingeleiteten Abwicklung des Fonds keine Immobilien erworben. Auf Basis der im Rahmen der Abwicklung des Fonds eingeleiteten Veräußerungsstrategie wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 insgesamt 14 Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL veräußert.

Verkäufe und Abgänge von Immobilien im Berichtszeitraum bis zum 30. September 2016

Nizza (Frankreich), 400 Promenade des Anglais

Im Oktober 2015 erfolgte der Abschluss des notariellen Kaufvertrags („Acte de Vente“) und der damit verbundene Übergang von Nutzen und Lasten mit Kaufpreiszahlung. Zuvor war im Juli 2015 der bindende Kaufvorvertrag („Promesse de Vente“) für den Verkauf des Bürogebäudes „400 Promenade des Anglais“ in Nizza unterzeichnet worden. Die Immobilie wurde im Jahr 2003 als Projektentwicklung erworben. Der erzielte Verkaufspreis lag deutlich oberhalb des zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswertes.

Glasgow (Großbritannien), „Fisher House“, 80 Bath Street

Der Kaufvertrag für das Büro- und Handelsgebäude „Fisher House“ in Glasgow wurde im September 2015 geschlossen. Der Nutzen- und Lastenübergang mit Kaufpreiszahlung erfolgte im März 2016. Die Immobilie wurde ursprünglich 1997 für den Fonds erworben. Der erzielte Verkaufspreis lag leicht unterhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswertes.

Amsterdam (Niederlande), „5 Keizers“, Keizersgracht 271-287

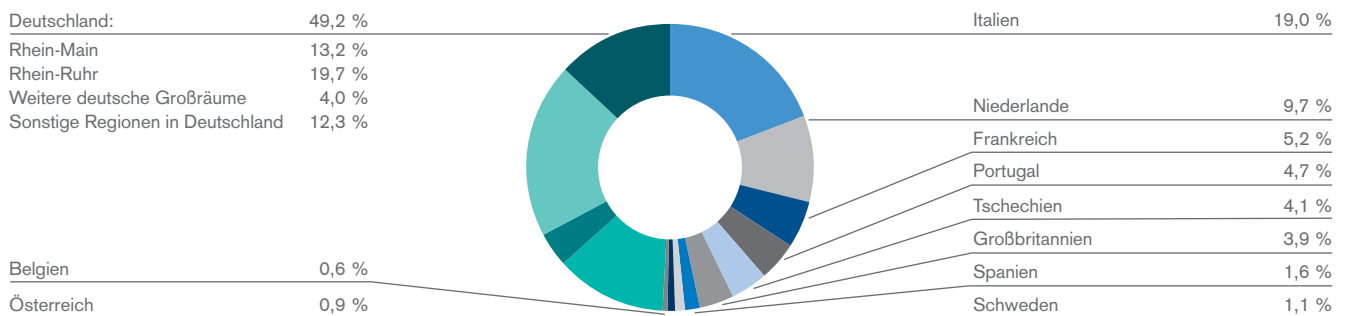
Amsterdam (Niederlande), „FOZ“, Gustav Mahlerlaan 4
Schiphol-Zuidoost (Niederlande), Folkstoneweg 182
Schiphol-Rijk (Niederlande), „Pegasus“, Boeingavenue 253-271
Schiphol-Rijk (Niederlande), Beechavenue 1-19
Den Haag (Niederlande), „Sijthoff-City“, Grote Marktstraat 39-53/Wagenstraat 31-49
Rotterdam (Niederlande), Rochussenstraat 198-210
Rotterdam (Niederlande), „Hermes City Plaza“, Stadthuisplein 16-38/St. Luciastraat 2-12
Utrecht (Niederlande), Orteliuslaan 750

Im März 2016 konnte die Veräußerung von neun niederländischen Immobilien aus dem CS EUROREAL als Bestandteil eines größeren Niederlande-Portfolios durch Abschluss eines bindenden Kaufvertrages gesichert werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Ende März 2016. Das Immobilienpaket wurde in einem strukturierten Prozess mittels Bieterverfahren vermarktet. Der erzielte Kaufpreis für das Portfolio lag über der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte.

Berlin (Deutschland), Großbeerenstraße 119-159

Im Januar 2016 konnte der Kaufvertrag für den Baumarkt in Berlin-Mariendorf notariell beurkundet werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Anfang April 2016. Der erzielte Verkaufspreis für die Liegenschaft, die sich seit 2004 im Portfolio des CS EUROREAL befand, lag deutlich über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung)



Fürth (Deutschland), Europaallee/Magazinstraße 90

Die Veräußerung dieses Baumarktes in Fürth konnte im Februar 2016 notariell gesichert werden, der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte Mitte April 2016. Die im Jahr 2004 erworbene Immobilie wurde zu einem Verkaufspreis deutlich über dem zuletzt durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert veräußert.

Frankfurt am Main (Deutschland), Kennedyallee 87

Ebenfalls im März 2016 konnte der Kaufvertrag für die Immobilie „Kennedyallee 87“ in Frankfurt am Main unterzeichnet werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte ebenfalls Mitte April 2016. Der vereinbarte Kaufpreis der Immobilie, die ursprünglich im Jahr 2000 in den Fonds eingestellt wurde, lag deutlich über dem zuletzt durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert.

Informationen zu weiteren Verkaufsaktivitäten nach dem Berichtsstichtag am 30. September 2016

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

Wien (Österreich), Computerstraße 6

Am 14. Dezember 2016 wurde der Verkauf der Immobilie Computerstraße 6 in Wien vertraglich gesichert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 23. Dezember 2016. Das im Jahr 2008 erworbene Objekt wurde zu einem Verkaufspreis über dem zuletzt durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert veräußert.

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

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

**Nürnberg (Deutschland), „Mercado“,
Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98****Leverkusen (Deutschland), „Rathausgalerie“,
Friedrich-Ebert-Platz 1-2****Leverkusen (Deutschland), Friedrich-Ebert-Platz 4
Rimini (Italien), „Le Befane“,
Via SS 16 Adriatica/Via Macanno**

Mit einem Rahmenvertrag vom 22. Dezember 2016 wurden die vier oben genannten Immobilien in einem gemeinsamen Immobilienportfolio veräußert. Übergang Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im März/April 2017 stattfinden.

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

Per 29. Dezember 2016 konnte der Kaufvertrag für die Immobilie „Salzufer 22/Dovestraße 2-4“ in Berlin beurkundet werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im Februar 2017 stattfinden.

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

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

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

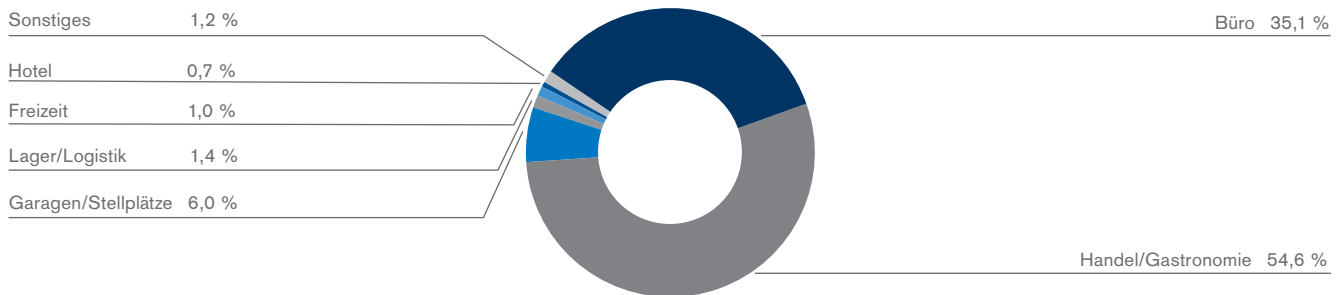
Nachstehend einige relevante Beispiele, die technisch anspruchsvoll zur langfristigen Wertsicherung der Objekte beitragen:

Für das Einkaufszentrum „**Flensburg-Galerie**“, **Holm 57-61/ Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/Süderhofende 40-42** in **Flensburg (Deutschland)** sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Diese umfassen unter anderem die Drehung verschiedener Rolltreppen, Anpassung des Mallverlaufes sowie Optimierung der Beleuchtung. Die Durchführung der Maßnahmen ist bis Mitte des 2. Quartals 2017 geplant.

Im Objekt **Gelsenkirchen (Deutschland), Bahnhofstraße 12 und 14** wurde über eine Fläche von ca. 3.500 m² ein Mietvertrag herbeigeführt. Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte im Dezember 2016 der Ausbau der Mietflächen. Die erforderliche behördliche Schlussabnahme des Objektes soll im 1. Quartal 2017 erfolgen.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 139.189 m² Fläche im Fonds nach- bzw. neu vermietet werden. Die in diesem Rahmen vereinbarten vermietenseitigen Renovierungs- und Bauleistungen wurden fachgerecht beauftragt und abgeschlossen.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien⁶ (Basis: Jahres-Nettosollmieten)



6 Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

Projekte

Beim Hochhausprojekt **Taunusanlage 8** in **Frankfurt am Main (Deutschland)** hat zum 1. August 2016 der erste Mieter seine Mietflächen übernommen. Mitte August 2016 hat das Bistro im Erdgeschoss den Betrieb aufgenommen. Die Allgemeinbereiche sind in Bezug auf ihre Fertigstellung weitgehend fortgeschritten. Der Ausbau der Leerstandsflächen dauert noch an. Die Außenanlagen sind fertig gestellt. Die Zertifizierung nach LEED-Platin, die baubegleitend durchgeführt wird, verläuft planmäßig.

Bei der Revitalisierung des Einkaufszentrums „**Mercado**“ in **Nürnberg (Deutschland), Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98**, wurde die Baugenehmigung zur zweiten Tektur nach Ende des Berichtszeitraums im Dezember 2016 erteilt.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag am 30. September 2016 bestand das Immobilienportfolio des CS EUROREAL aus insgesamt 32 Immobilien an 25 Standorten in elf europäischen Ländern. Von diesen befanden sich 26 Immobilien im Direktbesitz. Sechs Immobilien wurden in Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres hat sich somit die Anzahl der Fondsimmobilien des CS EUROREAL um 14 Objekte verringert.

Das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 1.884,3 Mio. (Verkehrswerte inkl. Projekte zum Verkehrswert nach Fertigstellung) war zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 des Fonds zu 50,8 % im europäischen Ausland investiert. Der Auslandsanteil reduzierte sich damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (per 30. September 2015: 58,0 %) aufgrund der Immobilienverkäufe des Fonds im Ausland, insbesondere in den Niederlanden, in denen neun Fondsobjekte veräußert wurden. Der Deutschlandanteil lag folglich bei 49,2 %. Der Immobilienbestand setzt sich im Wesentlichen

weiterhin aus Handels- (54,6 %) (+5,3 Prozentpunkte im Vergleich zum 30. September 2015) und Büroimmobilien (35,1 %) (-5,7 Prozentpunkte im Vergleich zum 30. September 2015) zusammen. Aufgrund der vorwiegenden Veräußerung von Büroimmobilien im Berichtszeitraum erhöhte sich der Handelsimmobilienanteil im Fonds deutlich.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Altersstruktur waren zum Berichtsstichtag 26,5 % der Immobilien jünger als 10 Jahre, während 69,8 % der Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren aufwiesen. 3,7 % der Immobilien waren älter als 20 Jahre.

Das durchschnittliche Volumen der Fondsimmobilien, gemessen am Verkehrswert während der letzten 12 Monate vor dem Berichtsstichtag 30. September 2016 (unter Berücksichtigung von 13 Monatsendwerten), belief sich auf EUR 2.008,4 Mio.

72,4 % der Immobilien hatten zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 des CS EUROREAL einen Verkehrswert von bis zu EUR 150,0 Mio. Lediglich zwei Fondsobjekte, Rimini (Italien), „Le Befane“, Via S. S. 16 Adriatica/Via Macanno und Leverkusen (Deutschland), „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2, wiesen einen Verkehrswert von über EUR 200,0 Mio. auf, was einem Anteil von zusammen 27,6 % am Immobilienvermögen des CS EUROREAL am 30. September 2016 entsprach.

Detaillierte Informationen zur Struktur des Immobilienvermögens finden Sie in den Grafiken

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

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL auf einem im Wettbewerbsvergleich guten Niveau stabilisiert werden und dadurch positiv zum Gesamtergebnis des Fonds beitragen. Die durchschnittliche Vermietungsquote betrug im Berichtszeitraum 85,2 % sowie zum Berichtsstichtag am 30. September 2016 85,5 %.

In folgenden Bestandsobjekten sind aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

Zum 30. September 2016 betrug die Leerstandsquote des Objekts **Berlin (Deutschland), Salzufer 22/Dovestraße 2-4** 33,6 %. Im Berichtszeitraum konnte insgesamt 1.356 m² Bürofläche neu vermietet werden. Der Hauptmieter hat im Berichtszeitraum eine Teilfläche von 2.328 m² zurückgegeben. Es werden aussichtsreiche Gespräche mit Mietinteressenten geführt.

Im Objekt **Gelsenkirchen (Deutschland), Bahnhofstraße 12-14** waren zum Berichtsstichtag 41,0 % der Flächen vermietet. Im Berichtszeitraum konnte ein Mietvertrag mit einer Einrichtung der öffentlichen Hand über 2.143 m² Einzelhandels- und Bürofläche abgeschlossen werden. Die verbleibenden Leerstandsflächen werden intensiv beworben.

Nach dem Auszug des Hauptmieters im Objekt **Berlin (Deutschland), Müllerstraße 141** betrug der Leerstand am Stichtag 31,8 %. Es werden derzeit aussichtsreiche Vertragsverhandlungen mit einem Unternehmen aus der Einzelhandelsbranche geführt.

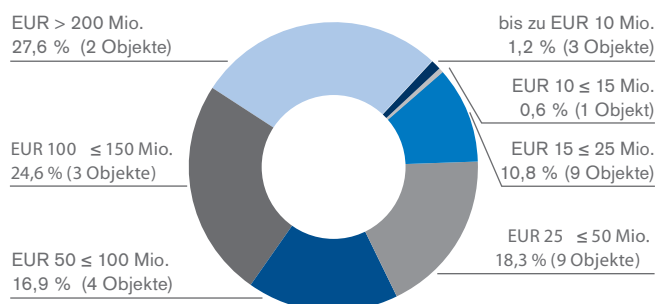
Der Vermietungsstand des Objekts **Glasgow (Großbritannien), 4 Atlantic Quay/70 York Street** im Berichtszeitraum betrug zum 30. September 2016 47,8 %. Es werden aktuell Gespräche mit Mietinteressenten geführt.

Nach Auszug des Bestandsmieters stand das Objekt **Glasgow (Großbritannien), 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street** zu 100 % leer. Zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit werden die leer stehenden Flächen derzeit entkernt und es wird ein Musterbüro eingerichtet. Es werden Gespräche mit Mietinteressenten geführt.

Der Leerstand im Objekt in **Lyon (Frankreich), Avenue Jean Mermoz** betrug zum Berichtsstichtag 53,2 %. Ab dem 1. Quartal 2017 wird eine Tagesklinik mit rund 1.700 m² Mietfläche ihren Betrieb aufnehmen. Es werden derzeit darüber hinaus aussichtsreiche Gespräche mit Mietinteressenten aus der Healthcare- und IT-Branche geführt.

Das Objekt **Toulouse (Frankreich), Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède** war zum Stichtag zu 42,3 % vermietet. Es werden derzeit aussichtsreiche Gespräche bezüglich der Anmietung aller verfügbaren Leerstandsflächen im Objekt mit einem Unternehmen aus der Beratungsbranche geführt.

Größenklassen der Fondsimmobilien⁶
(Basis: Verkehrswerte)



⁶ Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

Im Objekt **Toulouse (Frankreich), 12 Rue Louis Courtois de Vico** betrug der Leerstand nach Fläche zum Stichtag 30. September 2016 75,1 %. Die leer stehenden Flächen wurden intensiv beworben. Aktuell wird mit einem namhaften Unternehmen aus der Finanzdienstleistungsindustrie über die Anmietung von rund 6.500 m² Bürofläche verhandelt.

Im Objekt **Madrid (Spanien), Calle de Julián Camarillo 19-21** betrug der Leerstand nach Fläche 42,7 %. Die Leerstandsflächen werden intensiv beworben.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 139.189 m² Fläche im Fonds nach- bzw. neu vermietet werden. Die in diesem Rahmen vereinbarten vermietenseitigen Renovierungs- und Bauleistungen wurden fachgerecht beauftragt und abgeschlossen.

Fondsrendite

Die Wertentwicklung der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds vom 30. September 2015 bis zum 30. September 2016 – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – belief sich auf +0,5 %¹ und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert, welcher -5,8 % betrug.

Die Wertentwicklung wird dabei im Wesentlichen weiterhin von einem herausfordernden Marktumfeld und damit einhergehenden Wertanpassungen des Immobilienportfolios bei den turnusmäßigen Nachbewertungen der Fondsimmobiliien durch die unabhängigen Sachverständigen beeinflusst, die allerdings durch die Mieterträge der Immobilien sowie das im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL positive Ergebnis des Fonds aus den getätigten Immobilienverkäufen aufgefangen werden konnten. Insgesamt ergab sich für die Bewertung von 37 Fondsimmobiliien in einem Gesamtvolumen von EUR 1.837,2 Mio. im Einjahreszeitraum vor dem 30. September 2016 im Gesamtergebnis ein negativer Bewertungssaldo in Höhe von EUR -46,9 Mio. beziehungsweise -2,6 %.

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

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

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

Zeitpunkt der Fondsabwicklung – im Falle des CS EUROREAL bis zum 21. Mai 2012 – eine Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis berücksichtigt wird. Ab diesem Zeitpunkt, also bisher für die Ausschüttungen des CS EUROREAL am 3. Juli 2012, 11. Dezember 2012, 18. Juni 2013, 10. Dezember 2013, 29. Juli 2014, 27. Januar 2015, 28. Juli 2015, 26. Januar 2016 und 26. Juli 2016 gingen die Ausschüttungen in die Berechnung der Wertentwicklung lediglich als zinsloser Betrag ein. Sieht man von einer Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung seit dem genannten Zeitpunkt ab, ergibt sich für den Einjahreszeitraum per 30. September 2016 für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL eine Wertentwicklung in Höhe von +0,4 %⁷.

Seit seiner Auflage am 6. April 1992 weist der CS EUROREAL EUR bis zum 30. September 2016 ein durchschnittliches Jahresplus – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – in Höhe von +3,2 % p.a.¹ auf (Ende letztes Geschäftsjahr 2014/2015: +3,3 % p.a.¹).

Die Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL seit Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 bis zum Berichtsstichtag belief sich – ermittelt nach der Standard-BVI-Methode – auf -10,8 %¹ (bzw. -2,6 % durchschnittlich pro Jahr¹) und berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds auf -7,7 %⁷ (bzw. -1,8 % durchschnittlich pro Jahr⁷).

CS EUROREAL EUR-Anteilklasse **Wertentwicklung nach BVI-Methode¹** **per 30. September 2016**

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
1 Jahr	0,5	0,5
3 Jahre	-10,0	-3,5
5 Jahre	-13,8	-2,9
10 Jahre	1,8	0,2
15 Jahre	25,2	1,5
20 Jahre	65,4	2,6
seit Auflage	117,1	3,2

CS EUROREAL EUR-Anteilklasse **Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung** **befindende offene Immobilienfonds⁷** **per 30. September 2016**

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
1 Jahr	0,4	0,4
3 Jahre	-8,5	-2,9
5 Jahre	-10,8	-2,3
10 Jahre	5,3	0,5
15 Jahre	29,6	1,7
20 Jahre	71,5	2,7
seit Auflage	124,8	3,4

Die Rendite der am 1. Oktober 2005 aufgelegten Anteilklasse CS EUROREAL CHF, der Anteilklasse des Fonds in der Währung Schweizer Franken, – berechnet nach der herkömmlichen Standard-BVI-Methode mit Wiederanlage der Ausschüttung – betrug im Einjahresvergleich zum Berichtsstichtag -0,3 %¹. Bei Berechnung nach der BVI-Methode für in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds ergibt sich für den CS EUROREAL CHF im Einjahreszeitraum eine Wertentwicklung in Höhe von -0,4 %⁷.

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

CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL für den 3-Jahreszeitraum mit -12,1 %¹ auch deutlich von der Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhe von -10,0 %¹ ab.

Seit Auflage der Schweizer Franken-Tranche des CS EUROREAL am 1. Oktober 2005 belief sich deren Anlageerfolg – berechnet nach der herkömmlichen Standard-BVI-Methode – insgesamt auf -3,8 % (-0,4 % durchschnittlich pro Jahr)¹ und – berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds – insgesamt auf +0,3 % (0,0 % durchschnittlich pro Jahr)⁷.

CS EUROREAL CHF-Anteilklasse Wertentwicklung nach BVI-Methode¹ per 30. September 2016

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
1 Jahr	-0,3	-0,3
3 Jahre	-12,1	-4,2
5 Jahre	-15,4	-3,3
10 Jahre	-6,5	-0,7
seit Auflage	-3,8	-0,4

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

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

CS EUROREAL CHF-Anteilklasse

Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds⁷ per 30. September 2016

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

Die Rendite der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL seit Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 bis zum Berichtsstichtag belief sich – ermittelt nach der Standard-BVI-Methode – auf -12,8 %¹ (bzw. -3,1 % durchschnittlich pro Jahr¹) und berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds auf -9,0 %⁷ (bzw. -2,1 % durchschnittlich pro Jahr⁷).

Ausschüttung

Mit Beschluss vom 21. Mai 2012 wurde die Abwicklung des CS EUROREAL eingeleitet. Die im Rahmen der sukzessiven Veräußerung der Vermögensgegenstände des Fonds erzielte Nettoliquidität wird zusammen mit den laufenden Nettoerträgen aus der Bewirtschaftung des Fonds in etwa in halbjährlichen Ausschüttungen an die Anleger ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL wurden im Rahmen der Zwischenausschüttung am 26. Juli 2016 insgesamt EUR 309,1 Mio.⁸ ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds wurde vom Fondsmanagement anstelle einer Endausschüttung eine Thesaurierung zum Geschäftsjahresende 30. September 2016 beschlossen. Es ist derzeit jedoch geplant, noch vor dem Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle in Abhängigkeit von der nicht für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds benötigten Liquidität eine außerplanmäßige Ausschüttung aus dem Fonds bis dahin zufließenden liquiden Mitteln aus Immobilienverkäufen zu tätigen.

⁸ Die Ausschüttung der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde mit Devisenumrechnungskurs vom 26. Juli 2016 1 EUR = 1,084100 Schweizer Franken (CHF) in EUR berechnet.

Anteilklasse EUR des CS EUROREAL in Euro:

Für die EUR-Anteilklasse EUR wurden für das Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds insgesamt EUR 295,0 Mio. ausgeschüttet, dies entspricht EUR 3,0000⁹ je Anteil.

Anteilklasse CHF des CS EUROREAL in Schweizer Franken:

Für die CHF-Anteilklasse CHF wurden für das Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds insgesamt CHF 15,2 Mio. (EUR 14,1 Mio.⁸) ausgeschüttet, dies entspricht CHF 3,5000⁹ je Anteil.

Am Tag der Zwischen- bzw. Endausschüttung wird bei der Ermittlung des Anteilpreises die Zwischen- bzw. Endausschüttung in voller Höhe in Abzug gebracht. Detaillierte Informationen zur Ausschüttung sowie weitere steuerliche Hinweise finden Sie ab den Seiten 100 dieses Jahresberichts.

Risikovorsorge – Capital Gain Tax

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

Per 30. September 2016 wurde somit für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 57,9 Mio. zurückgestellt.

Kredit- und Währungsmanagement**Kredite**

Im Berichtszeitraum wurden die beiden noch verbliebenen Kredite für das Shopping-Center „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 in Leverkusen (Deutschland) in Höhe von EUR 90,0 Mio. sowie die Immobilie Orteliuslaan 750 in Utrecht (Niederlande) in Höhe von EUR 25,0 Mio. zurückgeführt. Der Fonds war somit zum Berichtsstichtag komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 Kredite in Höhe von insgesamt knapp EUR 1,4 Mrd. getilgt.

⁸ Die Ausschüttung der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde mit Devisenumrechnungskurs vom 26. Juli 2016 1 EUR = 1,084100 Schweizer Franken (CHF) in EUR berechnet.

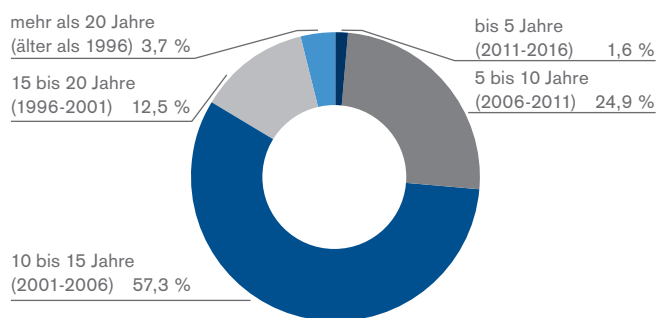
⁹ Ausschüttung und Betrag der ausgeschütteten Erträge sind laut § 5 Abs. 1 Nr. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG) mit vier Nachkommastellen anzugeben.

Fremdwährungspositionen

Es ist die konservative Strategie des Managements, die Risiken aus Währungskursdifferenzen gering zu halten und das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen weitgehend abzusichern. Die Absicherung des Währungsrisikos erfolgt hierbei einerseits durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und andererseits durch Devisentermingeschäfte.

Nachdem der CS EUROREAL überwiegend in der Euro-Zone investiert ist, unterliegen derzeit lediglich die Investitionen in Großbritannien, Schweden und Tschechien einem möglichen Währungsrisiko. Das in Großbritannien gelegene und in britischen Pfund (GBP) geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 67,2 Mio. war zum Berichtstichtag zu 98,2 % (siehe Übersicht „Währungskurssicherungsgeschäfte“) gegenüber dem Euro währungsgesichert. Das in Schweden gelegene und in schwedischen Kronen (SEK) geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 19,0 Mio. war zum Berichtstichtag zu 92,7 % gegenüber dem Euro währungsgesichert. Das in Tschechien gelegene anteilige Fondsvermögen wird zum überwiegenden Teil in Euro geführt, da alle wesentlichen Verträge auf Euro-Basis geschlossen sind. Für den in tschechischen Kronen geführten Restbetrag in Höhe von umgerechnet EUR 7,5 Mio. werden aufgrund der geringen Höhe keine Währungssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Für den Anteil des Sondervermögens, der rechnerisch der Anteilklasse in Schweizer Franken zuzurechnen ist, betrug die Währungskurssicherung zum Berichtstichtag 30. September 2016 89,4 %.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien⁶ (Basis: Verkehrswerte)



⁶ Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen bestehen einzig und allein aus Bankguthaben und Festgeldern.

Die Bruttoliquidität des CS EUROREAL belief sich auf 13,5 % des Netto-Fondsvermögens per 30. September 2016.

Risikomanagement

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimits ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalanlage- bzw. Kapitalverwaltungsgesellschaft und der verwalteten Sondervermögen systematisch zu identifizieren, kontinuierlich zu beurteilen, zu überwachen und zu steuern. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der Gesellschaft werden hierbei regelmäßig über die Risikosituation des Unternehmens und der verwalteten Sondervermögen durch das Risikomanagement informiert.

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

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

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

Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum

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

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

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

Nachfolgend werden die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2016 wesentlichen Risikoereignisse beschrieben, wobei auch auf die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken eingegangen wird.

• Adressenausfall-/Bonitätsrisiken

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

Per Berichtsstichtag 30. September 2016 waren die liquiden Mittel des Fonds sowohl in Bankguthaben (rund EUR 94,2 Mio. (32,0 % der Liquidität; 4,3 % des Netto-Fondsvermögens)) als auch in Festgeldern (rund EUR 200,0 Mio. (68,0 % der Liquidität; 9,2 % des Netto-Fondsvermögens)) angelegt. Das Bonitätsrisiko wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität aller Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich lag.

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

Per 30. September 2016 waren rund 92,3 % der vermieteten Flächen der Fonds der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder als staatliche Mieter keinem oder nur einem äußerst unwahrscheinlichen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Nachdem sich im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres des CS EUROREAL die Mietstreitigkeiten aufgrund von Zahlungsverweigerungen und Insolvenzen von Mietern sowie bautechnischen Streitigkeiten – gemessen am Streitwert zu den Jahresmieterträgen – und anhängigen

Gerichtsprozessen zum Geschäftshalbjahr 2015/2016 des Fonds um 1,6-Prozentpunkte auf 6,0 % der Jahres-Nettosollmiete der Bestandsobjekte erhöht hatten, verringerten sich diese zum Geschäftsjahresende 2015/2016 des Fonds wieder um 0,9-Prozentpunkte auf 5,1 %. Betroffen von Mietstreitigkeiten waren 10 der 32 Bestandsimmobilien sowie 16 bereits veräußerte Objekte. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Einzelhandelsimmobilien. Gemessen an den intern gesetzten Limits befanden sie sich auf hohem Niveau. Der Anstieg im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres 2014/2015 des Fonds ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass sich die Basis der zugrunde liegenden gesamten Jahres-Nettosollmiete aufgrund der Immobilienverkäufe stark verringert hat, während sich der Gesamtstreitwert geringfügig erhöht hat.

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

• Marktpreisrisiken

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

• Immobilienpreisrisiken

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

Mit fortschreitender Abwicklung des CS EUROREAL und zunehmender zeitlicher Annäherung an den Zeitpunkt der Beendigung des Verwaltungsmandates der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft könnte marktseitig ein Druck auf die erzielbaren Preise im Rahmen der Verwertung der Immobilien aufgebaut werden, der sich negativ auf die erzielbaren Preise und damit auf den Liquidationserlös auswirken könnte. Jedoch wird nach Übergang des Verwaltungsmandates von der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft (CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) auf die Depotbank/Verwahrstelle (Commerzbank AG), gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer im Ausland, der Verkaufsprozess für Immobilien, die bis zum Übergang des Verwaltungsmandates noch nicht veräußert wurden, fortgesetzt. Auch wenn wir anstreben möglichst alle Fondsimmobilen bereits vor dem Übergang des Verwaltungsmandats für den CS EUROREAL auf die Verwahrstelle am 30. April 2017, 24 Uhr, zu veräußern, gehen wir davon aus, dass mehrere Fondsimmobilen auf die Depotbank/Verwahrstelle übergehen, die die geordnete Abwicklung des Fonds verantwortlich weiterführen wird, und auch nach dem Übergang weitere Preisrisiken im Zusammenhang mit der Abwicklung bestehen.

Per 30. September 2016 wies das Portfolio des CS EUROREAL bezogen auf den 1-Jahreszeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 eine negative Verkehrswertentwicklung der Fondsimmobilen (-2,6 % bzw. EUR -46,9 Mio.⁵) auf. Höhere Wertkorrekturen waren festzustellen bei Liegenschaften, bei denen strukturelle Maßnahmen wie die Neuvermietung größerer Flächen oder umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich waren oder sind.

Die Vermietungsquote stieg leicht von 85,2 % zu Beginn des Berichtszeitraumes (30. September 2015) auf 85,5 % zum Ende des Berichtszeitraumes (30. September 2016). Die durchschnittliche Vermietungsquote im Berichtszeitraum belief sich per 30. September 2016 auf 85,2 %. Der Anstieg der Stichtags-Vermietungsquote um 0,3-Prozentpunkte ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass bei einigen Fondsimmobilen neue Mietverträge abgeschlossen oder bestehende Mietverträge verlängert werden konnten. Insgesamt konnten über eine Fläche von insgesamt 139.189 m² (rund 25,2 % der Gesamtmietfläche des Fonds zum Berichtsstichtag) neue Mietverträge abgeschlossen oder verlängert und so der Auszug von Mietern mehr als kompensiert werden. Hierbei ist außerdem noch zu berücksichtigen, dass die im Geschäftsjahr 2015/2016 veräußerten Immobilien per Saldo unterdurchschnittlich vermietet waren, was einen zusätzlichen positiven Effekt auf die Vermietungsquote hatte. Vergleichsweise stabil zeigte sich weiterhin auch die Mietertragssituation. So konnten im Berichtszeitraum bonitätsstarke und solvente Mieter mittel- bis langfristig gebunden werden, was sich daran zeigt, dass 66,8 % der Mietverträge eine Laufzeit über das Jahr 2019 (inkl. unbefristeter Mietverträge; per 30. September 2016) hinaus aufweisen und damit langfristige und nachhaltige Erträge für den Fonds generiert werden. Weiterhin sind die Mietverträge weitestgehend an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt, wodurch die allgemeine Preisentwicklung Berücksichtigung findet.

Die verbesserte Marktlage in den Niederlanden wurde im März 2016 genutzt, um neun niederländische Immobilien aus dem CS EUROREAL als Bestandteil eines größeren Niederlande-Portfolios zu veräußern. Zusammen mit fünf niederländischen Immobilien aus dem ebenfalls von uns verwalteten CS PROPERTY DYNAMIC umfasste das Immobilienpaket insgesamt 14 Immobilien. Das Portfolio wurde im Rahmen eines internationalen Bieterverfahrens veräußert. Über den Kaufpreis wurde vertraglich Stillschweigen vereinbart. Durch den Verkauf des Portfolios konnte der Leerstand des Fonds reduziert werden. Der erzielte Kaufpreis für das Portfolio lag über der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte.

• Zinsänderungsrisiken

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

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind aktuell weiterhin auf einem außergewöhnlich niedrigen bzw. teilweise negativen Niveau. Um die laufende Bewirtschaftung des Fonds zu sichern und Ausschüttungen an die Anleger leisten zu können, wurden die Liquiditätsanlagen im Fonds tendenziell eher kurzfristig verfügbar gehalten und konnten ohnehin nur zu sehr niedrigen Zinsen angelegt werden. Gleichwohl konnte im Berichtszeitraum eine negative Verzinsung der Liquiditätsanlagen noch weitgehend vermieden werden. Allerdings konnten auch wir uns für unseren Fonds CS EUROREAL nicht mehr den allgemeinen Rahmenbedingungen bei den Kapitalmarktzinsen entziehen. Da die Anlagen im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Bankguthaben und Festgeldern gehalten wurden, war das Zinsänderungsrisiko hauptsächlich in diesen Anlageformen begründet und kann als moderat angesehen werden. Das weiterhin vorhandene niedrige bzw. teilweise negative Zinsniveau war die Ursache für die generell niedrigen Zinserträge des Fonds

⁵ Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

innerhalb des Berichtszeitraumes. Seit dem 1. August 2016 werden bei der Anlage der Bankguthaben auf den laufenden Konten negative Zinsen erhoben. Im Berichtszeitraum legte das Fondsmanagement kurzfristig nicht benötigte liquide Mittel nach Möglichkeit weitgehend in Termingelder an, für die keine negative Verzinsung anfiel. Vor dem Hintergrund des derzeitigen Kapitalmarktumfeldes ist es nicht auszuschließen, dass in Zukunft bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds als Fest- beziehungsweise Termingelder eine negative Verzinsung hingenommen werden muss. Mögliche künftige inflationäre Tendenzen, wodurch das aktuelle Zinsumfeld beeinflusst werden kann, lassen jedoch erkennen, dass die künftige Aufwands- und Ertragsstruktur des Fonds weiterhin einem Spannungsfeld unterliegt.

In Bezug auf die Fremdkapitalquote verfolgt der Fonds auch weiterhin eine konservative Anlagestrategie. Im Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL wurden die beiden letzten verbliebenen Immobiliendarlehen in Höhe von insgesamt EUR 115,0 Mio. (5,1 % des Immobilienvermögens) zurückgeführt, sodass der Fonds nun komplett schuldenfrei ist.

• Fremdwährungsrisiken

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

Der CS EUROREAL investiert auch in europäischen Ländern außerhalb des Euroraums. Daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Der Fremdwährungsanteil der Anteilklasse EUR des Fonds belief sich zum Berichtsstichtag 30. September 2016 auf 4,4 % des Netto-Fondsvermögens der EUR-Anteilklasse (EUR 89,8 Mio.) (Anteilklasse CHF des Fonds: 3,0 % des Netto-Fondsvermögens der CHF-Anteilklasse (EUR 4,0 Mio.)) und hat sich damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres 2014/2015 (4,3 % per 30. September 2015 für die Anteilklasse EUR des Fonds, 3,1 % per 30. September 2015 für die Anteilklasse CHF des Fonds) nur unwesentlich verändert. Das Risiko wird mit Hilfe von Währungssicherungsgeschäften reduziert. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Absicherung in Höhe von mindestens 70 %. Angestrebt wird beim CS EUROREAL eine weitgehende Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Am Berichtsstichtag beliefen sich die im Fonds befindlichen Fremdwährungspositionen auf EUR 93,8 Mio. (4,3 % des Netto-Fondsvermögens). Die Absicherungsquote der Fremdwährungspositionen belief sich auf insgesamt 89,2 % des Netto-Fondsvolumens der Währungsräume Großbritannien, Schweden und Tschechien (siehe auch Tabelle „Währungsrisiken zum Stichtag“ auf Seite 46 dieses Jahresberichts). Bezogen auf das Netto-Fondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse des CS EUROREAL zum Berichtsstichtag lag die Absicherungsquote der Anteilklasse EUR des CS EUROREAL bei 99,5 % und die der Anteilklasse CHF bei 99,7 %. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Sondervermögens im Berichtszeitraum.

8 Die Ausschüttung der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde mit Devisenumrechnungskurs vom 26. Juli 2016 1 EUR = 1,084100 Schweizer Franken (CHF) in EUR berechnet.

10 Die Ausschüttung der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde mit Devisenumrechnungskurs vom 26. Januar 2016 1 EUR = 1,099724 Schweizer Franken (CHF) in EUR berechnet.

Für die Anteilklasse CHF sind laut Verkaufsprospekt für mehr als die Hälfte des Fondsvermögens, das rechnerisch auf die Anteilklasse in Schweizer Franken entfällt, Währungskurs-sicherungsgeschäfte zu tätigen. Die Absicherungsquote belief sich hierfür per 30. September 2016 auf 89,4 %.

• Liquiditätsrisiken

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

Die Liquiditätssituation des CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2015/2016 war geprägt von der Fortführung des am 21. Mai 2012 eingeleiteten Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fondskapital an die Anleger sowie der planmäßigen Rückführung der Kredite. Innerhalb des Geschäftsjahres 2015/2016 des Fonds erfolgten am 26. Januar 2016 die Endausschüttung/Kapitalrückzahlung für das vorherige Geschäftsjahr 2014/2015 in einer Höhe von insgesamt EUR 187,9 Mio.¹⁰ sowie am 26. Juli 2016 die Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 in einer Höhe von insgesamt EUR 309,1 Mio.⁸. Die Brutto-Liquidität verringerte sich vom Beginn dieses Geschäftsjahres in Höhe von EUR 524,4 Mio. per 30. September 2015 auf EUR 294,2 Mio. per 30. September 2016 zum Ende dieses Geschäftsjahres. Ursächlich für den Rückgang der Brutto-Liquidität waren vor allem die Ausschüttungen am 26. Januar 2016 und 26. Juli 2016 sowie die Rückführung der Darlehen für die Objekte Leverkusen (Deutschland), „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 in Höhe von EUR 90,0 Mio. und Utrecht (Niederlande), Orteliuslaan 750 in Höhe von EUR 25,0 Mio.

Die Liquiditätssituation des Fonds stellt sich zum Berichtstichtag sehr gut dar. Es bestanden im gesamten Berichtszeitraum nur theoretische Liquiditätsrisiken. Zum 30. September 2016 bestand kein Liquiditätsrisiko mehr aus fällig werdenden Darlehen, zudem wurde eine angemessene Risikoversorge für Eventualverbindlichkeiten aufgebaut.

• Anteilscheinrückgaberrisiken

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

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

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

• Objektrisiken

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

• Vermietungsrisiken

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

Per 30. September 2016 lag die Quote auslaufender Mietverträge bis Ende des Jahres 2016 bei 3,2 % der Jahres-Nettosollmiete und bis Ende des Jahres 2017 bei insgesamt 11,5 % der Jahres-Nettosollmiete. Mit Hilfe eines aktiven Asset-Managements konnten Vertragsverlängerungen sowie Neuvermietungen in einer Gesamthöhe von 139.189 m² (rund 25,2 % der Gesamtmietfläche des Fonds zum Berichtsstichtag) erzielt werden. Das Risiko, das sich aus auslaufenden Mietverträgen innerhalb der nächsten drei Jahre ergibt, ist somit als moderat einzustufen. Die Gesamtleerstandsquote sank im Berichtszeitraum von 14,8 % per 30. September 2015 auf 14,5 % zum Berichtsstichtag 30. September 2016. Der Durchschnitt der Vermietungsquote im Berichtszeitraum belief sich auf 85,2 %. Die Vermietungs- bzw. die Leerstandsquote bewegte sich damit insgesamt nach wie vor auf einem im Marktvergleich akzeptablen Niveau. Das Risiko kann für den gesamten Berichtszeitraum als mittel eingestuft werden. Für die künftige Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen und die Mieterstreuung aufgrund des schrittweisen Abverkaufs des Immobilienportfolios immer weiter zurückgehen und damit die Vermietungsquote stärkeren Schwankungen unterliegen kann.

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

• Instandhaltungsrisiken

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

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

• Portfoliostrategierisiken

Die wesentlichen Portfoliostrategierisiken resultieren aus Konzentrationserscheinungen auf Objekt-, Portfolio- oder Gesamtfondsebene. Ein Klumpenrisiko im Fonds ist unter anderem hinsichtlich der Nutzungsarten der im Fonds befindenden Immobilien gegeben, da ein großer Anteil sowohl von Handels- (54,6 % per 30. September 2016) als auch Büroimmobilien (35,1 % per 30. September 2016) gegeben war. Auf Mieterebene war der CS EUROREAL während der gesamten Berichtsperiode und damit auch per 30. September 2016 nach wie vor breit diversifiziert und verfügte über keine nennenswerten Konzentrationserscheinungen mit Zugehörigkeit zu einer Branche. Im Hinblick auf die geographische Standortverteilung entfällt eine relativ hohe Konzentration auf Deutschland (49,2 % Anteil am Verkehrswertevolumen) und auch Italien (19,0 % Anteil am Verkehrswertevolumen). Die jeweiligen Anteile der beiden genannten Länder sind durch Verkäufe in anderen Ländern im Berichtszeitraum angestiegen. Insbesondere fanden Verkäufe in den Niederlanden statt, was auch der

Grund für den deutlichen Rückgang des Anteils der Niederlande war. Der Anteil der Niederlande (21,0 % Anteil am Verkehrswertevolumen per 30. September 2015) reduzierte sich durch die neun Verkäufe von Immobilien im Großraum Amsterdam, Den Haag, Rotterdam und Utrecht im Berichtszeitraum um 11,3-Prozentpunkte auf 9,7 % zum Geschäftsjahresende. Die Konzentrationstendenz auf Deutschland hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der makroökonomisch relativ stabilen Entwicklung Deutschlands (insbesondere auch aufgrund des Konsumentenverhaltens) jedoch eher positiv auf den Fonds ausgewirkt. Die im Portfolio als erhöht erkannten Mietstreitigkeiten werden intensiv seitens des Fachbereichs Asset Management sowie externer Dienstleister nachverfolgt.

Aufgrund der seit 21. Mai 2012 eingeleiteten Abwicklung des Fonds werden sich – bedingt durch die Abverkäufe der Immobilien – die Konzentrationen weiter erhöhen.

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

Zum Berichtsstichtag verfügte der CS EUROREAL noch über 32 Immobilien in elf europäischen Ländern im Gesamtwert von EUR 1.884,3 Mio. (Verkehrswertevolumen inkl. Projekte mit Ansatz zum Verkehrswert). Deutsche Immobilien sind nach derzeitiger Rechtslage aufgrund der neuen §§ 100 a und 357 KAGB bei einem Übergang von der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft auf die Depotbank/Verwahrstelle von der Grunderwerbsteuer befreit, sodass für die derzeit noch verbliebenen deutschen Immobilien auch im Falle einer Übertragung auf die Depotbank/Verwahrstelle keine Grunderwerbsteuer anfallen würde. Aufgrund der Vielzahl unbekannter Faktoren kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang für die ausländischen Objekte möglicherweise Grunderwerbsteuer anfällt. Falls mit Ablauf unseres Verwaltungsmandats ausländische Immobilien auf die Depotbank/Verwahrstelle übergehen, hängt die Höhe der möglicherweise anfallenden Grunderwerbsteuer insbesondere davon ab, welche Immobilien mit welchen Volumen in

welchem Land und welchen steuerlichen Konstruktionen auf die Depotbank/Verwahrstelle übertragen werden. Für die Immobilien, die auf die Depotbank/Verwahrstelle übergehen, ist es vorgesehen, Möglichkeiten auszuschöpfen, um durch entsprechende Strukturierungen bei der Objektübertragung und/oder Verhandlungen mit den lokalen Finanzbehörden Übertragungskosten (u. a. die Grunderwerbsteuerlast) so weit wie möglich zu minimieren.

• **Operationale Risiken**

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

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

Da sich das Sondervermögen seit 21. Mai 2012 in Abwicklung befindet, soll an dieser Stelle ergänzend noch auf folgende Punkte hingewiesen werden: Durch den Abverkauf der Objekte kann es potentiell zu Ungleichgewichten im Fondsportfolio kommen. Des Weiteren besteht insbesondere das Risiko, dass Objekte in der Abwicklungsphase nur unter ihrem aktuellen Verkehrswert veräußert werden können, und dass bei einem nicht vollständigem Verkauf der Fondsimmobilen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 30. April 2017 eine Belastung mit Grunderwerbsteuer für die ausländischen Immobilien bei Übergang auf die Depotbank/Verwahrstelle erfolgen kann. Auch nach dem Verkauf der letzten Immobilie wird der Fonds liquide Mittel vorhalten, um mögliche Verpflichtungen und Risiken abdecken zu können. Aufgrund der Abwicklung kann es zudem innerhalb der einzelnen Risikoarten zu Verschiebungen kommen.

Ausblick

Bezüglich der sich zum Berichtsstichtag noch im Fonds befindenden 32 Immobilien im Gesamtwert von rund EUR 1,9 Mrd. arbeiten wir unverändert intensiv an der anspruchsvollen Aufgabe weiter, diese möglichst vollständig und zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. In den noch verbleibenden sieben Monaten ab Berichtsstichtag bis zum Ende unseres Verwaltungsmandats führen wir die Abwicklungsstrategie fort, die als Rahmen für den weiteren Veräußerungsprozess von Immobilien des Fonds dient und zugleich insbesondere objektspezifische Gegebenheiten berücksichtigt.

Bei unseren bisherigen Verkaufsbemühungen sind wir strategiekonform vorangekommen. Bei weiteren Objekten wurde der Verkaufsprozess eingeleitet und wir sind zuversichtlich, dass in den nächsten Monaten weitere Verkäufe abgeschlossen werden können. Derzeit werden für Einzel- und Portfolioverkäufe im Volumen von insgesamt rund EUR 1 Mrd. Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt. Die Verhandlungen über Verkäufe einzelner kleinerer Immobilien befinden sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium. Eine großvolumige Transaktion von mehreren Einzelhandelsimmobilien konnte kurz nach Ende des Berichtszeitraums mit voraussichtlichem Eigentumsübergang Anfang 2017 beurkundet werden. Ferner konnten nach Ende des Berichtszeitraums – wie berichtet – weitere Immobilien in Stockholm, Wien, Amsterdam und Berlin veräußert werden. Darüber hinaus wird ein erheblicher Teil der weiteren Immobilien des Fonds für den Verkauf vorbereitet.

Tendenziell positiv auf die geplanten weiteren Verkäufe von Fondsimmobilen wirkt sich die aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der verbesserten Gesamtlage weiter gestiegene Nachfrage nach Immobilien aus. Das Hauptinteresse der Investoren liegt hierbei zwar weiterhin auf gut vermieteten Qualitätsimmobilien in den Metropolen Deutschlands sowie auf etablierten Einzelhandelsimmobilien, aber aufgrund der gestiegenen Preise in diesen Marktsegmenten weichen die Investoren zunehmend auch auf andere Marktsegmente aus. Innerhalb der wirtschaftsstärkeren Länder interessieren sich die Investoren wieder stärker für Immobilien außerhalb der zentralen Geschäftsbezirke der Metropolen sowie in guten Lagen von Regionalstädten. Auch sind opportunistische Investoren, die Immobilien suchen, deren Wert durch Asset-Management-Maßnahmen gesteigert werden kann, ein bedeutender Treiber für steigende Transaktionsumsätze. Darüber hinaus werden Qualitätsimmobilien in den Zentren der lange Zeit vernachlässigten Märkte Südeuropas wieder stärker nachgefragt. Der CS EUROREAL ist im Hinblick auf die beschriebenen Marktentwicklungen insoweit gut positioniert, als dass er unverändert über einen hohen Anteil von Immobilien in Deutschland sowie von Einzelhandelsobjekten verfügt. Zum anderen kommt dem Fonds die sich abzeichnende verbesserte Marktlage für Immobilien in Randbezirken der Metropolen, in Regionalstädten sowie in Südeuropa entgegen. Grundsätzlich sind wir daher in der Lage, für mehr Objekte und Marktsegmente Verkaufsverhandlungen aufzunehmen.

Hingegen stellt die besondere Verkaufssituation in Deutschland mit einer hohen Anzahl von sich in Abwicklung befindenden offenen Immobilienfonds sowie weiteren offenen Immobilienfonds, die aufgrund einer Rücknahmeaussetzung oder selbst gewählter Abwicklungsstrategie Immobilien am Markt veräußern möchten, eine besondere Herausforderung für unsere Bemühungen hinsichtlich weiterer Veräußerungen von Immobilien dar. Das zusätzliche Angebot von Immobilien und die Kenntnis der Kaufinteressenten um unsere Verpflichtung zum möglichst vollständigen Verkauf der Fondsimmobilen übt einen gewissen Druck auf die Vermarktung und Preisfindung aus.

Da die Entwicklung sowohl der Volkswirtschaften, der Finanz- als auch der Immobilienmärkte aufgrund ihrer Komplexität und Dynamik nicht prognostizierbar ist, können wir zu diesem Zeitpunkt nicht vorhersagen, welches Ergebnis die Immobilienverkäufe letztendlich bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats am 30. April 2017 bringen werden. Deshalb ist auch nicht prognostizierbar, wie hoch die nächsten turnusmäßigen Ausschüttungen und das gesamte Anlageergebnis während der Fondsabwicklung ausfallen. Weiterhin gehen wir davon aus, dass mehrere Fondsimmobilen auf die Depotbank/Verwahrstelle übergehen, die die geordnete Abwicklung des Fonds verantwortlich weiterführen wird.

Wie bereits erläutert, wird aufgrund des notwendigen Aufbaus einer angemessenen Risikovorsorge für Eventualverbindlichkeiten für das Geschäftsjahr 2015/2016 keine Endausschüttung im Januar 2017 erfolgen. Stattdessen wurden die Erträge des Fonds zum Geschäftsjahresende 30. September 2016 thesauriert. Es ist derzeit jedoch geplant, noch vor dem Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle in Abhängigkeit von der nicht für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds benötigten Liquidität eine außerplanmäßige Ausschüttung aus dem Fonds bis dahin zufließenden liquiden Mitteln aus Immobilienverkäufen zu tätigen. Die turnusmäßige erste Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 wird dann nach Ablauf unseres Verwaltungsmandats durch die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG entschieden und durchgeführt.

Nach Ablauf unserer Kündigungsfrist für das Verwaltungsmandat des CS EUROREAL am 30. April 2017 um 24 Uhr gehen gemäß § 39 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) das Verwaltungsmandat für den Fonds und damit auch die dann noch verbliebenen Vermögensgegenstände (z.B. Immobilien und liquide Mittel) gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer für die ausländischen Fondsimmobilen auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds, die Commerzbank AG in Frankfurt am Main, über. Ab diesem Zeitpunkt ist die Depotbank/Verwahrstelle für die Abwicklung des Fonds zuständig.

Per Gesetz hat die Depotbank/Verwahrstelle die Aufgabe, den Fonds weiter abzuwickeln und die freien liquiden Mittel an die Anleger auszuschütten. Insbesondere hat die Depotbank/Verwahrstelle die noch verbliebenen Immobilien zum Verkauf zu stellen. Es ist zu beachten, dass nicht nur für das Management der sich noch im Fonds befindenden Immobilien, sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, sondern insbesondere auch für die bereits abgeschlossenen Immobilienverkäufe eine angemessene Liquidität für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds vorgehalten werden muss. So werden für die noch verbliebenen Liegenschaften angemessene liquide Mittel zum Beispiel für Vermietungs-, Instandhaltungs- und gegebenenfalls Umbaumaßnahmen bereitgehalten, um deren Attraktivität zu erhalten bzw. zu erhöhen und das bestmögliche Ergebnis bei deren Verkauf zu erzielen. Zudem ist Liquidität vorzuhalten, da einige Zahlungen aus den getätigten Immobilienverkäufen wie beispielsweise Steuern auf Veräußerungsgewinne ausländischer Immobilien, mögliche Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien für Mieten und Baukosten oftmals erst deutlich nach dem Abschluss des Verkaufsvertrages anfallen und auch die endgültige Höhe der Zahlungen teilweise erst deutlich nach der Veräußerung feststeht. Das künftige Anlageergebnis sowie der Zeitpunkt, zu dem die letzte Auszahlung an die Anleger erfolgen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Die Depotbank/Verwahrstelle (Commerzbank AG) plant, nach dem Übergang des Verwaltungsmandats für den CS EUROREAL wesentliche Aufgaben wie die Verwaltung und den Verkauf der noch verbliebenen Immobilien sowie die Fondsadministration (z.B. Fondsbuchhaltung) auf uns, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien KAG mbH, als Dienstleister zu übertragen. Hierdurch können wir voraussichtlich weiter unser vorhandenes Know-how und unser Wissen über die einzelnen Immobilien einbringen und daran mitarbeiten, bei der Abwick-

lung des Fonds das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erzielen. Alle wesentlichen Entscheidungen werden jedoch durch die Depotbank/Verwahrstelle getroffen, die dann die Verantwortung für die Fondsabwicklung innehat.

Bis einschließlich 30. April 2017 sind wir noch für die Berichterstattung und die Information über die weitere Entwicklung des CS EUROREAL zuständig. Über den jeweils aktuellen Stand der Fondsauflösung werden wir Sie bis dahin unverändert unter anderem mittels unserer monatlichen Factsheets und dem CS EUROREAL Bulletin informieren. Zudem werden wir einen Auflösungsbericht per 30. April 2017 erstellen. Die wesentlichen Informationsmaterialien für den Zeitraum bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats finden Sie bis auf weiteres auf unseren Internetseiten unter www.cseuroreal.de.

Ab dem 1. Mai 2017 wird die Kommunikation mit den Anlegern und Vertriebspartnern des CS EUROREAL durch die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG, erfolgen.

Wir werden weiterhin alle Anstrengungen unternehmen, während der Abwicklung des CS EUROREAL angemessene Verkaufsergebnisse für die Anleger zu erzielen.

Frankfurt am Main, 9. Januar 2017

Mit freundlicher Empfehlung
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Frank Schäfer Karl-Josef Schneiders



Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in %

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	5,5	7,6	7,5	11,9
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-3,6	-3,3	-2,6	-3,6
Nettoertrag ¹	1,9	4,3	4,9	8,3
Wertänderungen ¹	-0,4	-4,8	-12,5	-19,5
Ausländische Ertragssteuern ¹	0,0	0,5	0,0	-8,1
Ausländische latente Steuern ¹	0,0	0,0	2,8	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	1,5	0,0	-4,8	-19,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²	1,5	0,0	-4,8	-19,5
Währungsänderung ²	0,0	-3,5	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung²	1,5	-3,5	-4,8	-19,5
II. Liquidität				
Liquiditätsrendite³				
III. Fondsrendite				
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴				
Ergebnis CS EUROREAL EUR nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Ergebnis CS EUROREAL CHF nach Fondskosten (BVI-Methode)				

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
Direkt gehaltene Immobilien	742.344	80.569	9.170	17.591
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	–	–	–	–
Immobilien gesamt	742.344	80.569	9.170	17.591
Liquidität	406.016	2.415	269	2.014
Kreditvolumen	0	0	0	0
Fondsvolumen (netto)	1.148.360	82.984	9.439	19.605

Wertänderungen in TEUR

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte zum 30.09.2016 ⁵	496.380	73.424	10.610	25.920
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 30.09.2016 ⁶	33.311	5.909	901	1.925
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	100	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	211	261	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	12.700	4.565	1.290	630
Sonstige negative Wertänderungen	1.348	0	0	44
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-12.600	-4.565	-1.290	-630
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.348	211	261	-44

¹ Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2015/2016

² Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres 2015/2016

³ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres 2015/2016

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres 2015/2016

Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen ⁵	Gesamt
6,6	3,4	7,0	2,2	9,4	5,9	6,5	6,1
-1,7	-3,3	-2,2	-1,7	-3,4	-3,0	-1,5	-2,6
4,9	0,1	4,8	0,5	6,0	2,9	5,0	3,5
-1,4	-2,1	0,8	-24,2	-3,7	-1,9	-0,7	-1,6
-0,1	0,0	-0,8	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,1
0,0	0,7	-0,2	0,0	0,0	0,1	-0,5	-0,1
3,4	-1,3	4,6	-23,8	2,3	0,9	3,7	1,7
3,4	-1,3	4,6	-23,8	2,3	0,8	3,7	1,7
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,1
3,4	-1,3	4,6	-23,8	2,3	0,6	3,7	1,6
							0,9
							1,4
							0,5
							-0,3

Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
311.213	91.265	88.673	38.437	17.705	1.396.967	–	1.396.967
–	–	–	–	–	–	611.441	611.441
311.213	91.265	88.673	38.437	17.705	1.396.967	611.441	2.008.408
2.648	3.265	869	583	781	418.860	69.839	488.699
13.462	0	0	0	0	13.462	13.846	27.308
300.399	94.530	89.542	39.020	18.486	1.802.365	667.434	2.469.799

Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
182.820	97.490	89.600	30.240	18.050	1.024.534	645.281	1.669.815
11.182	7.147	6.304	2.303	1.334	70.316	41.076	111.392
0	0	710	0	0	810	10.612	11.422
117	606	0	0	0	1.195	2.098	3.293
6.330	6.630	0	9.360	650	42.155	15.000	57.155
3.467	416	198	0	0	5.473	2.311	7.784
-6.330	-6.630	710	-9.360	-650	-41.345	-4.388	-45.733
-3.350	190	-198	0	0	-4.278	-213	-4.491

5 Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien

6 Im Bau befindliche Immobilien blieben unberücksichtigt

Übersicht Kredite

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

Währungsrisiken zum Stichtag

	Offene Positionen in Fremdwährung	Offene Positionen in EUR	% des Fonds- volumens netto pro Währungsraum
GBP	1.016.687	1.177.062	1,8
SEK	13.443.708	1.396.060	7,3
CZK	203.578.802	7.533.538	100,0
Gesamt		10.106.660	10,8

Vermietungsinformation

Jahresnettomiettertrag¹

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges
Deutschland in %	12,4	76,3	0,0	3,3	0,0	0,0	7,0	1,0
Großbritannien in %	95,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,4
Belgien in %	79,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,0	18,8	0,0
Italien in %	90,9	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	4,6	3,7
Niederlande in %	85,8	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	2,3
Frankreich in %	80,6	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	0,7
Portugal in %	84,9	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	10,3	0,0
Spanien in %	45,3	8,3	29,3	0,0	0,0	0,0	16,1	1,0
Österreich in %	80,5	2,6	0,0	14,4	0,0	0,0	0,6	1,9
Direktinvestments gesamt in %	51,8	35,6	1,2	1,8	0,0	0,0	8,5	1,1
Beteiligungen in %	4,7	89,1	0,0	0,5	0,0	2,9	1,5	1,3
Portfolio gesamt in %	35,1	54,6	0,7	1,4	0,0	1,0	6,0	1,2

¹ bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 30. September 2016

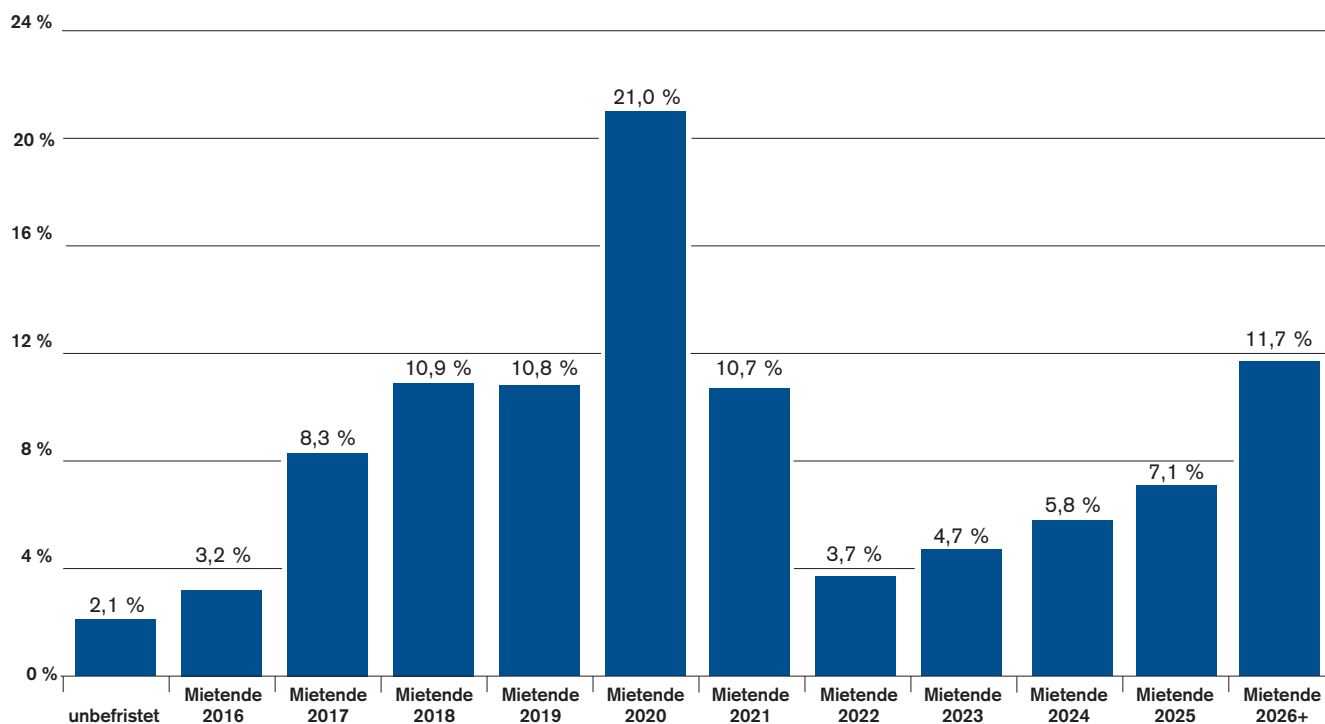
Vermietungsinformation

Leerstände²

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges	Vermie- tungs- quote
Deutschland in %	4,2	8,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,6	0,4	85,0
Großbritannien in %	41,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	55,8
Belgien in %	22,6	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	5,0	0,0	71,8
Italien in %	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	3,7	87,5
Niederlande in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Frankreich in %	48,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	39,7
Portugal in %	0,6	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	96,4
Spanien in %	30,7	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	0,0	51,5
Österreich in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Direktinvestments gesamt in %	12,1	5,1	0,0	0,4	0,0	0,0	2,0	0,2	80,2
Beteiligungen in %	0,1	5,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	94,4
Portfolio gesamt in %	8,1	4,6	0,0	0,3	0,0	0,0	1,3	0,2	85,5

² bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 30. September 2016

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



Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbe- fristet	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026+
Deutschland in %	6,2	3,6	4,1	15,1	13,0	1,7	8,6	1,7	2,6	8,3	12,2	22,9
Großbritannien in %	0,0	11,7	0,0	0,0	0,0	76,2	0,0	12,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Belgien in %	0,0	0,0	4,9	0,0	54,7	40,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Italien in %	0,0	62,6	28,3	0,0	6,7	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande in %	0,0	0,0	0,0	30,2	0,0	0,0	22,8	0,0	21,6	0,0	0,0	25,4
Frankreich in %	0,0	0,0	0,0	6,1	13,5	23,2	25,9	0,0	23,1	2,1	6,1	0,0
Polen in %	0,0	2,7	11,0	4,3	2,6	27,3	6,7	0,0	0,0	45,4	0,0	0,0
Spanien in %	0,3	0,0	14,9	2,4	0,0	18,1	61,8	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0
Österreich in %	0,6	0,0	99,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Ausland in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Direktinvestments gesamt in %	3,0	4,9	7,3	14,0	8,0	11,2	12,2	1,6	6,5	9,3	6,1	15,9
Beteiligungen gesamt in %	0,9	0,6	9,8	6,4	14,9	35,8	8,4	6,7	2,0	0,6	8,5	5,4
Portfolio gesamt in %	2,1	3,2	8,3	10,9	10,8	21,0	10,7	3,7	4,7	5,8	7,1	11,7



Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2016, Teil 1

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Seite 56 ff.)				
1. Geschäftsgrundstücke		1.024.534.023,16		46,9
(davon in Fremdwährung ¹)	73.424.023,16)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		206.582.990,47		9,5
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
(insgesamt Fremdwährung ¹)	73.424.023,16)			
		1.231.117.013,63		56,3
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		445.585.593,36		20,4
(davon in Fremdwährung ¹)	11.001.672,80)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig		294.199.362,35		
(davon in Fremdwährung ¹)	2.115.820,50)			
				13,5
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		22.834.966,54		1,0
(davon in Fremdwährung ¹)	-368.660,56)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		275.503.726,73		12,7
(davon in Fremdwährung ¹)	9.553.726,23)			
3. Zinsansprüche		0,00		0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
4. Andere		93.117.786,75		4,3
(davon in Fremdwährung ¹)	506.795,09)			
		391.456.480,02		17,9
Summe		2.362.358.449,36		108,1
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		0,00		0,0
(davon besicherte Kredite (gem. §82 Abs. 3 InvG))	0,00)			
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		801.439,68		0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	694.359,35)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		25.502.503,94		1,2
(davon in Fremdwährung ¹)	2.921.213,78)			
4. anderen Gründen		16.256.585,83		0,7
(davon in Fremdwährung ¹)	194.552,64)			
		42.560.529,45		1,9
VI. Rückstellungen		134.611.814,29		6,2
(davon in Fremdwährung ¹)	4.483.320,57)			
Summe		177.172.343,74		8,1
Fondsvermögen		2.185.186.105,62		100,0

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

Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF	Anteilklasse CHF
EUR	EUR	CHF
981.136.937,00	43.397.086,16	46.977.345,77
197.832.573,59	8.750.416,88	9.472.326,27
426.711.533,62	18.874.059,74	20.431.169,67
281.737.702,10	12.461.660,25	13.489.747,22
21.867.726,26	967.240,28	1.047.037,60
263.833.973,75	11.669.752,98	12.632.507,60
-0,01	0,01	0,01
50.965.901,32	42.151.885,43	45.629.415,98
2.224.086.347,63	138.272.101,73	149.679.550,12
0,00	0,00	0,00
767.492,41	33.947,27	36.747,92
24.422.271,59	1.080.232,35	1.169.351,52
15.567.991,41	688.594,42	745.403,46
128.909.943,52	5.701.870,77	6.172.275,11
169.667.698,93	7.504.644,81	8.123.778,01
2.054.418.648,70	130.767.456,92	141.555.772,11

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2016, Teil 2 geografische Aufteilung

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
I. Immobilien (siehe Seite 56 ff.)				
1. Geschäftsgrundstücke	496.380.000,00	73.424.023,16	10.610.000,00	25.920.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	206.582.990,47	0,00	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen	143.106.174,87	0,00	0,00	234.920.670,13
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig	266.475.325,37	3.450.571,27	481.465,72	5.825.549,72
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	14.384.869,47	-368.660,56	146.267,80	498.521,42
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	90.000.000,00	0,00	0,00	137.600.000,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere	85.157.577,62	492.809,35	108.000,00	1.152.045,13
Summe	1.302.086.937,80	76.998.743,22	11.345.733,52	405.916.786,40
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten	0,00	0,01	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	347.322,72	0,00	53.333,32
3. Grundstücksbewirtschaftung	10.224.451,32	2.921.213,78	109.710,66	677.848,31
4. anderen Gründen	12.602.714,50	194.552,64	4.646,94	3.182.107,44
VI. Rückstellungen	40.162.570,37	3.229.778,67	1.844.254,22	38.315.356,38
Summe	62.989.736,19	6.692.867,82	1.958.611,82	42.228.645,45
Fondsvermögen	1.239.097.201,61	70.305.875,40	9.387.121,70	363.688.140,95

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

Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Schweden	Österreich	Tschechien²
182.820.000,00	97.490.000,00	89.600.000,00	30.240.000,00	0,00	18.050.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.001.672,80	0,00	56.557.075,56
6.126.453,43	7.461.443,57	1.717.340,65	988.112,26	80.709,24	1.592.391,12	0,00
2.799.143,15	3.683.979,52	1.148.147,88	185.148,15	0,00	357.549,71	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.553.726,73	0,00	38.350.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.445.085,85	100.448,03	6.910,00	628.902,65	13.985,74	12.022,38	0,00
197.190.682,43	108.735.871,12	92.472.398,53	32.042.163,06	20.650.094,51	20.011.963,21	94.907.075,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	53.747,00	0,00	347.036,63	0,00	0,00
6.592.535,12	3.644.447,96	446.154,11	165.956,48	0,00	720.186,20	0,00
201,40	153.092,14	30.250,63	27.653,04	0,00	61.367,10	0,00
34.096.613,83	6.636.570,89	897.588,07	230.734,19	1.253.541,90	673.577,67	7.271.228,10
40.689.350,35	10.434.110,99	1.427.739,81	424.343,71	1.600.578,53	1.455.130,97	7.271.228,10
156.501.332,08	98.301.760,13	91.044.658,72	31.617.819,35	19.049.515,98	18.556.832,24	87.635.847,46





Vermögensaufstellung Teil I

zum 30. September 2016

Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	G	H/G 100 %	02/2004	2004	36.343
13353 Berlin Müllerstraße 141	G	H/G 94 %	04/2001	2000	2.410
10587 Berlin Salzufer 22/Dovestraße 2–4	G	BÜ 89 %	03/2004	1993	3.624
64293 Darmstadt Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	G	H/G 77 %	05/2001	2000	35.460
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	G ⁶	BÜ 38 % L/L 52 %	07/1998	1996	9.449
45127 Essen Porscheplatz 2	G	H/G 78 %	01/2004	1981 2010 ²	26.959
24937 Flensburg Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	G	H/G 86 %	11/2004	2006 1950 2001 ³	11.149
60329 Frankfurt am Main Taunusanlage 8	i.U./G ⁶	BÜ 97 %	11/2002	2017 ¹	3.594
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	G	BÜ 48 % H/G 50 %	07/2007	2008	1.281
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 4	G	BÜ 43 % H/G 43 %	01/2008	1958 1972 ²	1.601
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	G	H/G 90 %	12/2003	2003 2014/2015 ²	38.576
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	G	H/G 100 %	07/2004	2004	48.038

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Belgien					
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	G	BÜ 79 %	07/1997	1997	13.620
Frankreich					
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	G	BÜ 78 %	12/2007	2009	3.735
31100 Toulouse 12 Rue Louis Courtois de Vicoise	G	BÜ 81 %	04/2008	2010	14.399
31700 Toulouse Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède	G	BÜ 79 %	01/2008	2010	11.173
Italien					
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	G ⁶	BÜ 91 %	05/2003	1968 2003 ²	1.763
Niederlande					
1102 CT Amsterdam Bijlmerdreef 24-74	G ⁵	BÜ 81 %	11/2006	2003	12.430
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 10	G	BÜ 96 %	11/2002	2003	5.202
Österreich					
1100 Wien Computerstraße 6	G	BÜ 80 %	08/2008	1978	27.710

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾ in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungsdauer in Jahren
6.119	0	K, PA, ST, TG	10.610.000	0,5	900.675	40
14.031 ⁶	0	K, PA, TG	32.020.000	1,5	2.215.566	64
20.245	0	K, PA, ST, TG	39.000.000	1,8	3.170.250	64
10.478	0	K, PA, ST, TG	26.470.000	1,2	1.760.940	65
9.485	0	K, PA, TG	25.920.000	1,2	1.924.786	57
41.210	0	K, PA, PH, TG	137.300.000	6,3	8.201.421	57
21.849	0	K, PA, ST, TG	45.520.000	2,1	2.980.405	58
13.342	0	K, LA, PA, ST	18.050.000	0,8	1.334.247	32

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Portugal					
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	G	BÜ 81 %	09/2002	2003	2.212
1998 Lissabon Avenida Dom João II 1.18	G ⁶	BÜ 87 %	09/2008	2004	6.123
Spanien					
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	G	BÜ 45 % HO 29 %	09/2008	2005	6.409
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Großbritannien					
Glasgow G2 8JD 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	G	BÜ 94 %	11/2005	2005	1.301
Glasgow G2 8JX 4 Atlantic Quay/70 York Street	G	BÜ 94 %	11/2008	2007	1.020
Heathrow TW6 2TA 1208 Newall Road	G ⁵	BÜ 97 %	04/2005	2001	9.450
Summe Direktinvestments					

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾ in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungsdauer in Jahren
8.022	0	K, LA, PA, TG	22.410.000	1,0	1.724.462	57
24.862	0	K, PA, TG	67.190.000	3,1	4.579.084	58
13.286	0	K, LA, PA, ST, TG	30.240.000	1,4	2.302.794	59
7.288	0	K, PA, TG	22.078.148	1,0	2.097.397	59
6.907	0	K, PA, TG	20.422.576	0,9	1.830.327	61
6.209	0	K, PA, ST	30.923.300	1,4	1.981.120	45
			1.231.117.014			

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung					
Deutschland					
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH i.L., mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000					
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 0					
11	–	–	–	–	–
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 90.000.000					
1. 51373 Leverkusen					
Friedrich-Ebert-Platz 1-2	G	H/G 87 %	11/2007	2010	17.628
Italien					
CALABRIA RE S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 108.444					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 12.250.000					
1. 89016 Provincia di Reggio Calabria					
Località Sandalli o Cariatì	G	H/G 97 %	07/2007	2007	170.658
NISA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 1.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 94.000.000					
1. 47900 Rimini					
Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno	G ⁶	H/G 92 %	12/2005	2005	75.867
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 31.350.000					
1. 20098 San Giuliano Milanese					
Via della Pace	G	H/G 100 %	12/2004	2004	59.240

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

			gutachterliche Werte		
Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***	Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung
Gewerbe	Wohnen		in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro
					Restnutzungsdauer in Jahren
			11.322.535	0,5	
–	–	–	–		–
			131.783.640	6,0	
36.276 ⁸	0	K, LA, PA, PH	216.970.000		12.098.977
					59
			19.221.478	0,7	
24.486 ⁹	0	K, ST	24.500.000		2.537.274
			176.540.454	8,1	
35.460	0	K, LA, PA, ST, TG	244.400.000		15.954.023
			40.098.295	1,8	
19.089	0	K, PA, PH, ST, TG	62.700.000		4.434.125
					48

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Schweden					
Telegrafgatan RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 92.000.000					
1. 16929 Stockholm					
Telegrafgatan 8 A-B	G	BÜ 82 %	06/2008	2000	2.558
Tschechien					
Centrum Olympia Olomouc a.s., mit Sitz in Prag, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von CZK 103.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 38.350.000					
1. 77700 Olomouc-Velky Týnec 2					
Olomoucká 90	G	H/G 95 %	07/2007	2004	114.984
Summe Beteiligungen					
Gesamt					

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Nutzfläche (netto) in m²		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
			Verkehrswert/ Kaufpreis ¹²⁾		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Gewerbe	Wohnen		in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
			11.001.673	0,5		
5.902 ⁹⁾	0	K, PA, TG	20.010.904		1.347.753	54
			56.557.076	2,6		
31.376	0	ST	76.700.000		4.791.542	48
			445.585.593			
			1.676.702.607			

Vermögensaufstellung Teil I

zum 30. September 2016

Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation				Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mietein- nahmen im Geschäfts- jahr in Euro	Prognos- tizierte Mietein- nahmen in Euro	
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung					
Deutschland					
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	0,0	10	10	10	0,0
13353 Berlin Müllerstraße 141	25,3	6,1	832.467	862.589	0,0
10587 Berlin Salzufer 22/Dovestraße 2–4	27,3	10	10	10	0,0
64293 Darmstadt Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	14,3	7,5	2.274.731	2.286.100	0,0
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	19,3	5,8	600.659	671.317	0,0
45127 Essen Porscheplatz 2	12,6	4,8	7.847.840	6.415.896	0,0
24937 Flensburg Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	12,8	4,8	4.880.968	3.450.264	0,0
60329 Frankfurt am Main Taunusanlage 8	9	9	9	9	0,0
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	58,2	10	10	10	0,0
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 4	11,0	10	10	10	0,0
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	8,9	6,3	7.568.158	7.739.125	0,0
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	0,0	10	10	10	0,0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
1.341.526	781.729	559.797	7,5	–	–	–	–
13	13	13	13	–	–	–	–
3.465.562	2.520.440	945.122	5,3	–	–	–	–
2.498.656	1.604.022	894.634	6,9	–	–	–	–
763.940	563.514	200.426	5,8	–	–	–	–
7.475.567	4.221.024	3.254.543	4,5	–	–	–	–
13	13	13	13	–	–	–	–
5.529.130	2.416.194	3.112.936	1,9	–	–	–	–
536.342	122.585	413.757	3,4	–	–	–	–
235.076	170.376	64.700	5,9	–	–	–	–
8.527.879	4.927.242	3.600.637	6,1	–	–	–	–
1.217.405	653.483	563.922	7,0	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation				Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mietein- nahmen im Geschäfts- jahr in Euro	Prognos- tizierte Mietein- nahmen in Euro	
Belgien					
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	29,2	10	10	10	0,0
Frankreich					
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	56,1	5,6	1.054.165	1.062.166	0,0
31100 Toulouse 12 Rue Louis Courtois de Vicose	67,5	4,9	963.295	1.041.424	0,0
31700 Toulouse Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède	42,2	10	10	10	0,0
Italien					
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	6,4	0,8	2.045.115	1.049.127	0,0
Niederlande					
1102 CT Amsterdam Bijlmerdreef 24-74	0,0	10	10	10	0,0
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 10	0,0	10	10	10	0,0
Österreich					
1100 Wien Computerstraße 6	0,8	10	10	10	0,0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
610.238	248.642	361.596	4,2	–	–	–	–
2.103.422	426.600	1.676.822	4,8	–	–	–	–
2.070.809	0	2.070.809	3,6	–	–	–	–
1.382.721	0	1.382.721	4,1	–	–	–	–
1.071.725	0	1.071.725	2,9	–	–	–	–
2.935.525	95.216	2.840.309	1,6	–	–	–	–
1.883.635	85.115	1.798.520	3,4	–	–	–	–
2.081.105	1.311.698	769.407	8,5	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation				Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mietein- nahmen im Geschäfts- jahr in Euro	Prognos- tizierte Mietein- nahmen in Euro	
Portugal					
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	14,6	3,7	1.160.894	2.041.782	0,0
1998 Lissabon Avenida Dom João II 1.18	0,7	6,1	4.559.387	3.991.579	0,0
Spanien					
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	49,0	3,9	1.013.326	1.300.000	0,0
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Großbritannien					
Glasgow G2 8JD 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	100,0	10	10	10	0,0
Glasgow G2 8JX 4 Atlantic Quay/70 York Street	47,8	10	10	10	0,0
Heathrow TW6 2TA 1208 Newall Road	0,0	10	10	10	0,0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
2.035.627	38.858	1.996.769	8,2	–	–	–	–
8.298.818	5.469.253	2.829.565	9,8	–	–	–	–
2.255.309	788.566	1.466.743	4,4	–	–	–	–
2.633.631 ⁷	1.706.856 ⁷	926.775 ⁷	5,8	–	–	–	–
1.311.759 ⁷	809.274 ⁷	502.485 ⁷	6,9	–	–	–	–
3.212.174 ⁷	1.864.439 ⁷	1.347.735 ⁷	6,8	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation				Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mietein- nahmen im Geschäfts- jahr in Euro	Prognos- tizierte Mietein- nahmen in Euro	
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung					
Deutschland					
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH i.L., mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000					
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0					
11	–	–	–	–	–
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 90.000.000					
1. 51373 Leverkusen					
Friedrich-Ebert-Platz 1-2	1,0	4,6	11.892.961	12.066.000	0,0
Italien					
CALABRIA RE S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 108.444					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 12.250.000					
1. 89016 Provincia di Reggio Calabria					
Località ' Sandalli o Cariatì	19,3	3,4	2.050.993	1.846.109	0,0
NISA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 1.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 94.000.000					
1. 47900 Rimini					
Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno	0,9	4,3	15.502.684	16.181.500	0,0
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 31.350.000					
1. 20098 San Giuliano Milanese					
Via della Pace	12,9	5,0	3.677.825	3.639.050	0,0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

[illegible]

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation				Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mietein- nahmen im Geschäfts- jahr in Euro	Prognos- tizierte Mietein- nahmen in Euro	
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Schweden					
Telegrafgatan RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 92.000.000					
1. 16929 Stockholm					
Telegrafgatan 8 A-B	12,6	10	10	10	0,0
Tschechien					
Centrum Olympia Olomouc a.s., mit Sitz in Prag, Beteiligungsquote 100 %					
Gesellschaftskapital in Höhe von CZK 103.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 38.350.000					
1. 77700 Olomouc-Velky Týnec 2					
Olomoucká 90	12,5	2,7	4.659.799	4.456.478	0,0

- 1 Geplante Fertigstellung
- 2 Grundlegende Sanierung/Modernisierung
- 3 Anbau/Aufstockung
- 4 Fläche laut Planung
- 5 Erbbaurecht
- 6 Teileigentum
- 7 Umrechnung der Anschaffungsnebenkosten und der Kaufpreise zum Monatsendkurs des jeweiligen Erwerbsmonats
- 8 Flächenkorrektur aufgrund von Neuvermessung/Neuvermietung
- 9 Für unbebaute, im Bau sowie Umbau befindliche Objekte werden Mieten, auslaufende Mietverträge sowie eine Leerstandsquote nicht ausgewiesen

- 10 Mieten und auslaufende Mietverträge werden zum Schutz der Mieter nicht ausgewiesen, wenn das Objekt von weniger als 5 Mietern genutzt wird oder 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden
- 11 Verkauf des Objekts Berlin, Charlottenstr. 68 in 01/2015
- 12 Nach § 79 Abs. 1 InvG sind Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und max. die folgenden 12 Monate zum Kaufpreis anzusetzen. Bei Projekten wird der aktuelle Bautenstand ausgewiesen.
- 13 Durch Auflösung der Immobiliengesellschaft und Einstellung des Objekts als Direktinvestment können keine objektbezogenen Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen werden.

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

*

G = Geschäftsgrundstück
i.U. = im Umbau befindlich

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

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

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

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

**** Kumuliert

Umrechnungskurs zum 30.09.2016:

1 EUR = 0,863750 GBP

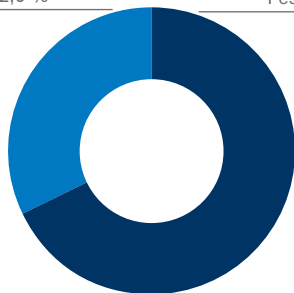
1 EUR = 9,629750 SEK

Vermögensaufstellung Teil II zum 30. September 2016

Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben

Zusammensetzung der Liquidität

Bankguthaben 32,0 % Festgelder 68,0 %



	Kurswert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
I. Geldmarktinstrumente		
keine	–	–
II. Investmentanteile		
keine	–	–
III. Wertpapiere		
keine	–	–
IV. Bankguthaben und Festgelder		
Deutschland	266.556.035	12,2
Großbritannien	3.450.571	0,1
Belgien	481.466	0,0
Italien	5.825.550	0,3
Niederlande	6.126.453	0,3
Frankreich	7.461.443	0,3
Portugal	1.717.341	0,1
Spanien	988.112	0,1
Österreich	1.592.391	0,1
Bankguthaben und Festgelder gesamt	294.199.362	13,5



Vermögensaufstellung Teil III zum 30. September 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.-III. siehe Seite 50 ff.			1.970.901.969,34	90,2
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			22.834.966,54	1,0
(davon in Fremdwährung ¹)	-368.660,56)			
davon Betriebskostenvorlagen		17.252.253,19		
davon Mietforderungen		5.582.713,35		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			275.503.726,73	12,7
(davon in Fremdwährung ¹)	9.553.726,23)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
4. Andere			93.117.786,75	4,3
(davon in Fremdwährung ¹)	506.795,09)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 79)		333.831,64		
Gesamt			391.456.480,02	17,9
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			0,00	0,0
davon besicherte Kredite (gem. § 82 Abs. 3 InvG)	0,00)			
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			801.439,68	0,0
(davon in Fremdwährung ¹)	694.359,35)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			25.502.503,94	1,2
(davon in Fremdwährung ¹)	2.921.213,78)			
davon Betriebskostenvorauszahlungen		17.827.328,10		
4. anderen Gründen			16.256.585,83	0,7
(davon in Fremdwährung ¹)	194.552,64)			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 79)		142.524,84		
Gesamt			42.560.529,45	1,9
VI. Rückstellungen			134.611.814,29	6,2
(davon in Fremdwährung ¹)	4.483.320,57)			

	Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF	Gesamt
Fondsvermögen in Euro 30. September 2016	2.054.418.648,70	130.767.456,92	2.185.186.105,62
Fondsvermögen in Euro 30. September 2015	2.517.899.277,35	154.911.787,78	2.672.811.065,13
Nettomittelzufluss/-abfluss	0,00	0,00	0,00
Umtauschkurs (siehe Seite 77)	1,000000	1,082500	
Fondsvermögen in Anteilklassenwährung	2.054.418.648,70	141.555.772,12	
Mittelzufluss	0,00	0,00	
Mittelabfluss	0,00	0,00	
Anteilwert in Anteilklassenwährung	20,89	32,54	
Umlaufende Anteile in Stück 30. September 2016	98.344.737	4.349.928	102.694.665
Umlaufende Anteile in Stück 30. September 2015	98.344.737	4.349.928	102.694.665

Devisenkurse per Stichtag

1 EUR = 0,863750	Britisches Pfund (GBP)
1 EUR = 9,629750	Schwedische Krone (SEK)
1 EUR = 1,082500	Schweizer Franken (CHF)

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

1. Offene Positionen am Stichtag

Offene Positionen am Stichtag

		Kurswert Kauf/Verkauf	Kurswert ¹ Stichtag	Vorläufiges Ergebnis	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvolumens (netto)
		EUR	EUR	EUR	
CHF -18,4 Mio.	Kauf	-17.000.000	-17.003.346	3.346	0,00
CHF -108,1 Mio.	Kauf	-100.000.000	-100.002.313	2.313	0,00
Summe offene Positionen CHF²		-117.000.000	-117.005.659	5.659	0,01
SEK 170,0 Mio.	Verkauf	17.982.758	17.654.584	328.173	0,01
Summe offene Positionen SEK		17.982.758	17.654.584	328.173	0,01
GBP 13,0 Mio.	Verkauf	15.142.691	15.044.259	98.432	0,00
GBP 44,0 Mio.	Verkauf	50.644.567	50.885.524	-240.957	-0,01
Summe offene Positionen GBP		65.787.258	65.929.783	-142.525	-0,01

Bezogen auf ein Währungsexposure in CHF² i.H.v. CHF 141,6 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. September 2016 von 89,4 %.

Bezogen auf ein Währungsexposure in SEK i.H.v. EUR 19,0 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. September 2016 von 92,7 %.

Bezogen auf ein Währungsexposure in GBP i.H.v. EUR 67,2 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30. September 2016 von 98,2 %.

1 Devisenterminkurs vom 30.09.2016

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

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

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

	Kurswert Opening EUR	Kurswert Closing EUR	Ergebnis EUR
CHF -316,4 Mio.	-294.000.000	-292.078.847	-1.921.153
GBP 291,5 Mio.	391.390.711	377.018.755	14.371.956
SEK 703,0 Mio.	75.165.540	75.106.822	58.718
Summe geschlossene Positionen	172.556.251	160.046.730	12.509.521

Risikomanagement

Bei der Verwaltung des Sondervermögens wendet die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nach § 51 InvG in Verbindung mit §§ 8ff der DerivateV an. Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99% Wahrscheinlichkeitsniveau, 10 Tage Haltedauer berechnet. Das Vergleichsvermögen besteht zu 100 % aus dem „JP Morgan Economic and Monetary Union (EMU) Government Bond Index 1-3 Years“ (100 % JPM EMU 1-3 years).

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 S. 5 DerivateV. Für den Zeitraum 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 ergibt sich für den CS EUROREAL eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d.h. es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung zum einfachen Ansatz berechnet, allerdings findet § 15 DerivateV keine Anwendung.

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

größter potenzieller Risikobetrag	0,121 % des Fondsvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,011 % des Fondsvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,015 % des Fondsvermögens

Vermögensaufstellung Teil III

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren und zusätzliche Erläuterungen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2016 wurden keine Immobilien neu in den Fonds eingestellt; es wurden jedoch 14 direkt gehaltene Immobilien veräußert. Dadurch hat sich der Immobilienbestand auf 32 Objekte reduziert einschließlich der über die Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien und der im Bau befindlichen Projekte.

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

I. Die Position „Immobilien“ verminderte sich durch die zahlreichen Verkäufe um EUR 392,1 Mio. auf EUR 1.231,1 Mio., darunter Geschäftsgrundstücke in Höhe von EUR 1.024,5 Mio. und Grundstücke im Zustand der Bebauung mit EUR 206,6 Mio.

II. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften stiegen um EUR 13,7 Mio. auf EUR 445,6 Mio.

III. Die Liquiditätsanlagen haben sich um EUR 230,2 Mio. auf EUR 294,2 Mio. vermindert.

III. 1. Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 294,2 Mio. (davon EUR 94,2 Mio. Bankguthaben und EUR 200,0 Mio. Festgeldanlagen) sind teilweise zweckgebunden für die bis zum Stichtag ermittelte Ausschüttung, für die Fertigstellung von Bauprojekten sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Zahlungsverpflichtungen. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 109,3 Mio. anteilig in den kurzfristigen Liquiditätsanlagen gebunden.

IV. Die Sonstigen Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert angesetzt. Hier ist ein Anstieg um EUR 55,2 Mio. auf EUR 391,5 Mio. zu verzeichnen.

IV. 1. Unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 22,8 Mio.) werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten in Höhe von EUR 17,3 Mio., die von den Mietern zu tragen sind sowie Forderungen an die Mieter in Höhe von EUR 5,5 Mio. ausgewiesen.

IV. 2. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 275,5 Mio. betreffen 6 Gesellschafterdarlehen.

IV. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 93,1 Mio. beinhaltet insbesondere Forderungen an Dritte (EUR 87,2 Mio.), Erstattungsansprüche aus Steuern (EUR 3,0 Mio.), Anzahlungen für Objektveräußerungen (EUR 0,8 Mio.) und Forderungen aus Devisentermingeschäften (EUR 0,3 Mio.).

V. Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet. Sie reduzierten sich um EUR 48,5 Mio. auf EUR 42,6 Mio.

V. 2. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ mit insgesamt EUR 0,8 Mio. besteht in erster Linie aus vorgenommenen Einbehalten.

V. 3. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung i. H. v. EUR 25,5 Mio. setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten (EUR 8,1 Mio.) und noch abzurechnenden Umlagen-Vorauszahlungen (EUR 17,4 Mio.) zusammen.

V. 4. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von EUR 16,3 Mio. enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus gewährten Mietgarantien in Höhe von EUR 6,4 Mio., Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften in Höhe von EUR 4,5 Mio., Sonstige Verbindlichkeiten aus Überzahlungen in Höhe von EUR 3,5 Mio., Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 0,5 Mio., Verbindlichkeiten aus Abgrenzungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. sowie Verbindlichkeiten aus Gewährleistungseinbehalten in Höhe von EUR 0,4 Mio.

VI. Die Rückstellungen betragen EUR 134,6 Mio. (30. September 2015: EUR 151,9 Mio.) und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mieterausbauten (EUR 7,0 Mio.), Instandhaltungskosten (EUR 27,0 Mio.), Vermietungskosten (EUR 2,7 Mio.), Herstellungskosten (EUR 13,4 Mio.) und sonstige Rückstellungen (EUR 4,3 Mio.). Darüber hinaus wurde für Steuern aus realisierten Verkäufen des abgelaufenen Geschäftsjahres Rückstellung

in Höhe von EUR 18,3 Mio., sowie für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 57,9 Mio. gebildet. Die Rückstellung aus Steuern aus möglichen Gewinnen entspricht den bei einer sofortigen Veräußerung aller Auslandsimmobilien fälligen Steuern (der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist sowohl auf die realisierten Verkäufe des abgelaufenen Geschäftsjahres zurückzuführen als auch auf Verkehrswertminderungen der im Ausland belegenen Immobilien). Für Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wird unterstellt, dass im Veräußerungsfall die komplette Gesellschaft verkauft wird. Ein Abschlag auf den dann zu erwartenden Veräußerungserlös wurde bei der Ermittlung der Steuerlast berücksichtigt.

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2016

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

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
II. Verkäufe		
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Deutschland		
12107 Berlin Großbeerenstraße 119-159	G	04/2016
90763 Fürth Europaallee/Magazinstraße 90	G	04/2016
60596 Frankfurt am Main Kennedyallee 87	G	04/2016
Frankreich		
06200 Nizza 400 Promenade des Anglais	G	10/2015
Niederlande		
1082 MD Amsterdam Gustav Mahlerlaan 4	G ⁵	03/2016
1016 ED Amsterdam Keizersgracht 271-287	i.U./G	03/2016
2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 39-53/ Wagenstraat 31-49	G	03/2016
3015 EK Rotterdam Rochussenstraat 198-210	G ⁵	03/2016
3012 AS Rotterdam Stadthuisplein 16-38/ St. Luciastraat 2-12	G	03/2016
1119 RA Schiphol-Rijk Beechavenue 1-19	G	03/2016
1119 PD Schiphol-Rijk Boeingavenue 253-271	G ⁵	03/2016
1118 LN Schiphol-Zuidoost Folkstoneweg 182	G ⁵	03/2016
3528 BB Utrecht Orteliuslaan 750	G ⁵	03/2016

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Großbritannien		
Glasgow G2 2EN 80 Bath Street	G	03/2016
3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Keine		
4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Keine		

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 74/75.



Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			200.267,12
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland			0,00
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
3. Sonstige Erträge			18.314.021,61
davon Zinserträge aus Darlehen an Immobiliengesellschaften		4.197.745,75	
(davon in Fremdwährung ¹)	1.552.319,53)		
4. Erträge aus Immobilien			68.207.327,15
(davon in Fremdwährung ¹)	4.729.216,66)		
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			8.499.290,00
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
Summe der Erträge			95.220.905,88
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			41.956.671,16
1.1 davon Betriebskosten		11.753.253,35	
(davon in Fremdwährung ¹)	2.721.147,81)		
1.2 davon Instandhaltungskosten		13.097.465,06	
(davon in Fremdwährung ¹)	-351.269,54)		
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung ²		13.378.257,96	
(davon in Fremdwährung ¹)	246.343,49)		
1.4 davon Sonstige Kosten		3.727.694,79	
(davon in Fremdwährung ¹)	153.927,14)		
2. Ausländische Steuern			2.086.064,37
(davon in Fremdwährung ¹)	-390.134,06)		
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			484.222,34
(davon in Fremdwährung ¹)	-0,01)		
4. Verwaltungsvergütung ³			18.523.900,00
5. Depotbankvergütung			506.000,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			379.909,76
7. Sonstige Aufwendungen			854.369,03
(davon Sachverständigenkosten)	214.777,27)		
(davon in Fremdwährung ¹)	62.227,21)		
Summe der Aufwendungen			64.791.136,66
Ertragsausgleich auf ordentliche Erträge/Aufwendungen			0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag			30.429.769,22
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			70.498.109,73
a) aus Immobilien		55.433.619,50	
(davon in Fremdwährung ¹)	698.117,09)		
b) aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		603.050,69	
(davon in Fremdwährung ¹)	602.950,69)		
c) aus Devisentermingeschäften		14.430.674,80	
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
d) aus Fremdwährungspositionen		30.764,74	
(davon in Fremdwährung ¹)	30.764,74)		
2. Realisierte Verluste			-30.481.393,92
a) aus Immobilien		-28.441.123,38	
(davon in Fremdwährung ¹)	-1.428.649,64)		
b) aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		-51.602,27	
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
c) aus Devisentermingeschäften		-1.921.153,43	
(davon in Fremdwährung ¹)	0,00)		
d) aus Fremdwährungspositionen		-67.514,84	
(davon in Fremdwährung ¹)	-67.514,84)		
Ertragsausgleich auf außerordentliche Erträge/Aufwendungen			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			40.016.715,81
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			70.446.485,03

Erläuterungen der Fußnoten siehe Seite 88/89.

Anteilklasse EUR in EUR	Anteilklasse CHF in EUR	Anteilklasse CHF in CHF
191.784,23	8.482,89	9.182,73
0,00	0,00	0,00
17.538.278,54	775.743,07	839.741,87
65.318.209,58	2.889.117,57	3.127.469,76
8.139.278,12	360.011,88	389.712,86
91.187.550,47	4.033.355,41	4.366.107,22
11.255.410,49	497.842,86	538.914,90
12.542.684,25	554.780,81	600.550,23
12.811.583,35	566.674,61	613.425,27
3.569.797,55	157.897,24	170.923,76
1.997.703,11	88.361,26	95.651,06
463.711,71	20.510,63	22.202,76
17.739.266,92	784.633,08	849.365,31
484.566,91	21.433,09	23.201,32
363.817,59	16.092,17	17.419,77
818.179,77	36.189,26	39.174,87
62.046.721,65	2.744.415,01	2.970.829,25
0,00	0,00	0,00
29.140.828,82	1.288.940,40	1.395.277,97
53.085.569,06	2.348.050,44	2.541.764,60
577.506,74	25.543,95	27.651,33
13.819.422,05	611.252,75	661.681,10
29.461,61	1.303,13	1.410,64
-27.236.417,77	-1.204.705,61	-1.304.093,82
-49.416,51	-2.185,76	-2.366,09
0,00	-1.921.153,43	-2.079.648,59
-64.655,05	-2.859,79	-3.095,72
0,00	0,00	0,00
40.161.470,13	-144.754,32	-156.696,55
69.302.298,95	1.144.186,08	1.238.581,42

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

- I. 1. Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland sanken um EUR 0,1 Mio. auf EUR 0,2 Mio. und beinhalten in erster Linie Erträge aus Festgeldanlagen.
- I. 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland wurden im Berichtszeitraum nicht mehr erwirtschaftet.
- I. 3. Die sonstigen Erträge in Höhe von EUR 18,3 Mio. (Vorjahr EUR 12,7 Mio.) resultieren in Höhe von EUR 4,2 Mio. aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften, aus sonstigen Zinserträgen in Höhe von EUR 1,4 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 7,7 Mio., aus Erstattungen von Instandhaltungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. und aus sonstigen Erträgen in Höhe von EUR 4,0 Mio.
- I. 4. Die Erträge aus Immobilien gingen infolge von Objektverkäufen im Berichtsjahr um EUR 38,2 Mio. auf EUR 68,2 Mio. (Vorjahr EUR 106,4 Mio.) zurück.
- I. 5. Aus den Immobilien-Gesellschaften ergaben sich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 8,5 Mio. gegenüber EUR 15,7 Mio. im Vorjahr.
- II. 1. Die Bewirtschaftungskosten sanken um EUR 35,8 Mio. auf EUR 42,0 Mio. (Vorjahr EUR 77,8 Mio.).
 - II. 1.1. Die Betriebskosten weisen eine Höhe von EUR 11,8 Mio. (Vorjahr EUR 14,2 Mio.) aus.
 - II. 1.2. Zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 13,1 Mio. (Vorjahr EUR 38,2 Mio.) aufgewendet.
 - II. 1.3. Die Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von EUR 13,4 Mio. (Vorjahr EUR 14,3 Mio.) betreffen unter anderem Vermietungsprovisionen und sonstige Kosten bei Neuvermietung mit EUR 12,6 Mio. und mit EUR 0,5 Mio. die eigenen bei der Kapitalanlagegesellschaft entstandenen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen.
 - II. 1.4. Die sonstigen Kosten in Höhe von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr EUR 11,1 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von EUR 1,4 Mio., nicht abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von EUR 0,8 Mio., Prozesskosten in Höhe von EUR 0,3 Mio., Abschreibungen auf sonst. Forderungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. und Mietaufwendungen in Höhe von EUR 0,4 Mio.
- II. 2. Ausländische Ertragsteuern haben in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr EUR 4,7 Mio. Ertrag) das Ergebnis belastet.
- II. 3. Unter der Position Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr EUR 3,4 Mio.) werden Darlehenszinsen ausgewiesen.
- II. 4. Die Vergütung an die Depotbank/Verwahrstelle betrug EUR 18,5 Mio. (Vorjahr EUR 24,8 Mio.) und bewegt sich prozentual innerhalb der in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen vorgegebenen Spanne.
- II. 5. Die Vergütung an die Depotbank/Verwahrstelle beläuft sich auf EUR 0,5 Mio. (Vorjahr EUR 0,8 Mio.) und basiert auf der in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen geregelten Quote.
- II. 6. Für die Prüfung des Jahresabschlusses, die Veröffentlichung der Jahres- und Halbjahresberichte sowie für sonstige Fondsveröffentlichungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 0,4 Mio. aufgewendet.
- II. 7. Die sonstigen Aufwendungen von EUR 0,8 Mio. setzen sich zusammen aus Sachverständigenkosten in Höhe von EUR 0,2 Mio. und sonstigen Beratungskosten in Höhe von EUR 0,6 Mio.

- IV. 1a. u. 2a. Die realisierten Gewinne bzw. Verluste aus der Veräußerung von Immobilien ergeben sich als Saldo aus dem Verkaufspreis abzüglich steuerlichen Buchwert, den kalkulierten Veräußerungskosten, sowie eventuell anfallenden Steuern auf Veräußerungsgewinne.
- IV. 1b u. 2b. Die realisierten Gewinne bzw. Verluste aus der Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ergeben sich aus der Auflösung von Rückstellungen, die nicht mehr benötigt werden.
- IV. 1c u. 2 c. Die realisierten Gewinne bzw. Verluste aus Devisentermingeschäften sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.
- IV. 1d u. 2 d. Die realisierten Währungsgewinne bzw. -verluste ergeben sich aus den unterschiedlichen Umrechnungskursen der zum jeweiligen Stichtag in Landeswährung gebuchten Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäfte (hier GBP und SEK).
- Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, betragen EUR 0.
 - Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.
 - Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Erläuterungen zu den Fußnoten von Seite 86/87

- 1 Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK)
- 2 Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 6 BVB EUR 0,8 Mio.
- 3 Gemäß § 13 Nr. 1 BVB. Zusätzlich wurden Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von EUR 18,5 Mio. bzw. 0,81 % des durchschnittlichen Nettofondsvermögens gezahlt.

Die Gesamtkostenquote nach BVI-Methode für das Geschäftsjahr 2015/2016 betrug 0,82 %.

Der Gesamtbetrag der Transaktionskosten im Geschäftsjahr betrug EUR 12.433.673,4.

Diese Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien und sind nicht Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Devisenkurse per 30. September 2016:

1 EUR = 0,863750 GBP (Britische Pfund)

1 EUR = 9,629750 SEK (Schwedische Kronen)

1 EUR = 1,082500 CHF (Schweizer Franken)

Verwendungsrechnung

	Anteilklasse EUR EUR	je Anteil EUR	Anteilklasse CHF EUR	je Anteil EUR	Anteilklasse CHF CHF	je Anteil CHF
I. Berechnung der Ausschüttung						
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00	40.216.601,54	9,25	43.534.471,17	10,01
– für alle Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– speziell für CHF-Tranche			40.216.601,54	9,25	43.534.471,17	10,01
– Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– Ertragsausgleich auf Vortrag CHF-Tranche			0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	69.302.296,63	0,70	1.144.188,40	0,26	1.238.583,93	0,28
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	250.124.439,27	2,54	11.063.360,74	2,54	11.976.088,00	2,75
– per 26.07.2016 (Zwischenausschüttung)	250.124.439,27	2,54	11.063.360,74	2,54	11.976.088,00	2,75
– per 30.09.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. zusätzliche Substanzausschüttung CHF-Tranche		0,00		0,00		0,00
II. Für Ausschüttung verfügbar	319.426.735,90	3,25	52.424.150,68	12,04	56.749.143,10	13,05
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	-1.966.894,74	-0,02	-86.998,56	-0,02	-94.175,94	-0,02
– Zuführung zum Einbehalt	-1.966.894,74	-0,02	-86.998,56	-0,02	-94.175,94	-0,02
– Entnahme aus Einbehalt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	-22.425.630,16	-0,23	-38.252.698,16	-8,79	-41.430.219,16	-9,52
– für alle Anteile	-22.425.630,16	-0,23	-991.917,61	-0,23	-1.095.424,21	-0,25
– speziell für CHF-Tranche			-37.260.780,55	-8,56	-40.334.794,95	-9,27
III. Gesamtausschüttung	295.034.211,00	3,00	14.064.432,32	3,23	15.224.748,00	3,50
1. Zwischenausschüttung am 26.07.2016	295.034.211,00	3,00	14.064.432,32	3,23	15.224.748,00	3,50
2. Endausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ertragsausgleich

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

Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes

Aus dem Nettoertrag des Geschäftsjahres werden EUR 2,0 Mio. (Vorjahr EUR 2,0 Mio.) nach § 14 Abs. 2 BVB für zukünftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften einbehalten.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Es handelt sich hier um eine Substanzausschüttung.

Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt insgesamt für beide Anteilklassen EUR 60,7 Mio., nach EUR 40,2 Mio. im Vorjahr.

Gesamtausschüttung

Am 26. Juli 2016 erfolgte eine Zwischenausschüttung. Die anteilklassenspezifische Aufteilung ist der Tabelle zu entnehmen. Für das Geschäftsjahr 2015/2016 des Fonds wurde vom Fondsmanagement anstelle einer Endausschüttung eine Thesaurierung zum Geschäftsjahresende 30. September 2016 beschlossen.



Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	Fonds Gesamt EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		2.672.811.065,13
1. Ausschüttungen		
a) Ausschüttung für das Vorjahr		-187.954.879,18
b) Zwischenausschüttung im GJ 2015/2016		-308.820.373,00
2. Mittelzufluss/Abfluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		0,00
4. Ordentlicher Nettoertrag		30.429.769,22
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		
davon bei Immobilien		0,00
davon bei Immobiliengesellschaften		0,00
6. Realisierte Gewinne		
aus Immobilien		55.433.619,50
aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		603.050,69
aus Devisentermingeschäften		14.430.674,80
aus Fremdwährungspositionen		30.764,74
7. Realisierte Verluste		
aus Immobilien		-28.441.123,38
aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		-51.602,27
aus Devisentermingeschäften		-1.921.153,43
aus Fremdwährungspositionen		-67.514,84
8. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		
bei Immobilien		-53.205.042,87
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.986.104,55
bei Devisentermingeschäften		-1.012.966,27
bei Fremdwährungspositionen		-14.064.287,77
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		2.185.186.105,62

Erläuterungen siehe Seite 95.

Anteilklasse EUR EUR	Anteilklasse CHF EUR	Anteilklasse CHF CHF
2.517.899.277,35	154.911.787,78	169.475.199,86
-177.020.526,60	-10.934.352,58	-11.962.302,00
-295.034.211,00	-13.786.162,00	-15.224.748,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
29.140.828,82	1.288.940,40	1.395.277,98
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
53.085.569,06	2.348.050,44	2.541.764,60
577.506,74	25.543,95	27.651,33
13.819.422,05	611.252,75	661.681,10
29.461,61	1.303,13	1.410,64
-27.236.417,77	-1.204.705,61	-1.304.093,82
-49.416,51	-2.185,76	-2.366,09
0,00	-1.921.153,43	-2.079.648,59
-64.655,05	-2.859,79	-3.095,72
-50.951.390,21	-2.253.652,66	-2.439.579,00
6.690.187,99	295.916,56	320.329,68
-3.240.223,60	2.227.257,33	2.411.006,06
-13.226.764,18	-837.523,59	-2.262.715,91
2.054.418.648,70	130.767.456,92	141.555.772,12



Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und Ende des Geschäftsjahres.

Erläuterungen zu den Punkten 1 bis 8 auf Seite 92/93:

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

Entwicklung des CS EUROREAL (Mehrjahresübersicht)

	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
Immobilien (in Mio. EUR)	3.900,1	2.995,3	1.623,2	1.231,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in Mio. EUR)	625,1	570,9	431,9	445,6
Wertpapiere (in Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankguthaben (in Mio. EUR)	962,8	289,4	524,3	294,2
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	309,2	329,4	336,4	391,5
Fondsvermögen brutto (in Mio. EUR)	5.797,2	4.185,0	2.915,8	2.362,4
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	1.061,1	392,1	243,0	177,2
Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)	4.736,1	3.792,9	2.672,8	2.185,2
Anteilklasse EUR:				
Umlaufende Anteile (Stück)	98.344.737	98.344.737	98.344.737	98.344.737
Wert der Anteilklasse (in Mio. EUR)	4.484,3	3.587,6	2.517,9	2.054,4
Ausgabepreis (in EUR)	47,88	38,30	26,88	21,93
Anteilwert (in EUR)	45,60	36,48	25,60	20,89
Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	1,05	5,00	4,80	3,00
Ertragsschein Nr. Zwischenausschüttung	22	24	26	28
Endausschüttung je Anteil (in EUR)	2,00	4,25	1,80	0,00 ¹
Ertragsschein Anteilklasse EUR Nr.	23	25	27	29
Anteilklasse CHF:				
Umlaufende Anteile (Stück)	4.349.928	4.349.928	4.349.928	4.349.928
Wert der Anteilklasse (in Mio. CHF)	308,0	247,8	169,5	141,6
Ausgabepreis (in CHF)	74,35	59,81	40,91	34,17
Anteilwert (in CHF)	70,81	56,96	38,96	32,54
Zwischenausschüttung je Anteil (in CHF)	1,65	7,80	7,25	3,50
Endausschüttung je Anteil (in CHF)	3,10	6,65	2,75	0,00 ¹
Ausschüttungstag Zwischenausschüttung	18.06.2013	29.07.2014	28.07.2015	26.07.2016
Ausschüttungstag Endausschüttung	10.12.2013	27.01.2015	26.01.2016	30.09.2016 ¹

¹ Für das Geschäftsjahr 2015/2016 erfolgte zum Geschäftsjahresende am 30. September 2016 eine Thesaurierung.

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %				
	2012/2013 in %	2013/2014 in %	2014/2015 in %	2015/2016 in %
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	5,5	5,2	5,3	6,1
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,6	-2,4	-3,0	-2,6
Nettoertrag ¹	3,9	2,8	2,3	3,5
Wertänderungen ¹	-3,4	-6,6	-6,9	-1,6
Ausländische Ertragsteuern ¹	0,0	-0,2	-0,3	-0,1
Ausländische latente Steuern ¹	0,8	0,5	0,1	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	1,3	-3,5	-4,8	1,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²	0,5	-4,7	-5,3	1,7
Währungsänderung ²	-0,1	-0,2	-0,5	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung²	0,4	-4,9	-5,8	1,6
II. Liquidität				
Liquiditätsrendite³	0,2	0,2	1,0	0,9
III. Fondsrendite				
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴	0,4	-4,1	-4,6	1,4
Ergebnis CS EUROREAL EUR nach Fondskosten	-0,4	-5,0	-5,8	0,5
Ergebnis CS EUROREAL CHF nach Fondskosten	-0,4	-4,5	-7,7	-0,3

1 Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

2 Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

4 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres



Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

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

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens CS EUROREAL für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 12. Januar 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Warnke
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Mit Datum vom 18. Juli 2016 wurde für das Geschäftsjahr 2015/2016 eine Zwischenausschüttung beschlossen. Die Ausschüttung erfolgte am 26. Juli 2016 in Höhe von EUR 3,00 je Anteil für die Anteilklasse EUR und in Höhe von CHF 3,50 je Anteil für die Anteilklasse CHF.

Zwischenausschüttung Anteilklasse EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil EUR
Investmentrechtliche Ausschüttung	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000
Betrag der Ausschüttung¹	3,0149	3,0149	3,0149	3,0149
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	2,9491	2,9491	2,9491	2,9491
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,0658	0,0658	0,0658	0,0658
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0658	0,0658	0,0658	0,0658
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	3,0149	3,0149	3,0149	3,0149
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	100,00	100,00	100,00	100,00
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,00	0,00	0,00
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer³	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1 Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von EUR 3,0000 pro Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von EUR 0,0234 pro Anteil abzüglich erstatteter ausländischer Steuern in Höhe von EUR 0,0086 pro Anteil.

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

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

Das Vermögen des Sondervermögens CS EUOREAL bestand zum letzten Geschäftsjahresende zu über 15 Prozent aus Forderungen im Sinne der Zinsinformationsverordnung (ZIV). Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt EUR 0,0000 pro Anteil für die EUR-Anteilklasse.

Zwischenausschüttung Anteilklasse CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil CHF	Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil CHF	Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil CHF
Investmentrechtliche Ausschüttung	3,5000	3,5000	3,5000	3,5000
Betrag der Ausschüttung¹	3,5164	3,5164	3,5164	3,5164
davon nicht steuerbare Substanz ausschüttung	3,3345	3,3345	3,3345	3,3345
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,1819	0,1819	0,1819	0,1819
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²	0,0007	0,0003	0,0007	–
davon Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerfrei (40 % steuerfrei für natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen)	–	0,0725	–	–
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	3,3352	3,4073	3,3352	3,3345
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	94,85	96,90	94,85	94,83
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung³	0,1812	0,1092	0,1813	0,1819
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	5,15	3,10	5,15	5,17
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer⁴	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1 Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von CHF 3,5000 pro Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von CHF 0,0259 pro Anteil abzüglich erstatteter ausländischer Steuern in Höhe von CHF 0,0095 pro Anteil.

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

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

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

Das Vermögen des Sondervermögens CS EUROREAL bestand zum letzten Geschäftsjahresende zu über 15 Prozent aus Forderungen im Sinne der Zinsinformationsverordnung (ZIV). Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt CHF 0,0000 pro Anteil für die CHF-Anteilklasse.

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 wurde durch Thesaurierungsbeschluss vom 11. Januar 2017 eine Endthesaurierung zum Geschäftsjahresende 30. September 2016 beschlossen.

Endthesaurierung Anteilklasse EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil EUR
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,00	0,00	0,00
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer³	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

Endthesaurierung Anteilklasse CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil CHF	Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil CHF	Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil CHF
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,00	0,00	0,00
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer³	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

Anteile im Privatvermögen

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

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

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

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

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Werden Anteile am Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei. Bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen kommt. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt. Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht den Immobiliengewinn wertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen

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

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

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

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig. Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer

Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig. Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten. Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

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

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

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

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sog. Immobiliengewinn). Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei der Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern. Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht die Aktiengewinne bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils. Seit dem 1. März 2013 wird anstelle des bisherigen einheitlichen Aktiengewinns der Aktiengewinn EStG für betriebliche Anleger im Sinne des § 3 Nr. 40 EStG sowie der Aktiengewinn KStG für körperschaftsteuerpflichtige Anleger berechnet und veröffentlicht.

Negative steuerliche Erträge

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

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Ertragsausgleich

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

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann von Privatanlegern im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinn als auch im Rahmen der von den Berufs-

trägern zu bescheinigenden Steuerdaten auf die Durchführung des Ertragsausgleichsverfahrens hingewiesen wird. Der Zwischengewinn wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt.

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

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

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt ein Steuerabzug. Auch für inländische Mieten und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung erfolgt ein Steuerabzug. Diese Erträge unterliegen in Deutschland einem Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf den Steuerabzug. Die Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug beträgt für die Thesaurierung des Geschäftsjahres 2015/2016 sowohl für die Anteilsklasse EUR als auch die Anteilsklasse CHF pro Anteil EUR / CHF 0,0000.

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

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

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

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerungen im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen

des § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen. Der EuGH hat allerdings mit Urteil vom 9. Oktober 2014 in der Rs. 326/12 entschieden, dass diese Pauschalbesteuerung europarechtswidrig ist. Im Rahmen einer europarechtskonformen Auslegung sollte danach der Nachweis über die tatsächliche Höhe der Einkünfte durch den Anleger geführt werden können. Die Gesellschaft ist bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

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

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Fondsgesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen. Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das

Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus. Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist auch der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Hinweis zur Investmentsteuerreform

Das Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz, „InvStRefG“) wurde am 26. Juli 2016 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I 2016, S.1730) verkündet. Das Gesetz enthält eine grundlegende Reform der Investmentbesteuerung. Die neuen Regelungen gelten ab dem 1. Januar 2018.

Für die Besteuerung von Publikums-Investmentfonds und deren Anleger sieht das InvStRefG ein neues intransparentes Besteuerungsregime vor. Dies bedeutet eine getrennte Besteuerung von Investmentfonds und Anlegern.

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

Privatanleger versteuern auch künftig Erträge aus Investmentfonds mit dem Abgeltungssteuersatz. Hierunter fallen Ausschüttungen des Fonds, sowie Gewinne aus der Rückgabe, Veräußerung oder Entnahme von Investmentanteilen. Neu ist

die Ermittlung einer Vorabpauschale, die als fiktiver Ertrag (ähnlich der ausschüttungsgleichen Erträge) beim Anleger mindestens zu versteuern ist, um eine unbegrenzte Thesaurierung von Erträgen und folglich eine unbeschränkte Steuerstundungsmöglichkeit zu vermeiden.

Auf Anlegerebene kommt für den Fall der Ausschüttung, der Vorabpauschale und der Veräußerung der Anteile eine pauschale Teilfreistellung zur Anwendung. Danach sind Erträge aus Immobilien-Investmentfonds abhängig vom Investitionsschwerpunkt pauschal mit 60 % (Investition von mind. 51 % des Werts des Fonds in inländische Immobilien bzw. inländische Immobilien-Gesellschaften) bzw. 80 % (Investition von mind. 51 % des Wertes des Fonds in ausländische Immobilien bzw. ausländische Immobilien-Gesellschaften) beim Anleger steuerfrei. Die Teilfreistellung soll einen Ausgleich für die Vorbelastung auf Fondsebene und die fehlende Anrechnungsmöglichkeit ausländischer Steuern schaffen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich erfolgt.

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

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

3 % Immobiliensteuer in Frankreich

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

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

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir alle Anleger, deren Beteiligung am Sondervermögen CS EUROREAL zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, bis Ende Februar eine schriftliche Erklärung an CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main zu senden, in der sie ihren Namen, ihre Anschrift und die Anzahl ihrer

Anteilscheine mitteilen und zustimmen, dass diese Daten gegenüber der französischen Finanzverwaltung bekannt gegeben werden dürfen.

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

Falls die Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder weiterer Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich gehalten wurde, sind Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche eigene Erklärungspflicht empfehlen wir betroffenen Anlegern, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis:

Die steuerlichen Hinweise beinhalten die Rechtslage bis zum 30. September 2016. Sie richten sich ausschließlich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

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

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

ISIN: DE0009805002, Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

Zwischenausschüttung am 26. Juli 2016, Ausschüttungsbeschluss vom 18. Juli 2016

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
	Ausschüttung	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0234	0,0234	0,0234	0,0234
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0086	0,0086	0,0086	0,0086
1a)	Betrag der Ausschüttung	3,0149	3,0149	3,0149	3,0149
1a aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1a bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	2,9491	2,9491	2,9491	2,9491
	davon echte Substanzbeträge	2,7707	2,7707	2,7707	2,7707
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,1784	0,1784	0,1784	0,1784
2.	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0658	0,0658	0,0658	0,0658
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0658	0,0658	0,0658	0,0658
1c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
1c aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000	–	–
1c bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	0,0000	–
1c cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0000	0,0000	0,0000
1c dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1c ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1c ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1c gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0658	0,0658	0,0658	0,0658
1c hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000	–	–
1c ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1c jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1c kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1c ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1d aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1d bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1d cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1e)	(weggefallen)				
1f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde,	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist,	–	0,0000	0,0000	–
1f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1784	0,1784	0,1784	0,1784
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0149	0,0149	0,0149	0,0149
1i)	(weggefallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

ISIN: DE0009751404, Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

Zwischenausschüttung am 26. Juli 2016, Ausschüttungsbeschluss vom 18. Juli 2016

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF
	Ausschüttung	3,5000	3,5000	3,5000	3,5000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0259	0,0259	0,0259	0,0259
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0095	0,0095	0,0095	0,0095
1a)	Betrag der Ausschüttung	3,5164	3,5164	3,5164	3,5164
1a aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1a bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	3,3345	3,3345	3,3345	3,3345
	davon echte Substanzbeträge	3,1375	3,1375	3,1375	3,1375
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,1970	0,1970	0,1970	0,1970
2.	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1819	0,1819	0,1819	0,1819
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,1819	0,1819	0,1819	0,1819
1c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
1c aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,1812	–	–
1c bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0007	0,0007	–
1c cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0000	0,0000	0,0000
1c dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0007	–	–	–
1c ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1c ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1c gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1c hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000	–	–
1c ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1c jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1c kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1c ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–

		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF
§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2					
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1d aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1d bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1d cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1e)	(weggefallen)				
1f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde,	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist,	–	0,0000	0,0000	–
1f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,1970	0,1970	0,1970	0,1970
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0164	0,0164	0,0164	0,0164
1i)	(weggefallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

ISIN: DE0009805002, Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

Thesaurierung zum 30. September 2016

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
	Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a)	Betrag der Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon echte Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
2.	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
1c aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000000	–	–
1c bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000	–
1c cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0420567	0,0420567	0,0420567
1c dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000000	0,0000000	0,0000000	–
1c ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000000	–	–
1c ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1c kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1e)	(weggefallen)				
1f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde,	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist,	–	0,0000000	0,0000000	–
1f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0591934	0,0591934	0,0591934	0,0591934
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0050404	0,0050404	0,0050404	0,0050404
1i)	(weggefallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

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

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

ISIN: DE0009751404, Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

Thesaurierung zum 30. September 2016

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF
	Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a)	Betrag der Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon echte Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
2.	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1b)	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c)	im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
1c aa)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000000	–	–
1c bb)	Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000	–
1c cc)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0455263	0,0455263	0,0455263
1c dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c ee)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000000	0,0000000	0,0000000	–
1c ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c hh)	in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000000	–	–
1c ii)	ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c jj)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1c kk)	in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c ll)	in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF
1d)	den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1d cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1e)	(weggefallen)				
1f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
1f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde,	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist,	–	0,0000000	0,0000000	–
1f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist ¹	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1g)	den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0640768	0,0640768	0,0640768	0,0640768
1h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,0054562	0,0054562	0,0054562	0,0054562
1i)	(weggefallen)				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerlichen Angaben für das Publikums-Investmentvermögen/ den Publikums-AIF CS EUROREAL (nachfolgend: das Investmentvermögen)

**für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis
30. September 2016**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, den 12. Januar 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt
Rechtsanwalt
Steuerberater

ppa.
Katrin Bernshausen
Steuerberaterin







Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016)

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn¹	Aktien- gewinn EStG¹	Aktien- gewinn KStG¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR²
01.10.2015	-2,25%	-0,96%	-1,41%	0,02
02.10.2015	-2,50%	-0,96%	-1,41%	0,02
05.10.2015	-2,49%	-0,96%	-1,41%	0,02
06.10.2015	-2,49%	-0,96%	-1,41%	0,02
07.10.2015	-2,50%	-0,96%	-1,41%	0,02
08.10.2015	-2,51%	-0,96%	-1,41%	0,02
09.10.2015	-2,51%	-0,96%	-1,41%	0,02
12.10.2015	-2,51%	-0,96%	-1,41%	0,02
13.10.2015	-2,51%	-0,96%	-1,41%	0,02
14.10.2015	-2,51%	-0,96%	-1,41%	0,02
15.10.2015	-2,51%	-0,96%	-1,41%	0,02
16.10.2015	-2,51%	-0,96%	-1,41%	0,02
19.10.2015	-2,75%	-0,94%	-1,40%	0,02
20.12.2015	-2,75%	-0,94%	-1,40%	0,02
21.10.2015	-2,76%	-0,94%	-1,40%	0,02
22.10.2015	-2,76%	-0,94%	-1,40%	0,02
23.10.2015	-2,76%	-0,94%	-1,39%	0,02
26.10.2015	-2,76%	-0,94%	-1,39%	0,02
27.10.2015	-2,77%	-0,94%	-1,39%	0,02
28.10.2015	-2,76%	-0,94%	-1,39%	0,02
29.10.2015	-2,76%	-0,94%	-1,39%	0,02
30.10.2015	-2,76%	-0,94%	-1,39%	0,02
02.11.2015	-2,76%	-0,94%	-1,39%	0,02
03.11.2015	-2,76%	-0,94%	-1,39%	0,02
04.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,40%	0,02
05.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,40%	0,02
06.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,39%	0,02
09.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,39%	0,03
10.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,39%	0,03
11.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,39%	0,03
12.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,39%	0,03

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn¹	Aktien- gewinn EStG¹	Aktien- gewinn KStG¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR²
13.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,39%	0,03
16.11.2015	-2,89%	-0,94%	-1,39%	0,03
17.11.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
18.11.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,03
19.11.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,03
20.11.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,03
23.11.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,03
24.11.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
25.11.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
26.11.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,04
27.11.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,04
30.11.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,04
01.12.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,03
02.12.2015	-2,93%	-0,94%	-1,39%	0,03
03.12.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
04.12.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
07.12.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
08.12.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
09.12.2015	-2,91%	-0,94%	-1,39%	0,03
10.12.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
11.12.2015	-2,92%	-0,94%	-1,39%	0,03
14.12.2015	-2,91%	-0,93%	-1,39%	0,03
15.12.2015	-2,91%	-0,94%	-1,39%	0,03
16.12.2015	-2,91%	-0,94%	-1,39%	0,03
17.12.2015	-2,91%	-0,93%	-1,39%	0,03
18.12.2015	-2,91%	-0,93%	-1,39%	0,03
21.12.2015	-2,91%	-0,93%	-1,39%	0,03
22.12.2015	-2,98%	-0,93%	-1,39%	0,03
23.12.2015	-2,98%	-0,93%	-1,39%	0,03
28.12.2015	-2,98%	-0,93%	-1,39%	0,03
29.12.2015	-2,98%	-0,93%	-1,38%	0,03

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn¹	Aktien- gewinn EStG¹	Aktien- gewinn KStG¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR²
30.12.2015	-2,99%	-0,93%	-1,38%	0,03
04.01.2016	-2,97%	-0,93%	-1,38%	0,03
05.01.2016	-2,98%	-0,93%	-1,38%	0,03
06.01.2016	-2,97%	-0,93%	-1,38%	0,04
07.01.2016	-2,97%	-0,93%	-1,38%	0,04
08.01.2016	-2,97%	-0,93%	-1,38%	0,04
11.01.2016	-2,88%	-2,12%	-2,31%	0,04
12.01.2016	-2,87%	-1,95%	-2,31%	0,04
13.01.2016	-2,87%	-1,95%	-2,31%	0,04
14.01.2016	-2,87%	-1,95%	-2,31%	0,04
15.01.2016	-2,89%	-1,95%	-2,31%	0,04
18.01.2016	-2,88%	-1,94%	-2,30%	0,04
19.01.2016	-2,95%	-1,95%	-2,30%	0,04
20.01.2016	-2,94%	-1,94%	-2,30%	0,04
21.01.2016	-2,94%	-1,94%	-2,30%	0,04
22.01.2016	-2,94%	-1,94%	-2,30%	0,04
25.01.2016	-2,93%	-1,94%	-2,30%	0,04
26.01.2016	-3,15%	-2,09%	-2,48%	0,02
27.01.2016	-3,15%	-2,09%	-2,48%	0,02
28.01.2016	-3,14%	-2,09%	-2,48%	0,02
29.01.2016	-3,13%	-2,09%	-2,47%	0,02
01.02.2016	-3,12%	-2,09%	-2,47%	0,02
02.02.2016	-3,12%	-2,09%	-2,47%	0,02
03.02.2016	-3,12%	-2,09%	-2,47%	0,02
04.02.2016	-3,12%	-2,09%	-2,47%	0,02
05.02.2016	-3,11%	-2,08%	-2,47%	0,02
08.02.2016	-3,09%	-2,08%	-2,47%	0,02
09.02.2016	-3,09%	-2,08%	-2,47%	0,02
10.02.2016	-3,09%	-2,08%	-2,46%	0,02
11.02.2016	-3,08%	-2,08%	-2,46%	0,02
12.02.2016	-3,08%	-2,08%	-2,46%	0,02

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn¹	Aktien- gewinn EStG¹	Aktien- gewinn KStG¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR²
15.02.2016	-3,10%	-2,08%	-2,46%	0,02
16.02.2016	-3,10%	-2,08%	-2,46%	0,02
17.02.2016	-3,09%	-2,08%	-2,46%	0,02
18.02.2016	-3,10%	-2,08%	-2,46%	0,02
19.02.2016	-3,13%	-2,08%	-2,46%	0,02
22.02.2016	-3,12%	-2,08%	-2,46%	0,02
23.02.2016	-3,12%	-2,08%	-2,46%	0,02
24.02.2016	-3,12%	-2,07%	-2,45%	0,02
25.02.2016	-3,11%	-2,07%	-2,45%	0,02
26.02.2016	-3,11%	-2,07%	-2,45%	0,02
29.02.2016	-3,10%	-2,07%	-2,45%	0,02
01.03.2016	-3,10%	-2,07%	-2,45%	0,02
02.03.2016	-3,09%	-2,07%	-2,45%	0,02
03.03.2016	-3,09%	-2,07%	-2,45%	0,02
04.03.2016	-3,09%	-2,07%	-2,45%	0,02
07.03.2016	-3,08%	-2,07%	-2,45%	0,02
08.03.2016	-3,08%	-2,07%	-2,45%	0,02
09.03.2016	-3,08%	-2,07%	-2,45%	0,02
10.03.2016	-3,07%	-2,07%	-2,45%	0,02
11.03.2016	-3,07%	-2,07%	-2,45%	0,02
14.03.2016	-3,06%	-2,07%	-2,45%	0,02
15.03.2016	-3,08%	-2,07%	-2,45%	0,02
16.03.2016	-3,08%	-2,07%	-2,45%	0,02
17.03.2016	-3,08%	-2,04%	-2,41%	0,02
18.03.2016	-3,05%	-2,03%	-2,40%	0,02
21.03.2016	-3,04%	-2,03%	-2,40%	0,02
22.03.2016	-3,03%	-2,02%	-2,39%	0,02
23.03.2016	-3,04%	-2,02%	-2,39%	0,02
24.03.2016	-3,04%	-2,02%	-2,39%	0,02
29.03.2016	-3,02%	-2,02%	-2,39%	0,02
30.03.2016	-3,00%	-2,02%	-2,39%	0,02

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn¹	Aktien- gewinn EStG¹	Aktien- gewinn KStG¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR²
31.03.2016	-2,41%	-2,01%	-2,38%	0,02
01.04.2016	-2,50%	-2,01%	-2,38%	0,02
04.04.2016	-2,49%	-2,01%	-2,38%	0,02
05.04.2016	-2,50%	-2,01%	-2,38%	0,02
06.04.2016	-2,50%	-2,01%	-2,38%	0,02
07.04.2016	-2,50%	-2,01%	-2,38%	0,02
08.04.2016	-2,51%	-2,01%	-2,38%	0,02
11.04.2016	-2,50%	-2,00%	-2,37%	0,02
12.04.2016	-2,50%	-2,00%	-2,37%	0,02
13.04.2016	-2,50%	-2,00%	-2,37%	0,02
14.04.2016	-2,50%	-2,00%	-2,37%	0,02
15.04.2016	-2,50%	-2,14%	-2,51%	0,02
18.04.2016	-2,50%	-2,14%	-2,51%	0,03
19.04.2016	-2,50%	-2,14%	-2,50%	0,03
20.04.2016	-2,50%	-2,14%	-2,50%	0,03
21.04.2016	-2,50%	-2,14%	-2,50%	0,03
22.04.2016	-2,50%	-2,14%	-2,50%	0,03
25.04.2016	-2,49%	-2,14%	-2,50%	0,03
26.04.2016	-2,49%	-2,14%	-2,50%	0,03
27.04.2016	-2,49%	-2,28%	-2,65%	0,03
28.04.2016	-2,49%	-2,28%	-2,65%	0,03
29.04.2016	-2,49%	-2,24%	-2,61%	0,03
02.05.2016	-2,48%	-2,24%	-2,61%	0,03
03.05.2016	-2,48%	-2,24%	-2,60%	0,03
04.05.2016	-2,48%	-2,24%	-2,60%	0,03
06.05.2016	-2,48%	-2,24%	-2,60%	0,03
09.05.2016	-2,50%	-2,24%	-2,60%	0,03
10.05.2016	-3,47%	-2,24%	-2,60%	0,03
11.05.2016	-2,50%	-2,24%	-2,60%	0,03
12.05.2016	-2,50%	-2,24%	-2,60%	0,03
13.05.2016	-2,50%	-2,24%	-2,60%	0,03
17.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03
18.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn¹	Aktien- gewinn EStG¹	Aktien- gewinn KStG¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR²
19.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03
20.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03
23.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03
24.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03
25.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03
27.05.2016	-2,49%	-2,24%	-2,60%	0,03
30.05.2016	-2,48%	-2,24%	-2,60%	0,03
31.05.2016	-2,48%	-2,21%	-2,57%	0,03
01.06.2016	-2,48%	-2,21%	-2,57%	0,03
02.06.2016	-2,47%	-2,20%	-2,57%	0,03
03.06.2016	-2,47%	-2,20%	-2,56%	0,03
06.06.2016	-2,47%	-2,20%	-2,56%	0,03
07.06.2016	-2,46%	-2,20%	-2,56%	0,03
08.06.2016	-2,46%	-2,12%	-2,48%	0,03
09.06.2016	-2,46%	-2,12%	-2,48%	0,03
10.06.2016	-2,46%	-2,10%	-2,46%	0,03
13.06.2016	-2,45%	-2,10%	-2,45%	0,03
14.06.2016	-2,45%	-2,09%	-2,45%	0,03
15.06.2016	-2,45%	-2,09%	-2,45%	0,03
16.06.2016	-2,44%	-2,09%	-2,45%	0,03
17.06.2016	-2,45%	-2,40%	-2,76%	0,03
20.06.2016	-2,45%	-2,40%	-2,75%	0,03
21.06.2016	-2,45%	-2,39%	-2,75%	0,03
22.06.2016	-2,45%	-2,39%	-2,75%	0,03
23.06.2016	-2,45%	-2,39%	-2,75%	0,03
24.06.2016	-2,44%	-2,39%	-2,75%	0,03
27.06.2016	-2,43%	-2,39%	-2,74%	0,03
28.06.2016	-2,42%	-2,39%	-2,74%	0,03
29.06.2016	-2,43%	-2,36%	-2,72%	0,03
30.06.2016	-2,42%	-2,36%	-2,72%	0,03
01.07.2016	-2,42%	-2,36%	-2,71%	0,03
04.07.2016	-2,41%	-2,36%	-2,71%	0,03
05.07.2016	-2,41%	-2,35%	-2,71%	0,03

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn EStG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ²
06.07.2016	-2,41%	-2,35%	-2,71%	0,03
07.07.2016	-2,41%	-2,35%	-2,71%	0,03
08.07.2016	-2,41%	-2,35%	-2,71%	0,03
11.07.2016	-2,40%	-2,35%	-2,70%	0,03
12.07.2016	-2,41%	-2,36%	-2,71%	0,03
13.07.2016	-2,42%	-2,36%	-2,71%	0,03
14.07.2016	-2,41%	-2,36%	-2,71%	0,03
15.07.2016	-2,41%	-2,36%	-2,71%	0,03
18.07.2016	-2,67%	-2,39%	-2,71%	0,03
19.07.2016	-2,67%	-2,38%	-2,71%	0,03
20.07.2016	-2,67%	-2,38%	-2,71%	0,03
21.07.2016	-2,67%	-2,36%	-2,68%	0,03
22.07.2016	-2,67%	-2,36%	-2,68%	0,03
25.07.2016	-2,67%	-2,35%	-2,68%	0,04
26.07.2016	-3,04%	-2,69%	-3,06%	0,06
27.07.2016	-3,04%	-2,69%	-3,06%	0,06
28.07.2016	-3,04%	-2,69%	-3,05%	0,06
29.07.2016	-3,04%	-2,69%	-3,05%	0,06
01.08.2016	-3,04%	-2,69%	-3,05%	0,06
02.08.2016	-3,04%	-2,68%	-3,05%	0,06
03.08.2016	-3,03%	-2,68%	-3,05%	0,06
04.08.2016	-3,03%	-2,68%	-3,05%	0,06
05.08.2016	-3,03%	-2,68%	-3,05%	0,06
08.08.2016	-3,02%	-2,68%	-3,04%	0,06
09.08.2016	-3,02%	-2,68%	-3,04%	0,06
10.08.2016	-3,02%	-2,68%	-3,04%	0,06
11.08.2016	-3,02%	-2,68%	-3,04%	0,06
12.08.2016	-3,02%	-2,67%	-3,04%	0,06
15.08.2016	-3,01%	-2,67%	-3,04%	0,06
16.08.2016	-3,01%	-2,67%	-3,03%	0,06
17.08.2016	-3,01%	-2,67%	-3,03%	0,06
18.08.2016	-3,01%	-2,67%	-3,03%	0,06
19.08.2016	-3,01%	-2,67%	-3,03%	0,06

CS EUROREAL EUR 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn EStG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR ²
22.08.2016	-3,00%	-2,67%	-3,03%	0,06
23.08.2016	-3,00%	-2,66%	-3,02%	0,06
24.08.2016	-3,00%	-2,65%	-3,01%	0,06
25.08.2016	-3,00%	-2,64%	-3,01%	0,06
26.08.2016	-3,00%	-2,64%	-3,00%	0,06
29.08.2016	-2,99%	-2,64%	-3,00%	0,07
30.08.2016	-2,99%	-2,64%	-3,00%	0,07
31.08.2016	-2,97%	-2,64%	-3,00%	0,07
01.09.2016	-2,97%	-2,64%	-3,00%	0,07
02.09.2016	-2,97%	-2,64%	-3,00%	0,07
05.09.2016	-2,96%	-2,63%	-2,99%	0,07
06.09.2016	-2,96%	-2,63%	-2,99%	0,07
07.09.2016	-2,95%	-2,63%	-2,99%	0,07
08.09.2016	-2,95%	-2,63%	-2,99%	0,07
09.09.2016	-2,95%	-2,63%	-2,99%	0,07
12.09.2016	-2,94%	-2,62%	-2,98%	0,07
13.09.2016	-2,94%	-2,62%	-2,98%	0,07
14.09.2016	-2,94%	-2,62%	-2,98%	0,07
15.09.2016	-2,94%	-2,62%	-2,98%	0,07
16.09.2016	-2,94%	-2,62%	-2,98%	0,07
19.09.2016	-2,93%	-2,60%	2,96%	0,07
20.09.2016	-2,93%	-2,60%	-2,95%	0,07
21.09.2016	-2,93%	-2,60%	-2,95%	0,07
22.09.2016	-2,93%	-2,60%	-2,95%	0,07
23.09.2016	-2,92%	-2,59%	-2,95%	0,07
26.09.2016	-2,90%	-2,59%	-2,95%	0,07
27.09.2016	-2,86%	-2,58%	-2,94%	0,07
28.09.2016	-2,86%	-2,58%	-2,93%	0,07
29.09.2016	-2,91%	-2,58%	-2,93%	0,07
30.09.2016	-2,90%	-2,68%	-2,90%	0,07

1 Bezogen auf den Rücknahmepreis

2 Alle im Geschäftsjahr 2015/2016 veröffentlichten Zwischengewinne wurden unter Berücksichtigung des Ertragsausgleichsverfahrens ermittelt.

Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016)

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
01.10.2015	-1,64%	-0,70%	-1,03%	0,02
02.10.2015	-1,83%	-0,70%	-1,03%	0,02
05.10.2015	-1,82%	-0,70%	-1,03%	0,02
06.10.2015	-1,82%	-0,70%	-1,03%	0,02
07.10.2015	-1,82%	-0,70%	-1,03%	0,02
08.10.2015	-1,83%	-0,70%	-1,03%	0,02
09.10.2015	-1,83%	-0,70%	-1,03%	0,02
12.10.2015	-1,83%	-0,70%	1,03%	0,03
13.10.2015	-1,83%	-0,70%	-1,03%	0,02
14.10.2015	-1,83%	0,70%	-1,03%	0,02
15.10.2015	-1,82%	0,70%	-1,03%	0,02
16.10.2015	-1,82%	-0,70%	1,02%	0,03
19.10.2015	-1,99%	-0,68%	-1,01%	0,02
20.10.2015	-1,99%	-0,68%	1,01%	0,03
21.10.2015	-2,00%	-0,68%	-1,01%	0,02
22.10.2015	-2,01%	-0,69%	-1,01%	0,03
23.10.2015	-2,00%	-0,68%	-1,01%	0,03
26.10.2015	-2,00%	-0,68%	-1,01%	0,03
27.10.2015	-2,01%	-0,69%	-1,01%	0,03
28.10.2015	-2,01%	-0,69%	-1,02%	0,03
29.10.2015	-2,00%	-0,68%	-1,01%	0,03
30.10.2015	-2,01%	-0,69%	-1,01%	0,03
02.11.2015	-2,01%	-0,69%	-1,01%	0,03
03.11.2015	-2,01%	-0,69%	-1,01%	0,03
04.11.2015	-2,10%	-0,68%	-1,01%	0,03
05.11.2015	-2,10%	-0,68%	-1,01%	0,03
06.11.2015	-2,09%	-0,68%	-1,01%	0,03
09.11.2015	-2,09%	-0,68%	-1,01%	0,03
10.11.2015	-2,08%	-0,68%	-1,00%	0,03
11.11.2015	-2,09%	-0,68%	-1,01%	0,03
12.11.2015	-2,08%	-0,68%	-1,01%	0,03

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
13.11.2015	-2,09%	-0,68%	-1,01%	0,03
16.11.2015	-2,09%	-0,68%	-1,01%	0,03
17.11.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
18.11.2015	-2,12%	-0,68%	-1,01%	0,03
19.11.2015	-2,13%	-0,68%	-1,01%	0,03
20.11.2015	-2,12%	-0,68%	-1,01%	0,03
23.11.2015	-2,12%	-0,68%	-1,01%	0,03
24.11.2015	-2,12%	-0,68%	-1,01%	0,03
25.11.2015	-2,12%	-0,68%	-1,01%	0,03
26.11.2015	-2,12%	-0,68%	-1,01%	0,03
27.11.2015	-2,13%	-0,68%	-1,01%	0,03
30.11.2015	-2,13%	-0,68%	-1,01%	0,03
01.12.2015	-2,13%	-0,68%	-1,01%	0,03
02.12.2015	-2,13%	-0,68%	-1,01%	0,03
03.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
04.12.2015	-2,12%	-0,68%	-1,01%	0,03
07.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
08.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
09.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
10.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
11.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
14.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,00%	0,03
15.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
16.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,01%	0,03
17.12.2015	-2,11%	-0,68%	-1,00%	0,03
18.12.2015	-2,10%	-0,67%	-1,00%	0,03
21.12.2015	-2,10%	-0,68%	-1,00%	0,03
22.12.2015	-2,16%	-0,68%	-1,01%	0,03
23.12.2015	-2,16%	-0,68%	-1,01%	0,03
28.12.2015	-2,16%	-0,68%	-1,01%	0,03
29.12.2015	-2,16%	-0,67%	-1,00%	0,03

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
30.12.2015	-2,17%	-0,67%	-1,00%	0,03
04.01.2016	-2,16%	-0,67%	-1,00%	0,03
05.01.2016	-2,16%	-0,67%	-1,00%	0,03
06.01.2016	-2,16%	-0,67%	-1,00%	0,04
07.01.2016	-2,16%	-0,67%	-1,00%	0,04
08.01.2016	-2,16%	-0,67%	-1,00%	0,04
11.01.2016	-2,09%	-1,54%	-1,68%	0,04
12.01.2016	-2,09%	-1,41%	-1,68%	0,04
13.01.2016	-2,09%	-1,42%	-1,68%	0,04
14.01.2016	-2,10%	-1,43%	-1,69%	0,04
15.01.2016	-2,11%	-1,42%	-1,69%	0,04
18.01.2016	-2,11%	-1,42%	-1,69%	0,04
19.01.2016	-2,16%	-1,42%	-1,69%	0,04
20.01.2016	-2,16%	-1,43%	-1,69%	0,04
21.01.2016	-2,15%	-1,42%	-1,68%	0,04
22.01.2016	-2,15%	-1,42%	-1,69%	0,04
25.01.2016	-2,15%	-1,43%	-1,69%	0,04
26.01.2016	-2,32%	-1,54%	-1,82%	0,02
27.01.2016	-2,33%	-1,54%	-1,83%	0,02
28.01.2016	-2,32%	-1,55%	-1,83%	0,02
29.01.2016	-2,32%	-1,55%	-1,83%	0,02
01.02.2016	-2,31%	-1,54%	-1,83%	0,02
02.02.2016	-2,32%	-1,55%	-1,84%	0,02
03.02.2016	-2,32%	-1,55%	-1,83%	0,02
04.02.2016	-2,33%	-1,56%	-1,84%	0,02
05.02.2016	-2,31%	-1,55%	-1,83%	0,02
08.02.2016	-2,29%	-1,54%	-1,83%	0,02
09.02.2016	-2,28%	-1,53%	-1,82%	0,02
10.02.2016	-2,26%	-1,53%	-1,81%	0,02
11.02.2016	-2,26%	-1,53%	-1,81%	0,02
12.02.2016	-2,27%	-1,53%	-1,81%	0,02
15.02.2016	-2,28%	-1,53%	-1,81%	0,02
16.02.2016	-2,28%	-1,53%	-1,81%	0,02

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
17.02.2016	-2,28%	-1,53%	-1,81%	0,02
18.02.2016	-2,29%	-1,53%	-1,81%	0,02
19.02.2016	-2,31%	-1,53%	-1,81%	0,02
22.02.2016	-2,29%	-1,53%	-1,81%	0,02
23.02.2016	-2,29%	-1,52%	-1,80%	0,02
24.02.2016	-2,28%	-1,52%	-1,80%	0,02
25.02.2016	-2,27%	-1,51%	-1,79%	0,02
26.02.2016	-2,27%	-1,52%	-1,79%	0,02
29.02.2016	-2,26%	-1,51%	-1,79%	0,02
01.03.2016	-2,26%	-1,51%	-1,78%	0,02
02.03.2016	-2,25%	-1,51%	-1,78%	0,02
03.03.2016	-2,25%	-1,50%	-1,78%	0,02
04.03.2016	-2,25%	-1,51%	-1,78%	0,02
07.03.2016	-2,26%	-1,52%	-1,79%	0,02
08.03.2016	-2,26%	-1,51%	-1,79%	0,02
09.03.2016	-2,26%	-1,52%	-1,80%	0,02
10.03.2016	-2,25%	-1,52%	-1,79%	0,02
11.03.2016	-2,26%	-1,52%	-1,80%	0,02
14.03.2016	-2,25%	-1,52%	-1,80%	0,02
15.03.2016	-2,26%	-1,52%	-1,80%	0,02
16.03.2016	-2,26%	-1,52%	-1,80%	0,02
17.03.2016	-2,26%	-1,50%	-1,77%	0,02
18.03.2016	-2,23%	-1,49%	-1,76%	0,02
21.03.2016	-2,23%	-1,49%	-1,76%	0,02
22.03.2016	-2,21%	-1,47%	-1,75%	0,02
23.03.2016	-2,23%	-1,48%	-1,75%	0,02
24.03.2016	-2,22%	-1,48%	-1,75%	0,02
29.03.2016	-2,21%	-1,48%	-1,75%	0,02
30.03.2016	-2,20%	-1,48%	-1,75%	0,02
31.03.2016	-1,77%	-1,47%	-1,75%	0,02
01.04.2016	-1,84%	-1,47%	-1,75%	0,02
04.04.2016	-1,82%	-1,47%	-1,74%	0,02
05.04.2016	-1,83%	-1,47%	-1,74%	0,02

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
06.04.2016	-1,83%	-1,47%	-1,74%	0,02
07.04.2016	-1,83%	-1,47%	-1,74%	0,02
08.04.2016	-1,83%	-1,47%	-1,74%	0,02
11.04.2016	-1,83%	-1,46%	-1,73%	0,02
12.04.2016	-1,83%	-1,46%	-1,73%	0,02
13.04.2016	-1,83%	-1,46%	-1,73%	0,02
14.04.2016	-1,83%	-1,46%	-1,73%	0,03
15.04.2016	-1,83%	-1,57%	-1,83%	0,03
18.04.2016	-1,83%	-1,57%	-1,84%	0,03
19.04.2016	-1,83%	-1,57%	-1,84%	0,03
20.04.2016	-1,83%	-1,57%	-1,84%	0,03
21.04.2016	-1,84%	-1,57%	-1,84%	0,03
22.04.2016	-1,84%	-1,58%	-1,85%	0,03
25.04.2016	-1,84%	-1,57%	-1,84%	0,03
26.04.2016	-1,84%	-1,58%	-1,85%	0,03
27.04.2016	-1,84%	-1,69%	-1,96%	0,03
28.04.2016	-1,84%	-1,68%	-1,95%	0,03
29.04.2016	-1,83%	-1,65%	-1,92%	0,03
02.05.2016	-1,83%	-1,65%	-1,92%	0,03
03.05.2016	-1,83%	-1,65%	-1,92%	0,03
04.05.2016	-1,83%	-1,65%	-1,92%	0,03
06.05.2016	-1,84%	-1,66%	-1,93%	0,03
09.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03
10.05.2016	-2,57%	-1,66%	-1,93%	0,03
11.05.2016	-1,86%	-1,66%	-1,93%	0,03
12.05.2016	-1,86%	-1,66%	-1,93%	0,03
13.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03
17.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03
18.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03
19.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03
20.05.2016	-1,85%	-1,67%	-1,94%	0,03
23.05.2016	-1,85%	-1,67%	-1,94%	0,03
24.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
25.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03
27.05.2016	-1,85%	-1,66%	-1,93%	0,03
30.05.2016	-1,84%	-1,66%	-1,93%	0,03
31.05.2016	-1,84%	-1,63%	-1,90%	0,03
01.06.2016	-1,84%	-1,64%	-1,90%	0,03
02.06.2016	-1,84%	-1,64%	-1,90%	0,03
03.06.2016	-1,83%	-1,63%	-1,90%	0,03
06.06.2016	-1,83%	-1,64%	-1,90%	0,03
07.06.2016	-1,82%	-1,63%	-1,89%	0,03
08.06.2016	-1,81%	-1,56%	-1,83%	0,03
09.06.2016	-1,80%	-1,55%	-1,82%	0,03
10.06.2016	-1,80%	-1,54%	-1,80%	0,03
13.06.2016	-1,79%	-1,53%	-1,79%	0,03
14.06.2016	-1,79%	-1,53%	-1,79%	0,03
15.06.2016	-1,78%	-1,53%	-1,79%	0,03
16.06.2016	-1,78%	-1,53%	-1,79%	0,03
17.06.2016	-1,79%	-1,75%	-2,01%	0,03
20.06.2016	-1,79%	-1,75%	-2,01%	0,03
21.06.2016	-1,79%	-1,75%	-2,01%	0,04
22.06.2016	-1,78%	-1,74%	-2,00%	0,04
23.06.2016	-1,78%	-1,74%	-2,00%	0,04
24.06.2016	-1,78%	-1,74%	-2,00%	0,04
27.06.2016	-1,76%	-1,73%	-1,99%	0,04
28.06.2016	-1,76%	-1,74%	-2,00%	0,04
29.06.2016	-1,77%	-1,72%	-1,98%	0,04
30.06.2016	-1,77%	-1,73%	-1,99%	0,04
01.07.2016	-1,77%	-1,72%	-1,98%	0,04
04.07.2016	-1,76%	-1,72%	-1,98%	0,04
05.07.2016	-1,76%	-1,71%	-1,97%	0,04
06.07.2016	-1,75%	-1,72%	-1,97%	0,04
07.07.2016	-1,75%	-1,71%	-1,97%	0,04
08.07.2016	-1,76%	-1,72%	-1,97%	0,04
11.07.2016	-1,75%	-1,72%	-1,97%	0,04

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
12.07.2016	-1,77%	-1,73%	-1,99%	0,04
13.07.2016	-1,77%	-1,73%	-1,99%	0,04
14.07.2016	-1,77%	-1,73%	-1,99%	0,04
15.07.2016	-1,77%	-1,73%	-1,99%	0,04
18.07.2016	-1,95%	-1,74%	-1,98%	0,04
19.07.2016	-1,95%	-1,74%	-1,98%	0,04
20.07.2016	-1,95%	-1,74%	-1,97%	0,04
21.07.2016	-1,95%	-1,73%	-1,96%	0,04
22.07.2016	-1,95%	-1,72%	-1,96%	0,04
25.07.2016	-1,96%	-1,73%	-1,97%	0,04
26.07.2016	-2,17%	-1,92%	-2,18%	0,07
27.07.2016	-2,19%	-1,93%	-2,20%	0,07
28.07.2016	-2,17%	-1,91%	-2,17%	0,07
29.07.2016	-2,15%	-1,90%	-2,16%	0,07
01.08.2016	-2,14%	-1,90%	-2,15%	0,07
02.08.2016	-2,14%	-1,89%	-2,15%	0,07
03.08.2016	-2,14%	-1,89%	-2,15%	0,07
04.08.2016	-2,14%	-1,89%	-2,15%	0,07
05.08.2016	-2,14%	-1,90%	-2,15%	0,07
08.08.2016	-2,14%	-1,90%	-2,16%	0,07
09.08.2016	-2,15%	-1,90%	-2,16%	0,07
10.08.2016	-2,15%	-1,90%	-2,16%	0,07
11.08.2016	-2,14%	-1,90%	-2,16%	0,07
12.08.2016	-2,14%	-1,89%	-2,15%	0,07
15.08.2016	-2,14%	-1,90%	-2,15%	0,07
16.08.2016	-2,13%	-1,89%	-2,15%	0,07
17.08.2016	-2,13%	-1,89%	-2,14%	0,07
18.08.2016	-2,13%	-1,89%	-2,14%	0,07
19.08.2016	-2,13%	-1,89%	-2,14%	0,07
22.08.2016	-2,13%	-1,89%	-2,15%	0,07
23.08.2016	-2,13%	-1,89%	-2,14%	0,07
24.08.2016	-2,13%	-1,88%	-2,13%	0,07
25.08.2016	-2,13%	-1,88%	-2,13%	0,07

CS EUROREAL CHF 2015/2016				
Kursdatum	Immobilien- gewinn ¹	Aktien- gewinn ESTG ¹	Aktien- gewinn KStG ¹	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF ²
26.08.2016	-2,13%	-1,88%	-2,14%	0,07
29.08.2016	-2,13%	-1,88%	-2,14%	0,07
30.08.2016	-2,13%	-1,88%	-2,14%	0,07
31.08.2016	-2,12%	-1,88%	-2,14%	0,07
01.09.2016	-2,12%	-1,89%	-2,15%	0,07
02.09.2016	-2,12%	-1,88%	-2,14%	0,07
05.09.2016	-2,11%	-1,87%	-2,13%	0,07
06.09.2016	-2,11%	-1,88%	-2,13%	0,07
07.09.2016	-2,10%	-1,87%	-2,12%	0,07
08.09.2016	-2,10%	-1,87%	-2,13%	0,07
09.09.2016	-2,11%	-1,88%	-2,13%	0,07
12.09.2016	-2,10%	-1,87%	-2,13%	0,07
13.09.2016	-2,10%	-1,87%	-2,12%	0,07
14.09.2016	-2,10%	-1,87%	-2,13%	0,07
15.09.2016	-2,10%	-1,87%	-2,13%	0,07
16.09.2016	-2,09%	-1,87%	-2,12%	0,07
19.09.2016	-2,09%	-1,85%	-2,11%	0,07
20.09.2016	-2,09%	-1,85%	-2,11%	0,07
21.09.2016	-2,08%	-1,85%	-2,10%	0,07
22.09.2016	-2,08%	-1,85%	-2,10%	0,07
23.09.2016	-2,07%	-1,84%	-2,09%	0,07
26.09.2016	-2,06%	-1,84%	-2,09%	0,07
27.09.2016	-2,03%	-1,84%	-2,09%	0,07
28.09.2016	-2,03%	-1,83%	-2,08%	0,07
29.09.2016	-2,07%	-1,83%	-2,08%	0,07
30.09.2016	-2,05%	-1,90%	-2,05%	0,07

1 Bezogen auf den Rücknahmepreis

2 Alle im Geschäftsjahr 2015/2016 veröffentlichten Zwischengewinne wurden unter Berücksichtigung des Ertragsausgleichsverfahrens ermittelt.

Steuerliche Hinweise für österreichische Anleger

Allgemeine Anmerkungen

CS Euroreal 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.

CS Euroreal hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmoInvFG. Folge der Qualifikation als Meldefonds ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt, und dass die Anleger nach den tatsächlichen und an die OeKB gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Die an die OeKB gemeldete Ausschüttung ist nicht steuerpflichtig.

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

Ausschüttung und ausschüttungsgleicher Ertrag

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs. 1 ImmoInvFG). Wurde jedoch seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 30. April 2017 an die OeKB 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. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Modalitäten der Besteuerung

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

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

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

Veräußerung der Anteile

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

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

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

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

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

Ausländische Steuern

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

Beschränkte Steuerpflicht

Aufgrund österreichischer Immobilien unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich der österreichischen Ertragsbesteuerung. Die ausschüttungsgleichen Erträge werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden.

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

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

EU-Zinsenrichtlinie

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

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

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

Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. September 2016 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.



Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital per 31. Dezember
2015: EUR 6,1 Mio..

Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember 2015: EUR 8,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

Aufsichtsrat

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

Dr. Beat Schwab
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
(bis 20. Oktober 2016),
Vorsitzender des Aufsichtsrates
(ab 21. Oktober 2016), zugleich
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

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

Karl Huwyler
Mitglied des Aufsichtsrates

Günther Hackeneis
Mitglied des Aufsichtsrates

Helene von Roeder
Mitglied des Aufsichtsrates, zugleich
Managing Director und Vorstandsvorsitzende der CREDIT
SUISSE (Deutschland) Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Geschäftsführung

Frank Schäfer
zugleich Verwaltungsratsmitglied der CS Real Estate
SICAV-SIF I, Luxemburg

Karl-Josef Schneiders

Gesellschafter

CREDIT SUISSE (Deutschland)
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

Verwahrstelle

Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen per 31. Dezember
2015: EUR 1.701 Mio.

Eigenmittel per 31. Dezember 2015: EUR 24.779 Mio.

Sachverständigenausschuss A

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

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

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

Sachverständigenausschuss B

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

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

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

Abschlussprüfer

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

Vertriebspartner

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



CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT

Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

TaunusTurm

Taunustor 1

D-60310 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0) 69 / 7538-1200

www.credit-suisse.com/de