

**Hinweis**

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

# CS EUROREAL

## Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG Halbjahresbericht zum 31. März 2017



# CS EUROREAL

## Kennzahlen „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag 31.03.2017	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Fondsvermögen netto (in Mio.)	2.090,0	142,8	2.223,4
Immobilienvermögen gesamt brutto (Verkehrswerte (Projekte zum Buchwert)) (in Mio. EUR)			1.423,9
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)			1.015,6
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)			408,3
Summe der Vermögenswerte			2.377,6
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)			26
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			4
Vermietungsquote (in %)			84,0
Zwischenaussschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 am 27. April 2017 je Anteil	6,20	9,50	
Anlageerfolg (Einjahresvergleich) in % <sup>1,2</sup>	2,0	0,8	
Anteilwert/Rücknahmepreis	21,25	32,82	

Veränderungen im Berichtszeitraum 01.10.2016 – 31.03.2017	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)			0
davon direkt gehalten (Anzahl)			0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			0
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)			6
davon direkt gehalten (Anzahl)			4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			2
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: Mailand (Italien), Viale Certosa 2/Piazza Firenze

# CS EUROREAL

## Halbjahresbericht zum 31. März 2017

**4 Tätigkeitsbericht der  
Fondsverwaltung**

**44 Übersicht:  
Kredite, Fremd-  
währungspositionen,  
Vermietung**

**48 Zusammengefasste  
Vermögensaufstellung**

**54 Vermögensaufstellung  
Teil I**  
Immobilienverzeichnis –  
Lage des Grundstücks, Nutzfläche  
und gutachterliche Werte

**62 Vermögensaufstellung  
Teil I**  
Immobilienverzeichnis –  
Vermietungsinformation und  
Anschaffungsnebenkosten

**70 Vermögensaufstellung  
Teil II**  
Bestand der  
Geldmarktinstrumente,  
Investmentanteile, Wertpapiere  
und Bankguthaben

**72 Vermögensaufstellung  
Teil III**  
Sonstige Vermögensgegenstände,  
Verbindlichkeiten,  
Sicherungsgeschäfte  
und Rückstellungen,  
zusätzliche Erläuterungen

**76 Verzeichnis der  
Käufe und Verkäufe**

**78 Entwicklung des  
CS EUROREAL**  
Mehrjahresübersicht

**80 Steuerliche Hinweise**

**108 Gremien**

# Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen,  
sehr geehrte Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Halbjahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 des offenen Immobilienfonds CS EUROREAL zwischen dem 1. Oktober 2016 und dem 31. März 2017. 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 während der Abwicklungsphase in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität grundsätzlich in einem halbjährlichen Rhythmus durchgeführt. 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 31. März 2017 auf EUR 828,4 Mio. (37,3 % des Netto-Fondsvermögens).

Seit dem Zeitpunkt des Beginns der Fondsabwicklung des CS EUROREAL am 21. Mai 2012 fanden bis zum 31. März 2017 bereits neun Ausschüttungen statt.

Kurz nach dem Ende dieses Berichtszeitraumes erfolgte am 27. April 2017 die zehnte Ausschüttung seit der Einleitung der Fondsabwicklung des CS EUROREAL und erste Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017, die auch als Sonder- oder Zwischenausschüttung bezeichnet wird. Sie belief sich für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL auf EUR 6,20 pro Anteil und für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL auf CHF 9,50 pro Anteil.

Insgesamt wurden seit Beginn der Fondsabwicklung damit einschließlich der Ausschüttung am 27. April 2017 bereits EUR 3.833,2 Mio., beziehungsweise EUR 36,80 pro Anteil für Anteilklasse EUR und CHF 55,70 pro Anteil für die Anteilklasse CHF, an die Anleger des Fonds ausgeschüttet bzw. zurückgezahlt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiterhin besteht für europäische Immobilieninvestitionen ein hohes Interesse, wobei das Preisniveau in einzelnen Märkten inzwischen weit oberhalb der historischen Bandbreiten liegt. Auswertungen für das Jahr 2016 belegen einerseits ein gegenüber 2015 geringeres Transaktionsvolumen andererseits trägt

die Nachfrage im aktuellen Zinsumfeld zu weiter sinkenden Anfangsrenditen bei. So sank die Durchschnittsrendite für hochwertige Büroimmobilien an den besten Standorten im Jahresverlauf 2016 nochmals um rund 25 Basispunkte, und lag mit rund 4,4 % im vierten Quartal 2016 unterhalb des Tiefstandes von rund 4,7 % aus dem Boomjahr 2007.

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

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

Nach der konjunkturellen Schwächephase im Euroraum 2012 und 2013 lassen sich seit 2014 verstärkt Anzeichen der Erholung am Immobilienmarkt ablesen. So stieg bereits seit dem Jahr 2014 der Umsatz für Büromietflächen in den wichtigsten 36 Bürozentren. Diese positive Entwicklung zeigte sich ebenfalls im Jahr 2016, indem der Mietflächenumsatz auf ähnlich hohem Niveau wie schon 2015 lag. Allerdings waren sehr

deutliche Unterschiede auf Ebene der beobachteten Städte sichtbar, wobei der starke Rückgang in London durch erhebliche Zuwächse in Stockholm, Paris La Defense, Frankfurt am Main, Köln und Brüssel kontrastiert wurden.

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

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

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

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

Im Zuge der sich weiter bessernden Lage auf den Immobilienmärkten, einer weiterhin hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments sowie des im historischen Vergleich erhöhten Preisniveaus, wurde der Verkaufsprozess weiter vorangetrieben. Insgesamt konnten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL sechs Verkäufe für insgesamt rund EUR 480 Mio. abgeschlossen werden. Im November 2016 konnte zunächst die Büroimmobilie Telegrafatan 8 A-B



in Stockholm (Schweden) veräußert werden. Kurz darauf, im Dezember 2016, wurden die Verkäufe der beiden Bürogebäude Computerstraße 6 in Wien (Österreich) und „Acanthus“, Bijlmerdreef 24-74 in Amsterdam (Niederlande) mit Übergang von Nutzen und Lasten finalisiert. Der Verkaufspreis für die drei Liegenschaften entsprach per Saldo in etwa der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte der Objekte in Höhe von EUR 175,1 Mio. Ferner erfolgte für das Objekt Salzufer 22/ Dovestraße 2-4 in Berlin (Deutschland) im März 2017 der Übergang von Nutzen und Lasten und damit Abgang aus dem Fondsportfolio. Die vertragliche Sicherung des Verkaufs dieser Immobilie erfolgte bereits im Dezember 2016. Außerdem erfolgte noch im März 2017 die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer bei den Immobilien „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 und Friedrich-Ebert-Platz 4 in Leverkusen (Deutschland). Die beiden Objekte in Leverkusen, das Shopping-Center „Rathaus-Galerie“ sowie eine kleine, direkt neben dem Center gelegene Büro-/Handelsimmobilie, gehören zu einem vier Immobilien umfassenden Einzelhandelsportfolio „Melody“, für das bereits im Dezember 2016 ein Kaufvertrag über den Verkauf der vier Immobilien abgeschlossen werden konnte. Die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten der beiden anderen Immobilien des Melody-Portfolios, der Shopping-Center, „Le Befane“, Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno in Rimini (Italien) sowie „Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98 in Nürnberg (Deutschland) erfolgte kurz nach Ende des Berichts-

zeitraumes noch im April 2017. Außerdem konnte im April 2017 noch ein Kaufvertrag über den Verkauf der Immobilie „CiTTiPOiNT“, Müllerstraße 141 in Berlin (Deutschland) abgeschlossen werden.

Detaillierte Informationen zu den sechs Immobilienverkäufen im ersten Geschäftshalbjahr 2016/2017 des CS EUROREAL entnehmen Sie bitte dem Text „Immobilien-Portfolio-Management“ auf den Seiten 20 bis 21 und der Übersicht „Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2017“ auf den Seiten 76 bis 77.

Seit dem Beginn der Fondsabwicklung des CS EUROREAL am 21. Mai 2012 wurden bis zum Berichtsstichtag 31. März 2017 insgesamt 73 Immobilien für rund EUR 3,7 Mrd. und seit dem Beginn der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 bereits 88 Immobilien für knapp EUR 5,1 Mrd. veräußert. Dies entspricht seit der Rücknahmeaussetzung rund 78 % des aktuellen Immobilienvermögens einschließlich der bisherigen Verkaufserlöse. Die Verkaufspreise der sechs im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 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**

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

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

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

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

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

Nach den genannten sechs finalisierten Immobilienverkäufen im Berichtszeitraum verfügte der CS EUROREAL zum Berichtstichtag noch über ein Portfolio von insgesamt 26 Immobilien an 21 Standorten in neun europäischen Ländern im Gesamtwert (Verkehrswerte) von rund EUR 1,4 Mrd.

Im Hinblick auf den anstehenden Verkauf des gesamten Immobilienportfolios des CS EUROREAL befand sich zum Berichtstichtag mit 46,7 % 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 33,2 % per 31. März 2017 (Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung) in geringerem Maße vertreten. Darüber hinaus verfügte der CS EUROREAL zum Stichtag 31. März 2017 mit 58,1 % (Basis: Jahres-Nettosollmieten) nach wie vor über einen bedeutenden Anteil von Handelsimmobilien, deren Werte sich in den vergangenen Jahren generell im Vergleich zu den konjunkturabhängigeren Büroimmobilien stabiler entwickelt haben.

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

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

Neben baulichen Maßnahmen zählen zu einem aktiven Asset-Management der Immobilien auch eine frühzeitige Verlängerung von bestehenden Mietverträgen und der Abschluss von Vereinbarungen mit neuen Mietern. So ist es uns gelungen, im Berichtszeitraum für Mietflächen von insgesamt rund 70.866 m<sup>2</sup> Verträge mit bonitätsstarken Mietern zu verlängern oder neu abzuschließen. Dies entspricht einem Anteil von rund 14,9 % der gesamten vermietbaren Fläche des Immobilienportfolios des CS EUROREAL zum 31. März 2017. Insgesamt verringerte sich die Vermietungsquote im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL leicht um 1,5 Prozentpunkte auf 84,0 %. Das lag im Wesentlichen daran, dass die veräußerten Immobilien, bis auf die Immobilie Salzufer 22/ Dovestraße 2-4 in Berlin (Deutschland), per Saldo überdurchschnittlich vermietet waren. Die Verkäufe wirken sich daher negativ auf die Vermietungsquote aus. Zudem wurde der teilweise auch geplante Abgang von Mietern in einzelnen Objekten (z.B. im Shopping-Center in Flensburg (Deutschland), Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/Süderhofende 40-42 und der Büroimmobilie Viale Certosa 2/Piazza Firenze in Mailand (Italien)) nicht vollständig durch Neuvermietungen (z.B. in der Immobilie Bahnhofstraße 12 und 14 in Gelsen-

kirchen) aufgefangen. 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 84,6 %. Auf dieser Basis konnten für den CS EUROREAL weiterhin solide Mieterträge generiert werden.

Bereits im vorherigen Geschäftsjahr 2015/2016, im April 2016, wurden die letzten, noch verbliebenen Kredite zurückgeführt. Der Fonds war somit bereits zu Beginn dieses Geschäftsjahres komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 Kredite in Höhe von insgesamt knapp EUR 1,4 Mrd. getilgt. Da künftig nicht mehr ein Teil der Erlöse aus den Immobilienverkäufen für die Rückführung der Darlehen benötigt wird, erhalten die Anleger dann unter sonst gleichen Bedingungen entsprechend höhere Ausschüttungen.

Der CS EUROREAL erzielte zum Berichtsstichtag am 31. März 2017 im Einjahreszeitraum eine Rendite – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – für die Anteilklasse in der Währung

Euro, CS EUROREAL EUR, in Höhe von +2,0 %<sup>1,2</sup> und dies trotz der herausfordernden Situation der Fondsliquidation. Neben den Überschüssen aus den Mieten war hierfür insbesondere das positive Ergebnis aus den im Berichtszeitraum abgeschlossenen sechs Immobilienverkäufen verantwortlich. Hierdurch konnte das leicht negative Bewertungsergebnis von -3,0 %<sup>5</sup> bei der Nachbewertung der Liegenschaften mehr als kompensiert werden.

Die Anteilklasse des CS EUROREAL in Schweizer Franken, CS EUROREAL CHF, wies zum 31. März 2017 wechselkursbedingt eine etwas niedrigere Wertentwicklung – berechnet nach der Standard-BVI-Methode in Höhe von +0,8 %<sup>1,2</sup> auf. Weitere Informationen zur Renditeentwicklung des Fonds entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Fondsrendite“ auf den Seiten 26 bis 29 dieses Halbjahresberichtes.

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 Halbjahresberichtes.

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.



## Fondsabwicklungsstrategie

Seit dem Beginn der Abwicklung des CS EUROREAL war und 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 sollten im Interesse der Anleger die Fondsimmobilen möglichst zügig – jedoch zu angemessenen Bedingungen – verkauft werden. Zu diesem Zweck haben wir zum einen über unser langjährig aufgebautes Kontaktnetzwerk aktiv Vermittler wie Makler, Berater oder potentielle Investoren direkt angesprochen und sprechen diese auch weiterhin an; zum anderen kamen und kommen aufgrund der hohen Bekanntheit des Immobilienportfolios des CS EUROREAL auch Interessenten vielfach aus eigenem Antrieb auf uns zu.

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

Den Verkaufsaktivitäten kam und kommt neben dem hohen Anteil von Einzelhandelsimmobilien am Portfolio des CS EUROREAL (54,6 % per 30. September 2016 und 58,1 % per 31. März 2017) auch der hohe Deutschlandanteil des Fonds (49,2 % per 30. September 2016 und 46,7 % per 31. März 2017) zugute. Negativ wirkten und wirken sich nach wie vor hingegen mit der Abwicklungssituation des Fonds verbundene Effekte aus, wie die Tatsache, dass Immobilien in einer Abwicklungsphase generell zu einem verhandlungstaktisch und möglicherweise auch objekt- sowie markttechnisch ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden müssen. Die Sondersituation der Fondsabwicklung ist auch den potenziellen Käufern der Immobilien bekannt, was den Verkauf tendenziell erschwert.

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

Auch wenn wir angestrebt haben, 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, gingen, kurz nach Ende des Berichtszeitraumes am 30. April 2017, dennoch 24 Immobilien im Wert von rund EUR 1 Mrd. auf die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG, über, die die geordnete Abwicklung des Fonds ab diesem Zeitpunkt aus regulatorischen Gründen verantwortlich weiterführen wird. Im Wettbewerbsvergleich der in Abwicklung befindlichen offenen Immobilienfonds fällt das Verkaufsergebnis für den CS EUROREAL unter Berücksichtigung verschiedenster Faktoren wie beispielsweise erzielte Verkaufspreise, Anzahl und Gesamtvolumen der veräußerten Immobilien nach Rücknahmeaussetzung bzw. nach dem Beginn der Einleitung der Fondsabwicklung insgesamt jedoch bisher positiv aus.

## Anlegerstruktur

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

## Kurzübersicht Zahlen • Daten • Fakten

- Der CS EUROREAL EUR, die Anteilklasse des Fonds in der Währung Euro, erzielte für den Einjahreszeitraum zwischen dem 31. März 2016 und dem Berichtsstichtag 31. März 2017 eine Wertentwicklung in Höhe von +2,0 %<sup>1,2</sup>. Für den CS EUROREAL CHF, die Anteilklasse des Fonds in der Währung Schweizer Franken, betrug im gleichen Zeitraum die Wertentwicklung wechselkursbedingt +0,8 %<sup>1,2</sup>. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 (6-Monatszeitraum) lag die Rendite für den CS EUROREAL EUR bei +1,7 %<sup>1,2</sup> und für den CS EUROREAL CHF bei +0,9 %<sup>1,2</sup>.
- 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 Fondsimmobilen 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 oder kurzfristigen Sonderausschüttungen vorgesehen.
- Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL zwischen dem 1. Oktober 2016 und dem 31. März 2017 wurden insgesamt sechs Immobilien veräußert. Seit dem Beginn der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 bis zum Berichtsstichtag 31. März 2017 gingen insgesamt 88 Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL mit einem Gesamtvolumen von knapp EUR 5,1 Mrd. ab. Seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 21. Mai 2012 konnten insgesamt 73 Liegenschaften des Immobilienportfolios des CS EUROREAL mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund EUR 3,7 Mrd. veräußert werden. Noch innerhalb des Berichtszeitraumes konnte der Verkauf von zwei weiteren Immobilien des CS EUROREAL vertraglich gesichert werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten und damit der Abgang aus dem Immobilienportfolio des Fonds erfolgte im April 2017. Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes, ebenfalls im April 2017, konnte über den Verkauf einer weiteren Fondsimmoblie ein Kaufvertrag abgeschlossen werden.

Insgesamt verfügte der Fonds zum Berichtsstichtag noch über 26 Immobilien in neun europäischen Ländern an 21 etablierten Standorten in einem Verkehrswertevolumen (Projekte zum Buchwert) von insgesamt EUR 1.423,9 Mio.

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.

Davon wurden 22 Immobilien im Direkteigentum und vier Immobilien über Immobilien-Gesellschaften gehalten.

- Das Netto-Fondsvermögen zum 31. März 2017 betrug EUR 2.223,4 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) bei EUR 2.377,6 Mio. lag.
- Der in Deutschland investierte Anteil des Portfolios des CS EUROREAL lag zum Berichtsstichtag bei 46,7 % der Immobilienverkehrswerte. Der Auslandsanteil des Immobilienportfolios belief sich am Berichtsstichtag insgesamt auf 53,3 % der Verkehrswerte der Immobilien. Sämtliche ausländischen Objekte befanden sich in Europa.
- Die Vermietungsquote betrug 84,0 % per 31. März 2017. Im gesamten Berichtszeitraum lag sie durchschnittlich bei 84,6 %. Basis dafür war der Abschluss von Neu- oder Anschlussvermietungen im Berichtszeitraum in einem gesamten Flächenvolumen von 70.866 m<sup>2</sup> (rund 14,9 % der vermietbaren Gesamtflächen des Fonds per 31. März 2017).
- Der CS EUROREAL wies zum Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 eine Brutto-Liquidität in Höhe von EUR 828,4 Mio. (37,3 % des Netto-Fondsvermögens) aus.
- Kurz nach dem Ende des Berichtszeitraumes erfolgte am 27. April 2017 eine außerordentliche Sonderausschüttung beziehungsweise erste Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 des CS EUROREAL. Die Ausschüttung (Ertragsschein-Nr. 30) belief sich bei der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL auf EUR 6,20 pro Anteil und bei der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL auf CHF 9,50 pro Anteil.

- Am 1. Januar 2017 wurden alle noch im Umlauf befindlichen bzw. nicht in Sammelverwahrung befindlichen Inhaberanteilscheine bzw. effektiven Stücke sowie zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällige Gewinnanteilscheine (Ertragsscheine bzw. Kupons) des CS EUROREAL EUR aufgrund gesetzlicher Anordnung gemäß § 358 Abs. 3 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) für kraftlos erklärt. Die in den Inhaberanteilscheinen und den Gewinnanteilscheinen verbrieften Rechte sind zum 1. Januar 2017 stattdessen in der Sammelurkunde bzw. Globalurkunde des CS EUROREAL verbrieft worden. Die bisherigen Eigentümer der kraftlosen Anteilscheine werden ihren Anteilen entsprechend Miteigentümer an der Sammelurkunde. Die Miteigentumsanteile an dem Sammelbestand werden auf einem gesonderten Depot der Depotbank bzw. Verwahrstelle des CS EUROREAL gutgeschrieben.

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

Inhaber von vor dem 1. Januar 2017 fällig gewordenen Gewinnanteilscheinen können die aus diesen resultierenden Zahlungsansprüche gegen Vorlage dieser Gewinnanteilscheine bei der Depotbank bzw. Verwahrstelle des CS EUROREAL geltend machen. Werden die Gewinnanteilscheine bei der Depotbank/Verwahrstelle eingelöst, darf sie den 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 und Fakten sowie zu den einzelnen Immobilien des CS EUROREAL finden Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Halbjahresberichtes.

## **Immobilien-Portfolio-Management**

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017 wurden für das Portfolio des CS EUROREAL aufgrund der seit dem 21. Mai 2012 eingeleiteten Abwicklung des Fonds keine Immobilien erworben. Auf Basis der im Rahmen der Abwicklung des Fonds eingeleiteten Veräußerungsstrategie wurden im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 insgesamt sechs Immobilien aus dem Portfolio des CS EUROREAL veräußert.

### **Verkäufe und Abgänge von Immobilien im Berichtszeitraum bis zum 31. März 2017**

#### **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 m<sup>2</sup>. Aufgrund der erfolgreichen Neu- bzw. Anschlussvermietung von Mietflächen in dem Objekt Anfang 2016 und der guten Rahmenbedingungen am Investmentmarkt konnte ein Verkaufspreis erzielt werden, der deutlich über dem letzten Verkehrswert der Immobilie lag.

#### **Wien (Österreich), Computerstraße 6**

Am 14. Dezember 2016 wurde der Verkauf der Immobilie Computerstraße 6 in Wien vertraglich gesichert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 22. Dezember 2016. Das im Jahr 2008 für den CS EUROREAL erworbene Objekt mit einer Nutzfläche von 13.342 m<sup>2</sup> wurde zu einem Verkaufspreis über dem zuletzt durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert veräußert.

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

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

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

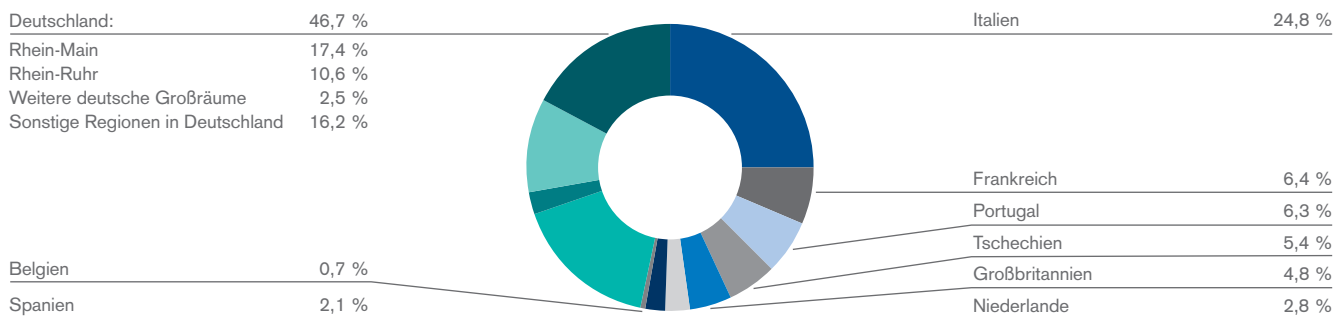
Per 29. Dezember 2016 konnte der Kaufvertrag für die Immobilie „Salzufer 22/Dovestraße 2-4“ in Berlin beurkundet werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand dann am 11. März 2017 statt. Die Immobilie wurde im Jahr 1993 erbaut und vom CS EUROREAL im März 2004 erworben. Das Objekt verfügt über eine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

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

#### **Leverkusen (Deutschland), Friedrich-Ebert-Platz 4**

Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2016 wurden die beiden oben genannten Immobilien, Leverkusen, „Rathausgalerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 und Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 4, zusammen mit den beiden Liegenschaften Nürnberg, „Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther 80-84a, 98 und Rimini, „Le Befane“, Via SS 16 Adriatica/Via Macanno in einem gemeinsamen, insgesamt vier Immobilien umfassenden Portfolio veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten für die beiden Objekte in Leverkusen erfolgte noch am 31. März 2017.

**Geografische Verteilung der Fondsimmobilien**  
(Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung)



**Informationen zu weiteren Verkaufsaktivitäten nach dem Berichtsstichtag am 31. März 2017**  
**Nürnberg (Deutschland), „Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98 Rimini (Italien), „Le Befane“, Via SS 16 Adriatica/Via Macanno**

Für die beiden Einkaufszentren in Nürnberg, „Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98 und in Rimini, „Le Befane“, Via SS 16 Adriatica/Via Macanno wurde – wie bereits erwähnt – ein Kaufvertrag im Rahmen einer Portfolioveräußerung zusammen mit den beiden Fondsimmobilien in Leverkusen am 22. Dezember 2016 abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte bei den Objekten in Nürnberg und Rimini kurz nach Ende des Berichtszeitraumes im April 2017.

**Berlin (Deutschland), „CiTTiPOiNT“, Müllerstraße 141**

Im April 2017 konnte ein Kaufvertrag über den Verkauf des CiTTiPOiNTs an eine große deutsche Einzelhandelskette unterschrieben werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im Juni 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 Drehung der Rolltreppen sowie Optimierung der Beleuchtung erfolgte termingerecht. Die Anpassung des Mallverlaufes wird im 2. Quartals 2017 erfolgen.

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

## **Projekte**

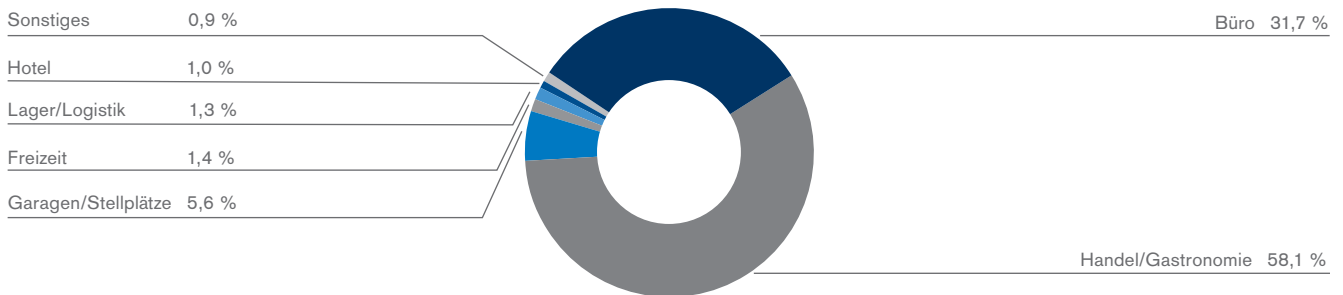
Beim Hochhausprojekt **Taunusanlage 8 in Frankfurt am Main (Deutschland)** wurde dem Hauptmieter ein weiteres Geschoss vermietet, ausgebaut und übergeben. Die nicht vermieteten Flächen wurden weitgehend fertig gestellt. Die Green-Building-Zertifizierung nach LEED-Platin, wurde vollständig durchgeführt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

## **Portfoliostruktur**

Zum Berichtsstichtag am 31. März 2017 bestand das Immobilienportfolio des CS EUROREAL aus insgesamt 26 Immobilien an 21 Standorten in neun europäischen Ländern. Von diesen befanden sich 22 Immobilien im Direktbesitz. Vier Immobilien wurden in Immobilien-Gesellschaften gehalten. Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres hat sich somit die Anzahl der Fondsimmobilen des CS EUROREAL um sechs Objekte verringert.

Das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 1.430,3 Mio. (Verkehrswerte inkl. Projekte zum Verkehrswert nach Fertigstellung) war zum Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 des Fonds zu 53,3 % im europäischen Ausland investiert. Der Auslandsanteil erhöhte sich damit leicht im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (per 30. September 2016: 50,8 %) aufgrund der drei Immobilienverkäufe des Fonds in Deutschland. Der Deutschlandanteil lag folglich bei 46,7 %. Der Immobilienbestand setzt sich im Wesentlichen weiterhin aus Handels- (58,1 %) (+ 3,5 Prozentpunkte im Vergleich zum 30. September 2016) und Büroimmobilien (31,7 %) (-3,4 Prozentpunkte im Vergleich zum 30. September 2016) zusammen. Aufgrund der vorwiegenden Veräußerung von Büroimmobilien im Berichtszeitraum erhöhte sich der Handelsimmobilienanteil im Fonds nochmals deutlich.

**Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>6</sup>**  
(Basis: Jahres-Nettosollmieten)



<sup>6</sup> Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Altersstruktur waren zum Berichtsstichtag 18,0 % der Immobilien jünger als 10 Jahre, während 81,2 % der Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren aufwiesen. 0,8 % der Immobilien waren älter als 20 Jahre.

Das durchschnittliche Volumen der Fondsimmobilien, gemessen am Verkehrswert während der letzten sechs Monate vor dem Berichtsstichtag 31. März 2017 (unter Berücksichtigung von sieben Monatsendwerten), belief sich auf EUR 1.727,8 Mio.

79,9 % der Immobilien hatten zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL einen Verkehrswert von bis zu EUR 150,0 Mio. Lediglich ein Fondsobjekt, Rimini (Italien), „Le Befane“, Via S. S. 16 Adriatica/Via Macanno wies einen Verkehrswert von über EUR 200,0 Mio. auf, was einem Anteil von zusammen 20,1 % am Immobilienvermögen des CS EUROREAL am 31. März 2017 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 ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL auf einem im Wettbewerbsvergleich weiter guten Niveau stabilisiert werden und dadurch positiv zum Gesamtergebnis des Fonds beitragen. Die durchschnittliche Vermietungsquote betrug im Berichtszeitraum 84,6 % sowie zum Berichtsstichtag am 31. März 2017 84,0 %.

In folgenden Bestandsobjekten sind aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

Im Objekt **Gelsenkirchen (Deutschland), Bahnhofstraße 12-14** waren zum Berichtsstichtag 73,9 % der Flächen vermietet. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016/2017 lag die Vermietungsquote noch bei lediglich 41,0 %. Im Berichtszeitraum konnte ein Mietvertrag mit einer Einrichtung der öffentlichen Hand über 2.143 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Bürofläche abgeschlossen werden. Die verbleibenden Leerstandsflächen werden intensiv beworben.

Nach dem Auszug des Hauptmieters im Objekt **Berlin (Deutschland), „CiTTiPOiNT“, Müllerstraße 141** betrug der Leerstand am Stichtag 31,4 %. Es werden derzeit aussichtsreiche Verkaufsverhandlungen hinsichtlich der gesamten Liegenschaft mit einem Unternehmen aus der Einzelhandelsbranche geführt.

Mit dem Hauptmieter, einem Supermarkt einer großen Einzelhandelskette, in dem Objekt **Nürnberg, „Mercado Nürnberg“, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98** wurde der Mietvertrag bis September 2031 verlängert. Der Mietvertrag ist über rund 12.054 m<sup>2</sup> Handelsfläche abgeschlossen worden.

Der Vermietungsstand des Objekts **Glasgow (Großbritannien), 4 Atlantic Quay/70 York Street** im Berichtszeitraum betrug zum 31. März 2017 66,3 %. Es werden aktuell Gespräche mit Mietinteressenten geführt.

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

Im Objekt **Waterloo (Belgien), „Waterloo Office Park“, Drève Richelle, Gebäude O** belief sich der Leerstand zum Berichtsstichtag auf 29,4 %. Es werden Gespräche mit Mietinteressenten geführt und Vermietungsaktivitäten sind im Gange.



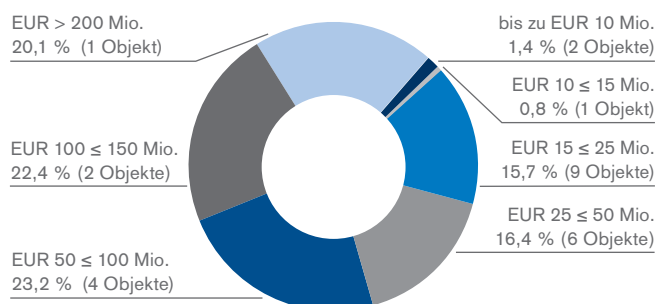
Die Immobilie **Mailand (Italien), Viale Certosa 2/Piazza Firenze** wies zum 31. März 2017 einen Leerstand von 28,4 % auf. Es werden Gespräche mit Mietinteressenten geführt und Vermietungsaktivitäten sind im Gange.

Der Leerstand im Objekt in **Lyon (Frankreich), Avenue Jean Mermoz** betrug zum Berichtsstichtag 44,0 % und konnte damit im Vergleich zum Beginn des Geschäftsjahres (53,2 %) leicht verbessert werden. Ab dem 1. Quartal 2017 wird eine Tagesklinik mit rund 1.700 m<sup>2</sup> 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 42,5 % vermietet. Es werden derzeit aussichtsreiche Gespräche bezüglich der Anmietung aller verfügbaren Leerstandsflächen im Objekt mit einem Unternehmen aus der Beratungsbranche geführt.

Im Objekt **Toulouse (Frankreich), 12 Rue Louis Courtois de Vicose** betrug der Leerstand nach Fläche zum Stichtag 31. März 2017 68,5 %. Auch hier konnte eine Verbesserung der Vermietungsquote im Vergleich zum 30. September 2016 erzielt werden. Die leer stehenden Flächen wurden intensiv beworben. Aktuell wird mit einem namhaften Unternehmen aus der Finanzdienstleistungsindustrie über die Anmietung von rund 6.500 m<sup>2</sup> Bürofläche verhandelt.

**Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>6</sup>**  
(Basis: Verkehrswerte)



<sup>6</sup> Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

Im Objekt **Madrid (Spanien), Calle de Julián Camarillo 19-21** betrug der Leerstand nach Fläche zum Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 42,7 %. Die Leerstandsflächen werden intensiv beworben.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 70.866 m<sup>2</sup> Fläche im Fonds nach- bzw. neu vermietet werden. Die in diesem Rahmen vereinbarten vermierterseitigen Renovierungs- und Bauleistungen wurden fachgerecht beauftragt und abgeschlossen.

## Fondsrendite

Die Wertentwicklung der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL im abgelaufenen ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 des Fonds für den 6-Monatszeitraum vom 30. September 2016 bis zum 31. März 2017 – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – belief sich auf +1,7 %<sup>1</sup>. Im Einjahresvergleich zwischen dem 31. März 2016 und dem 31. März 2017 lag der Anlageerfolg der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL – ebenfalls ermittelt nach der Standard-BVI-Methode – bei +2,0 %<sup>1</sup>. Hiermit verbesserte sich die Rendite im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres um rund 1,5 Prozentpunkte.

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 ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL positive Ergebnis des Fonds aus den getätigten Immobilienverkäufen

aufgefangen werden konnten. Insgesamt ergab sich für die Bewertung von 31 Fondsimmobiliien in einem Gesamtvolumen von EUR 1.540,6 Mio. im Einjahreszeitraum vor dem 31. März 2017 im Gesamtergebnis ein negativer Bewertungssaldo in Höhe von EUR -45,5 Mio. beziehungsweise -3,0 %.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

Rücknahme von Anteilen für den CS EUROREAL nicht mehr möglich. Daher hat der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. beschlossen, eine Wertentwicklungsberechnungsmethode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds zu entwickeln. Die Renditeberechnungsmethode wurde dahingehend geändert, dass nur noch bis zum Zeitpunkt der Fondsabwicklung – im Falle des CS EUROREAL bis zum 21. Mai 2012 – eine Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis berücksichtigt wird. Ab diesem Zeitpunkt, also bisher für die Ausschüttungen des CS EUROREAL am 3. Juli 2012, 11. Dezember 2012, 18. Juni 2013, 10. 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 31. März 2017 für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL eine Wertentwicklung in Höhe von +1,7 %<sup>7</sup>.

Seit seiner Auflage am 6. April 1992 weist der CS EUROREAL EUR bis zum 31. März 2017 ein durchschnittliches Jahresplus – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – in Höhe von +3,2 % p. a.<sup>1</sup> auf (Ende letztes Geschäftsjahr 2015/2016: Ebenfalls +3,2 % p. a.<sup>1</sup>).

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 -9,3 %<sup>1</sup> (bzw. -2,0 % durchschnittlich pro Jahr<sup>1</sup>) und berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds auf -7,1 %<sup>7</sup> (bzw. -1,5 % durchschnittlich pro Jahr<sup>7</sup>).

#### **CS EUROREAL EUR-Anteilklasse Wertentwicklung nach BVI-Methode<sup>1</sup> per 31. März 2017**

	<b>kumuliert in %</b>	<b>durchschnittlich p.a. in %</b>
6 Monate	1,7	–
1 Jahr	2,0	2,0
3 Jahre	-6,6	-2,2
5 Jahre	-12,5	-2,6
10 Jahre	1,4	0,1
15 Jahre	24,5	1,5
20 Jahre	62,1	2,4
seit Auflage	120,9	3,2

#### **CS EUROREAL EUR-Anteilklasse Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds<sup>7</sup> per 31. März 2017**

	<b>kumuliert in %</b>	<b>durchschnittlich p.a. in %</b>
6 Monate	1,7	–
1 Jahr	1,7	1,7
3 Jahre	-6,1	-2,1
5 Jahre	-10,3	-2,2
10 Jahre	3,9	0,4
15 Jahre	27,6	1,6
20 Jahre	66,1	2,6
seit Auflage	126,3	3,3

Die Rendite der am 1. Oktober 2005 aufgelegten Anteilklasse CS EUROREAL CHF, der Anteilklasse des Fonds in der Währung Schweizer Franken, – berechnet nach der herkommlichen Standard-BVI-Methode mit Wiederanlage der Ausschuttung – betrug im Einjahresvergleich zum Berichtsstichtag +0,8 %<sup>1</sup>, was eine Verbesserung im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres des Fonds um 1,1 Prozentpunkte bedeutet. Bei Berechnung nach der BVI-Methode für in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds ergibt sich für den CS EUROREAL CHF im Einjahreszeitraum eine Wertentwicklung in Höhle von +0,6 %<sup>7</sup>. Für den 6-Monatszeitraum vor dem 31. März 2017 erzielte die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL eine Rendite nach der Standard-Methode des BVI in Höhle von +0,9 %<sup>1</sup>.

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 Schweize-

rische 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 erhöhet. Aufgrund dieses Wahrungseffekts weicht die Rendite der CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL für den 3-Jahreszeitraum mit -9,7 %<sup>1</sup> auch deutlich von der Rendite der EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL in Höhle von -6,6 %<sup>1</sup> ab.

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

<sup>1</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschuttung 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 Ausschuttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhle 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.

<sup>7</sup> 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 Ausschuttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage) bis zum Zeitpunkt der Fondsabwicklung (CS EUROREAL: 21. Mai 2012). Ab diesem Zeitpunkt gehen die Ausschuttungen/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 Ausschuttung) nicht berücksichtigt. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhle 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<sup>1</sup>**  
**per 31. März 2017**

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
6 Monate	0,9	–
1 Jahr	0,8	0,8
3 Jahre	-9,7	-3,4
5 Jahre	-14,5	-3,1
10 Jahre	-7,2	-0,8
seit Auflage	-3,0	-0,3

**CS EUROREAL CHF-Anteilklasse**  
**Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung**  
**befindende offene Immobilienfonds<sup>7</sup>**  
**per 31. März 2017**

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

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 -12,0 %<sup>1</sup> (bzw. -2,6 % durchschnittlich pro Jahr<sup>1</sup>) und berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds auf -8,7 %<sup>7</sup> (bzw. -1,9 % durchschnittlich pro Jahr<sup>7</sup>).

**Ausschüttung**

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

Kurz nach dem Ende des Berichtszeitraumes für diesen Halbjahresbericht konnte am 27. April 2017 vor Ablauf unseres Verwaltungsmandats zum 30. April 2017 eine außerordentliche Sonderausschüttung in Form einer Zwischenausschüttung geleistet werden. Mit dieser zehnten Ausschüttung im Rahmen der Abwicklung des CS EUROREAL wurden am 27. April 2017 insgesamt rund EUR 648 Mio. ausgeschüttet.

**Anteilklasse EUR des CS EUROREAL in Euro:**

Für die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde im Rahmen der Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 des Fonds kurz nach dem Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 am 27. April 2017 insgesamt EUR 609,7 Mio. ausgeschüttet, dies entspricht EUR 6,2000<sup>8</sup> je Anteil.

**Anteilklasse CHF des CS EUROREAL in Schweizer Franken:**

Für die CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL wurde im Rahmen der Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 des Fonds kurz nach dem Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 am 27. April 2017 insgesamt CHF 41,3 Mio. (EUR 38,2 Mio.<sup>9</sup>) ausgeschüttet, dies entspricht CHF 9,5000<sup>8</sup> je Anteil.

Am Tag einer Zwischen- bzw. Endausschüttung wird bei der Ermittlung des Anteilpreises die Zwischen- bzw. Endausschüttung in voller Höhe in Abzug gebracht. Detaillierte Informationen zur Ausschüttung finden Sie ab Seite 80 dieses Halbjahresberichts und im elektronischen Bundesanzeiger.

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

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

### **Risikovorsorge – Capital Gain Tax**

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

Per 31. März 2017 wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 49,1 Mio. zurückgestellt.

### **Kredit- und Währungsmanagement**

#### **Kredite**

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

#### **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, unterlagen im Berichtszeitraum lediglich die Investitionen in Großbritannien, Schweden und Tschechien einem möglichen Währungsrisiko. Das in Großbritannien gelegene und in britischen Pfund (GBP) geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 64,8 Mio. war zum Berichtstichtag zu 95,3 % (siehe Übersicht „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ auf Seite 73 dieses Halbjahresberichts) gegenüber dem Euro währungsgesichert. Das in Schweden gelegene und in schwedischen Kronen (SEK) geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 2,0 Mio. war zum Berichtstichtag zu 0,0 % gegenüber dem Euro währungsgesichert. Das in Tschechien gelegene anteilige Fondsvermögen wird zum überwiegenden Teil in Euro geführt, da alle wesentlichen Verträge auf Euro-Basis geschlossen sind. Für den in tschechischen Kronen geführten Restbetrag in Höhe von umgerechnet EUR 8,5 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 31. März 2017 87,8 %.

#### **Liquiditätsanlagen**

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

Die Bruttoliquidität des CS EUROREAL belief sich per 31. März 2017 auf 37,3 % des Netto-Fondsvermögens.

## Risikomanagement

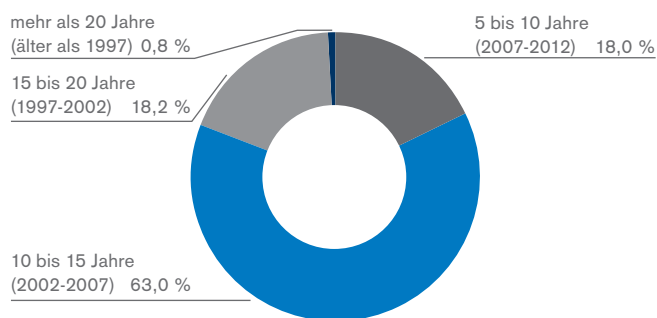
Das Risikomanagement der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ist darauf ausgerichtet, sowohl die geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, als auch der internen Investmentstandards und Weisungen der Credit-Suisse-Gruppe gerecht zu werden.

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

Das Risikomanagement nutzt dabei die langjährige Erfahrung und das profunde Wissen der Mitarbeiter. Jedes identifizierte Risiko wurde einem spezifischen Risikoverantwortlichen zugeordnet, der für die 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 Gegenmaß-

**Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen<sup>6</sup>**  
(Basis: Verkehrswerte)



<sup>6</sup> Aufgrund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

nahmen möglich. Die Verfahren und Prozesse des Risikomanagements werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt, um neuen Anforderungen oder speziellen Situationen – wie die Abwicklung eines Investmentvermögens oder die Vorbereitung des Übertrags eines Investmentvermögens auf die Verwahrstelle – gerecht zu werden.

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

## Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum

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

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

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

Nachfolgend werden die im abgelaufenen ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS EUROREAL vom 1. Oktober 2016 bis zum 31. März 2017 wesentlichen Risikoeignisse 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 31. März 2017 waren die liquiden Mittel des Fonds sowohl in Bankguthaben (rund EUR 403,4 Mio. (48,7 % der Liquidität; 18,2 % des Netto-Fondsvermögens)) als auch in Festgeldern (rund EUR 425,0 Mio. (51,3 % der Liquidität; 19,1 % des Netto-Fondsvermögens)) angelegt. Das Bonitätsrisiko wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität aller Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich lag.

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



Per 31. März 2017 waren rund 92,1 % der vermieteten Flächen der Fonds der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder als staatliche Mieter keinem oder nur einem äußerst unwahrscheinlichen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres des CS EUROREAL 2015/2016 erhöhten sich die Mietstreitigkeiten aufgrund von Zahlungsverweigerungen und Insolvenzen von Mietern sowie bautechnischen Streitigkeiten – gemessen am Streitwert zu den Jahresmieteerträgen – und anhängigen Gerichtsprozessen zum Ende des Geschäftshalbjahres 2016/2017 des Fonds leicht um 0,5-Prozentpunkte auf rund 5,6 % der Jahres-Nettosollmiete der Bestandsobjekte. Betroffen von Mietstreitigkeiten waren neun der 26 Bestandsimmobilien sowie 17 bereits veräußerte Objekte. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Einzelhandelsimmobilien. Gemessen an den intern gesetzten Limits befanden sie sich auf hohem Niveau. Der Anstieg im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres 2015/2016 des Fonds ist 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, der Verkaufsprozess für Immobilien, die bis zum Übergang des Verwaltungsmandates noch nicht veräußert wurden, fortgesetzt. Das angestrebte Ziel, möglichst alle Fondsimmobiliens bereits vor dem Übergang des Verwaltungsmandats für den CS EUROREAL auf die Verwahrstelle zu veräußern, konnte trotz intensiver Bemühungen nicht vollständig erreicht werden. Am 30. April 2017, 24 Uhr, sind 24 Fondsimmobiliens mit einem Verkehrswert von EUR 1.048,4 Mio. auf die Depotbank/ Verwahrstelle übergegangen, die die geordnete Abwicklung des Fonds verantwortlich weiterführen wird. Auch nach dem Übergang bestehen weitere Preisrisiken im Zusammenhang mit der Abwicklung.

Per 31. März 2017 wies das Portfolio des CS EUROREAL bezogen auf den 1-Jahreszeitraum vom 1. April 2016 bis 31. März 2017 eine negative Verkehrswertentwicklung der Fondsimmobiliens (-3,0 % bzw. EUR -45,5 Mio.<sup>10</sup>) auf. Höhere Wertkorrekturen waren festzustellen bei Liegenschaften, bei denen strukturelle Maßnahmen wie die Neuvermietung größerer Flächen oder umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich waren oder sind.

Die Vermietungsquote sank von 85,5 % zu Beginn des Berichtszeitraumes (30. September 2016) auf 84,0 % zum Ende des Berichtszeitraumes (31. März 2017). Die durchschnittliche Vermietungsquote im Berichtszeitraum belief sich per 31. März 2017 auf 84,6 %. Der Rückgang der Stichtags-Vermietungsquote um 1,5 Prozentpunkte ist im Wesentlichen darauf zu-

rückzuführen, dass die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 veräußerten Immobilien per Saldo überdurchschnittlich vermietet waren, was einen negativen Effekt auf die Vermietungsquote hatte. Positiv auf die Vermietungsquote wirkte sich der Abschluss neuer Mietverträge und die Verlängerung bestehender Mietverträge aus. Insgesamt konnten über eine Fläche von insgesamt 70.866 m<sup>2</sup> (rund 14,9 % der Gesamtmietfläche des Fonds zum Berichtsstichtag) neue Mietverträge abgeschlossen oder verlängert und so der Auszug von Mietern zum Teil kompensiert werden. Vergleichsweise stabil zeigte sich weiterhin auch die Mietertragssituation. So konnten im Berichtszeitraum bonitätsstarke und solvente Mieter mittel- bis langfristig gebunden werden, was sich daran zeigt, dass 64,1 % der Mietverträge eine Laufzeit über das Jahr 2019 (inkl. unbefristeter Mietverträge; per 31. März 2017) hinaus aufweisen und damit langfristige und nachhaltige Erträge für den Fonds generiert werden. Weiterhin sind die Mietverträge weitestgehend an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt, wodurch die allgemeine Preisentwicklung Berücksichtigung findet.

#### • 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

<sup>10</sup> Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

gehalten. Eine positive Verzinsung für die Liquiditätsanlagen konnte aufgrund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen nicht erzielt werden. Vielmehr musste für einen Teil der Liquiditätsanlagen eine negative Verzinsung bzw. Guthabengebühren hin- genommen werden. Da die Anlagen im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Bankguthaben und Festgeldern gehalten wurden, war das Zinsänderungsrisiko hauptsächlich in diesen Anlageformen begründet und kann als moderat ange- sehen werden. Das vorhandene, größtenteils negative Zins- niveau war die Ursache für die negativen Zinserträge des Fonds innerhalb des Berichtszeitraumes. Seit dem 1. August 2016 werden bei der Anlage der Bankguthaben auf den laufenden Konten negative Zinsen bzw. Guthabengebühren erhoben. Im Berichtszeitraum legte das Fondsmanagement kurzfristig nicht benötigte liquide Mittel nach Möglichkeit weit- gehend in Termingelder an, für die eine vergleichsweise geringere negative Verzinsung anfiel. Mögliche künftige infla- tionäre Tendenzen, wodurch das aktuelle Zinsumfeld beein- flusst 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 vorherigen Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL wurden die letzten Immobiliendarlehen zurückgeführt, sodass der Fonds in diesem Berichtszeitraum komplett schuldenfrei war.

#### • 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 Fonds- vermögens einem Fremdwährungsrisiko. Der Fremdwährungs- anteil der Anteilklasse EUR des Fonds belief sich zum Berichts- stichtag 31. März 2017 auf 3,5 % des Netto-Fondsvermögens der EUR-Anteilklasse (EUR 72,2 Mio.) (Anteilklasse CHF des Fonds: 2,4 % des Netto-Fondsvermögens der CHF-Anteilklasse (EUR 3,2 Mio.)) und hat sich damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres 2015/2016 (4,4 % per 30. September 2016 für die Anteilklasse EUR des Fonds, 3,0 % per 30. September 2016 für die Anteilklasse CHF des Fonds) leicht verringert. Das Risiko wird mit Hilfe von Währungssiche- rungsgeschäften 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 75,4 Mio. (3,4 % des Netto-Fondsvermögens). Die Ab- sicherungsquote der Fremdwährungspositionen belief sich auf insgesamt 81,9 % des Netto-Fondsolumens der Währungs- räume Großbritannien, Schweden und Tschechien (siehe auch

Tabelle „Währungsrisiken zum Stichtag“ auf Seite 44 dieses Halbjahresberichts). Bezogen auf das Netto-Fondsvermögen der jeweiligen Anteilklasse des CS EUROREAL zum Berichtstichtag lag die Absicherungsquote der Anteilklasse EUR des CS EUROREAL bei 99,4 % und die der Anteilklasse CHF bei 99,6 %. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Sondervermögens im Berichtszeitraum.

Für die Anteilklasse CHF sind laut Verkaufsprospekt für mehr als die Hälfte des Fondsvermögens, das rechnerisch auf die Anteilklasse in Schweizer Franken entfällt, Währungskursicherungsgeschäfte zu tätigen. Die Absicherungsquote belief sich hierfür per 31. März 2017 auf 87,8 %.

#### • 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 in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 war geprägt von der Fortführung des am 21. Mai 2012 eingeleiteten Abwicklungsprozesses des Fonds und der weiteren Rückzahlung von Fonds-

kapital an die Anleger. Innerhalb des ersten Geschäftshalbjahres 2016/2017 des Fonds erfolgte keine Ausschüttung. Die Brutto-Liquidität erhöhte sich vom Beginn dieses Geschäftsjahres in Höhe von EUR 294,2 Mio. per 30. September 2016 auf EUR 828,4 Mio. per 31. März 2017 zum Ende des Berichtszeitraumes. Ursächlich für den deutlichen Anstieg der Brutto-Liquidität war der Verkauf mehrerer Liegenschaften des Fonds im Berichtszeitraum. Kurz nach dem Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/2017 am 27. April 2017 konnte ein Teil der liquiden Mittel des Fonds, insgesamt rund EUR 648 Mio., an die Anleger des Fonds ausgeschüttet werden.

Die Liquiditätssituation des Fonds stellt sich zum Berichtstichtag sehr gut dar. Es bestanden im gesamten Berichtszeitraum nur theoretische Liquiditätsrisiken. Zum 31. März 2017 bestand kein Liquiditätsrisiko mehr aus fällig werdenden Darlehen, zudem wurde eine angemessene Risikovorsorge 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 – 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 31. März 2017 lag die Quote auslaufender Mietverträge bis Ende des Jahres 2017 bei 6,5 % der Jahres-Nettosollmiete und bis Ende des Jahres 2018 bei insgesamt 21,5 % der Jahres-Nettosollmiete. Mit Hilfe eines aktiven Asset-Managements konnten Vertragsverlängerungen sowie Neuvermietungen in einer Gesamthöhe von 70.866 m<sup>2</sup> (rund 14,9 % der Gesamtmietfläche des Fonds zum Berichtsstichtag) erzielt werden. Das Risiko, das sich aus auslaufenden Mietverträgen innerhalb der nächsten drei Jahre ergibt, ist somit als erhöht einzustufen. Die Gesamtleerstandsquote stieg im Berichtszeitraum von 14,5 % per 30. September 2016 auf 16,0 % zum Berichtsstichtag 31. März 2017. Der Durchschnitt der Vermietungsquote im Berichtszeitraum belief sich auf 84,6 %. Die Vermietungs- bzw. die Leerstandsquote bewegte sich damit insgesamt nach wie vor auf einem im Marktvergleich erhöhten Niveau. Das Risiko kann für den gesamten Berichtszeitraum als mittel eingestuft werden. Für die künftige Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen und die Mieterstreuung aufgrund des schrittweisen Abverkaufs des Immobilienportfolios immer weiter zurückgehen und damit die Vermietungsquote stärkeren Schwankungen unterliegen kann.

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

#### • **Instandhaltungsrisiken**

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

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

#### • **Portfoliostrategierisiken**

Die wesentlichen Portfoliostrategierisiken resultieren aus Konzentrationserscheinungen auf Objekt-, Portfolio- oder Gesamtfondsebene. Ein Klumpenrisiko im Fonds ist unter anderem hinsichtlich der Nutzungsarten der im Fonds befindenden Immobilien gegeben, da ein großer Anteil sowohl von Handels- (58,1 % per 31. März 2017) als auch Büroimmobilien (31,7 % per 31. März 2017) gegeben war. Auf Mieterebene war der CS EUROREAL während der gesamten Berichtsperiode und damit auch per 31. März 2017 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 (46,7 % Anteil am Verkehrswertevolumen) und auch Italien (24,8 % Anteil am Verkehrswertevolumen). Der Anteil von Italien erhöhte sich im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 durch Verkäufe in anderen Ländern (Deutschland, Niederlande, Österreich und Schweden). Der Anteil von Deutschland sank durch die drei Immobilienverkäufe in Leverkusen und Berlin leicht um 2,5 Prozentpunkte. 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 26 Immobilien in neun europäischen Ländern im Gesamtwert von EUR 1.430,3 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 zunächst von der Grunderwerbsteuer befreit. Diese Befreiung würde nur dann rückwirkend entfallen, wenn die Immobilien nicht innerhalb von drei Jahren Grunderwerbsteuerpflichtig

veräußert würden. Aufgrund der Vielzahl unbekannter Faktoren kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang für die ausländischen Objekte möglicherweise Grunderwerbsteuer anfällt. Die Höhe der möglicherweise anfallenden Grunderwerbsteuer bei Übergang ausländischer Immobilien auf die Depotbank/Verwahrstelle mit Ablauf unseres Verwaltungsmandats, hängt insbesondere davon ab, welche Immobilien mit welchem Volumen in welchem Land und welchen steuerlichen Konstruktionen auf die Depotbank/Verwahrstelle übertragen werden.

Für die Immobilien, die auf die Depotbank/ Verwahrstelle übergehen, werden Möglichkeiten geprüft, um durch entsprechende Strukturierungen bei der Objektübertragung und/oder Verhandlungen mit den lokalen Finanzbehörden Übertragungskosten (u. a. die Grunderwerbsteuerlast) so weit wie möglich zu minimieren.

#### • 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 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. Hierbei handelt es sich zum einen um kalkulierbare Kosten für die noch im Fonds verbliebenen Immobilien (z.B. für Bau- und Vermietungsmaßnahmen) sowie für die bereits veräußerten Liegenschaften (beispielsweise für Steuern oder in den Verkaufsverträgen definierte marktübliche Garantien und Mängelbeseitigungsansprüche). Zum anderen muss für die in den letzten zehn Jahren getätigten Immobilienverkäufe eine angemessene Liquiditätsvorsorge für schwer absehbare, im Einzelfall jedoch möglicherweise hohe Eventualverbindlichkeiten aufgebaut werden (z.B. für potenzielle Gewährleistungsansprüche für etwaige derzeit nicht bekannte Objektängel oder Steuernachforderungen bei einer aktuell nicht erwarteten Aberkennung steuerlicher Gestaltungen im Ausland). Ziel der Liquiditätsvorsorge ist, eine Zahlungsunfähigkeit des Fonds und die daraus resultierenden Risiken zu minimieren. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die potenziellen Einnahmen des Fonds aus Immobilienverkäufen und Mietüberschüssen schrittweise immer geringer werden. Aufgrund der Abwicklung kann es zudem innerhalb der einzelnen Risikoarten zu Verschiebungen kommen.

## Ausblick

Bezüglich der sich zum Berichtsstichtag noch im Fonds befindenden 26 Immobilien im Gesamtwert von rund EUR 1,4 Mrd. arbeiten wir unverändert intensiv an der anspruchsvollen Aufgabe weiter, diese möglichst vollständig und zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. In dem noch verbliebenen Monat ab Berichtsstichtag bis zum Ende unseres Verwaltungsmandats am 30. April 2017 wurde die Abwicklungsstrategie fortgesetzt, die als Rahmen für den weiteren Veräußerungsprozess von Immobilien des Fonds dient und zugleich insbesondere objekt-spezifische Gegebenheiten berücksichtigt. So konnten im April 2017 – kurz nach dem Ende des Berichtszeitraumes – der Verkauf von zwei Shopping-Centern in Rimini (Italien) und Nürnberg (Deutschland) mit einem Gesamtverkehrswert von EUR 381,9 Mio. mit dem Übergang von Nutzen und Lasten erfolgreich finalisiert und ein weiterer Kaufvertrag über den Verkauf einer Immobilie abgeschlossen werden.

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 400 Mio. Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt. Drei Verkäufe befinden sich bereits in einem weit fortgeschrittenen Stadium. Sowohl der Vertragsabschlusses als auch die Kaufpreiszahlung und der Nutzen-/Lasten-Übergang auf die Käufer werden jedoch erst nach dem Übergang des Verwaltungsmandats auf die Commerzbank AG erfolgen können. 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.

Im Rahmen der rund fünfjährigen Abwicklungsperiode hat die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH somit 75 Immobilien für einen Verkaufspreis von insgesamt rund EUR 4,1 Mrd. veräußert. Seit der Einleitung der Rücknahmeaussetzung im Mai 2010 summierten sich die Verkäufe bis zum 30. April 2017 auf 90 Objekte in einem Gesamtvolumen von insgesamt knapp EUR 5,5 Mrd. Das entspricht circa 84 % des ursprünglichen Immobilienportfolios. Die Veräußerungserlöse lagen per Saldo in etwa auf der Höhe der zuletzt von den unabhängigen Gutachtern festgestellten Verkehrswerte. Darüber hinaus wurde der Verkauf der Einzelhandelsimmobilie „CiTTiPOINT“ in der Müllerstraße 141 in Berlin (Deutschland) mit einem Verkehrswert von EUR 15,5 Mio. vertraglich gesichert. Damit verbleiben 23 Immobilien mit einem Verkehrswert von rund EUR 1,0 Mrd. zum weiteren Verkauf durch die Commerzbank AG.

Aufgrund der erfolgreichen Umsetzung von drei Immobilienverkäufen am Ende des Jahres 2016 sowie dem Verkauf von weiteren drei Immobilien noch im März 2017 und zwei weiteren Immobilien im April 2017 und den damit verbundenen Mittelzuflüssen konnte noch vor dem Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle am 27. April 2017 eine außerplanmäßige Ausschüttung aus dem Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 648 Mio. an die Anleger getätigt werden. 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.

Am Tag des Ablaufs der Kündigungsfrist für das Verwaltungsmandat des CS EUROREAL am 30. April 2017 um 24 Uhr ging 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 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 in Form von Ausschüttungen zu verteilen. Insbesondere hat die Depotbank/Verwahrstelle die noch verbliebenen Immobilien zum Verkauf zu stellen.

Darüber hinaus ist die Depotbank/Verwahrstelle nach dem Übergang des Verwaltungsmandats für die nach dem 1. Mai 2017 anstehenden Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen an die Fondsanleger des CS EUROREAL zuständig. 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 längerfristig Liquidität vorzuhalten, da einige Zahlungen aus den getätigten Immobilienverkäufen wie beispielsweise Steuern auf Veräußerungsgewinne ausländischer Immobilien, mögliche Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien für Mieten und Baukosten 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.

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

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

Bis einschließlich 30. April 2017 waren wir noch für die Berichterstattung und die Information über die weitere Entwicklung des CS EUROREAL und die entsprechenden Veröffentlichungen zuständig. Zudem werden wir noch einen Auflösungsbericht per 30. April 2017 erstellen. Die wesentlichen Informationsmaterialien (wie zum Beispiel den Newsletter CS EUROREAL

Bulletin sowie aktuelle Market Updates zu Immobilienverkäufen) für den Zeitraum bis zum Ablauf für den Zeitraum bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats für den Fonds am 30. April 2017 finden Sie bis auf weiteres auf unseren Internetseiten unter [www.cseuroreal.de](http://www.cseuroreal.de).

Seit dem 1. Mai 2017 erfolgt die Kommunikation mit den Anlegern und Vertriebspartnern des CS EUROREAL durch die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG. Die den Zeitraum seit dem 1. Mai 2017 betreffenden Informationen zum Fonds finden Sie auf der Homepage der Commerzbank AG unter [www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL](http://www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL). So wird der Anteilwert des Fonds seit dem 1. Mai 2017 durch die Commerzbank AG berechnet und auf deren Internetseite unter [www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL](http://www.Commerzbank.de/CS-EUROREAL) publiziert. Auch der Abwicklungsbericht für den Fonds wird durch die Commerzbank AG jährlich sowie bei der Beendigung der Abwicklung erstellt und auf der genannten Internetseite veröffentlicht.

Wenn Sie Fragen zum CS EUROREAL haben, die den Zeitraum ab dem 1. Mai 2017 betreffen, können Sie sich entweder per E-Mail unter der E-Mail-Adresse [CS-Euroreal@commerzbank.com](mailto:CS-Euroreal@commerzbank.com) oder per Telefon unter der Nummer +49 (0) 800 5251 105 an die Commerzbank AG wenden.

Frankfurt am Main, 9. Mai 2017

Mit freundlicher Empfehlung  
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Roger Baumann



Karl-Josef Schneiders

# Übersicht: Kredite, Fremdwährungspositionen, Vermietung

## Übersicht Kredite

	Verbleibende Laufzeit der Zinsfest- schreibung	Kredit- volumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien (netto)	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften) in TEUR	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien
		in TEUR			
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Inland</b>		<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	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
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Ausland</b>		<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	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
<b>Kredite in GBP für Immobilien im Ausland</b>		<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	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
<b>Kredite in SEK für Immobilien im Ausland</b>		<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	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
<b>Gesamt</b>		<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>

## Währungsrisiken zum Stichtag

	Offene Positionen	Offene Positionen	% des Fonds- volumens netto pro Währungsraum
	in Fremdwährung	in EUR	
GBP	2.614.546	3.047.967	4,7
SEK	19.556.417	2.048.972	100,0
CZK	231.154.661	8.539.934	100,0
<b>Gesamt</b>		<b>13.636.873</b>	<b>18,1</b>

## Vermietungsinformation Jahresnettomiettertrag<sup>1</sup>

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges
Deutschland in %	5,6	83,1	0,0	3,6	0,0	0,0	6,4	1,3
Großbritannien in %	95,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,1
Belgien in %	78,1	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	19,5	0,0
Italien in %	89,9	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	5,0	4,0
Niederlande in %	96,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0
Frankreich in %	82,7	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	0,7
Portugal in %	84,8	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	10,4	0,0
Spanien in %	45,3	8,3	29,3	0,0	0,0	0,0	16,1	1,0
Direktinvestments gesamt in %	45,9	41,7	1,4	1,9	0,0	0,0	8,2	0,9
Beteiligungen in %	0,4	94,3	0,0	0,1	0,0	4,4	0,0	0,8
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>31,7</b>	<b>58,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>5,6</b>	<b>0,9</b>

<sup>1</sup> bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 31. März 2017

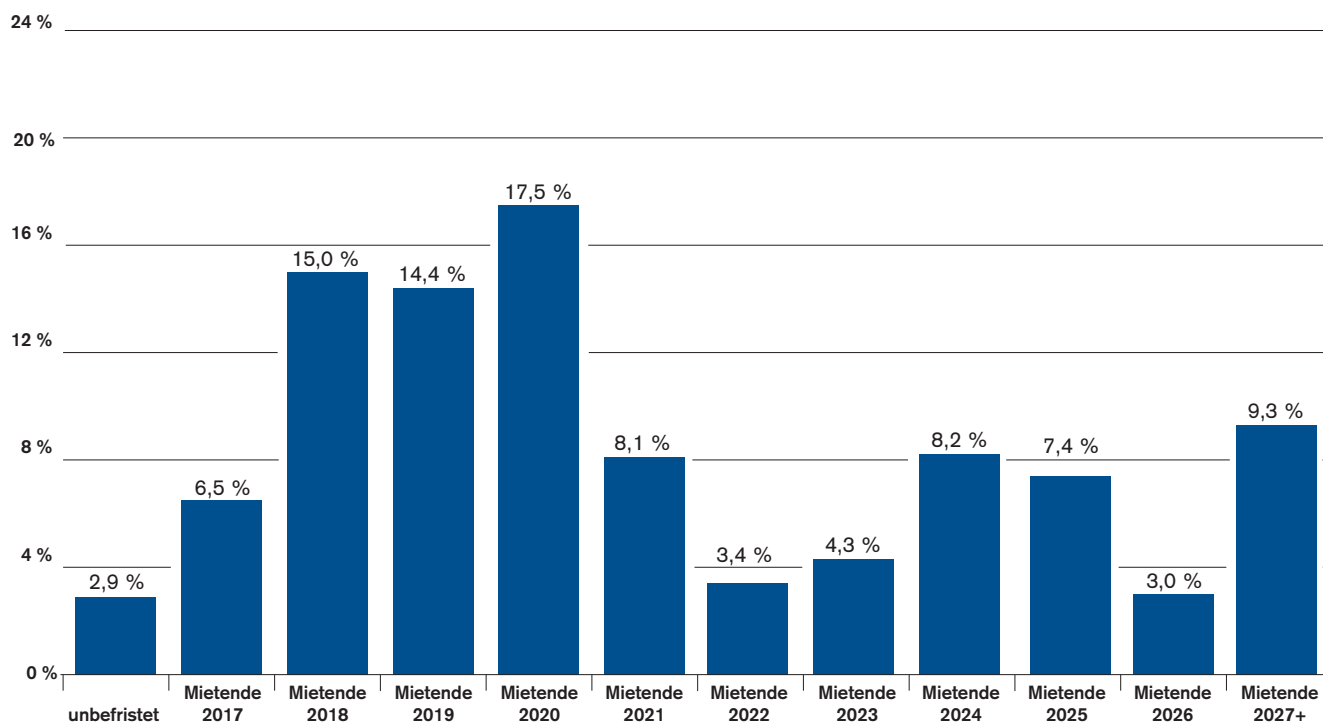
## Vermietungsinformation Leerstände<sup>2</sup>

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges	Vermie- tungs- quote
Deutschland in %	1,5	11,3	0,0	1,1	0,0	0,0	0,3	0,6	85,2
Großbritannien in %	47,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	49,9
Belgien in %	26,2	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	4,7	0,0	68,5
Italien in %	20,3	20,8	0,0	0,8	0,0	0,0	0,7	2,0	55,4
Niederlande in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Frankreich in %	44,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	45,3
Portugal in %	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	96,3
Spanien in %	30,8	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	0,0	51,4
Österreich in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Direktinvestments gesamt in %	10,9	9,9	0,3	0,5	0,0	0,0	1,9	0,2	76,3
Beteiligungen in %	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	95,5
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>5,1</b>	<b>9,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>84,0</b>

<sup>2</sup> bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 31. März 2017

## Restlaufzeitstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)



## Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027+
Deutschland in %	6,9	2,5	15,8	13,8	2,0	3,4	2,0	3,0	9,1	13,7	8,4	19,4
Großbritannien in %	0,0	0,0	0,0	0,0	86,3	0,0	13,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Belgien in %	0,0	5,5	0,0	61,6	0,0	0,0	32,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Italien in %	0,0	4,9	0,0	11,9	0,0	4,2	0,0	79,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande in %	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankreich in %	0,0	0,0	5,9	13,0	22,5	25,1	0,0	22,4	2,0	9,1	0,0	0,0
Portugal in %	2,5	1,8	6,4	1,6	31,6	7,5	0,0	0,0	48,6	0,0	0,0	0,0
Spanien in %	0,2	14,9	2,4	0,0	18,2	61,8	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Ausland in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>4,2</b>	<b>2,4</b>	<b>18,2</b>	<b>10,0</b>	<b>14,6</b>	<b>6,7</b>	<b>2,7</b>	<b>5,1</b>	<b>12,2</b>	<b>8,3</b>	<b>4,7</b>	<b>10,9</b>
<b>Beteiligungen gesamt in %</b>	<b>0,6</b>	<b>13,6</b>	<b>9,7</b>	<b>21,9</b>	<b>22,4</b>	<b>10,6</b>	<b>4,6</b>	<b>3,0</b>	<b>1,2</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,4</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>2,9</b>	<b>6,5</b>	<b>15,0</b>	<b>14,4</b>	<b>17,5</b>	<b>8,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,3</b>	<b>8,2</b>	<b>7,4</b>	<b>3,0</b>	<b>9,3</b>



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2017, Teil 1

	EUR	EUR	Fonds gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (siehe Seite 54 ff.)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke		807.501.991,14		36,3
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	69.141.991,14)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		208.057.643,61		9,4
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
(insgesamt Fremdwährung <sup>1</sup> )	69.141.991,14)			
			1.015.559.634,75	<b>45,7</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen			316.139.540,99	<b>14,2</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig			828.390.545,16	37,3
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	7.764.205,21)			
				<b>37,3</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		22.960.504,01		1,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	736.645,96)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		175.950.000,00		7,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Zinsansprüche		0,00		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
4. Andere		18.572.011,25		0,8
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.926.123,09)			
			217.482.515,26	<b>9,7</b>
<b>Summe</b>			<b>2.377.572.236,16</b>	<b>106,9</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		0,00		0,0
(davon besicherte Kredite (gem. § 82 Abs. 3 InvG))	0,00)			
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		806.948,50		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	699.868,18)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		19.454.708,83		0,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.774.401,34)			
4. anderen Gründen		11.106.625,95		0,5
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	43.528,01)			
			31.368.283,28	<b>1,4</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>			122.767.983,82	<b>5,5</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	4.081.988,43)			
<b>Summe</b>			<b>154.136.267,10</b>	<b>6,9</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>2.223.435.969,06</b>	<b>100,0</b>

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



Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF	Anteilklasse CHF
EUR	EUR	CHF
773.297.921,15	34.204.069,99	36.588.094,46
199.244.763,51	8.812.880,10	9.427.137,84
302.748.541,24	13.390.999,75	14.324.352,43
793.301.680,34	35.088.864,82	37.534.558,70
21.987.945,91	972.558,10	1.040.345,40
168.497.131,55	7.452.868,45	7.972.333,38
0,00	0,00	0,00
-21.517.272,72	40.089.283,97	42.883.507,06
<b>2.237.560.710,98</b>	<b>140.011.525,18</b>	<b>149.770.329,27</b>
0,00	0,00	0,00
772.767,88	34.180,62	36.563,01
18.630.648,62	824.060,21	881.497,21
10.636.172,86	470.453,09	503.243,67
117.567.792,65	5.200.191,17	5.562.644,49
<b>147.607.382,01</b>	<b>6.528.885,09</b>	<b>6.983.948,38</b>
<b>2.089.953.328,97</b>	<b>133.482.640,09</b>	<b>142.786.380,89</b>

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2017, Teil 2 geografische Aufteilung

	Deutschland	Großbritannien	Belgien	Italien
<b>I. Immobilien (siehe Seite 54 ff.)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke	452.710.000,00	69.141.991,14	10.020.000,00	23.700.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	208.057.643,61	0,00	0,00	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen	18.038.520,42	0,00	0,00	240.421.777,07
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig	801.658.454,43	6.401.738,28	548.347,30	3.895.499,35
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	12.669.720,50	736.645,96	204.514,10	1.109.660,15
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00	137.600.000,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere	4.353.323,11	810.485,96	108.000,00	2.007.165,32
<b>Summe</b>	<b>1.497.487.662,07</b>	<b>77.090.861,34</b>	<b>10.880.861,40</b>	<b>408.734.101,89</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten	0,00	0,01	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	349.731,87	0,00	53.333,32
3. Grundstücksbewirtschaftung	8.079.760,24	2.774.401,34	253.335,96	777.422,63
4. anderen Gründen	6.653.631,76	34.433,25	28.845,31	3.170.071,76
<b>VI. Rückstellungen</b>	51.366.472,74	3.011.918,41	1.697.870,29	37.944.713,54
<b>Summe</b>	<b>66.099.864,74</b>	<b>6.170.484,87</b>	<b>1.980.051,56</b>	<b>41.945.541,25</b>
<b>Fondsvermögen</b>	<b>1.431.387.797,33</b>	<b>70.920.376,47</b>	<b>8.900.809,84</b>	<b>366.788.560,64</b>

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

	Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Schweden	Österreich	Tschechien²
	40.000.000,00	92.090.000,00	89.600.000,00	30.240.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.679.243,50
	3.393.890,31	4.881.609,90	2.995.215,36	2.099.045,71	1.362.466,93	1.154.277,59	0,00
	2.268.186,30	3.868.193,14	1.027.853,61	492.561,31	0,00	583.168,94	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.350.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.984.629,83	387.647,33	307.077,89	468.644,96	2.115.637,13	29.399,72	0,00
	<b>53.646.706,44</b>	<b>101.227.450,37</b>	<b>93.930.146,86</b>	<b>33.300.251,98</b>	<b>3.478.104,06</b>	<b>1.766.846,25</b>	<b>96.029.243,50</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	53.747,00	0,00	350.136,31	0,00	0,00
	3.804.710,82	2.860.913,37	-25.168,00	273.527,50	0,00	655.804,97	0,00
	531.866,48	344.700,18	301.220,10	961,54	9.094,76	31.800,81	0,00
	14.441.506,18	3.891.520,04	872.847,73	268.131,45	1.070.070,02	897.485,32	7.305.448,10
	<b>18.778.083,48</b>	<b>7.097.133,59</b>	<b>1.202.646,83</b>	<b>542.620,49</b>	<b>1.429.301,09</b>	<b>1.585.091,10</b>	<b>7.305.448,10</b>
	<b>34.868.622,96</b>	<b>94.130.316,78</b>	<b>92.727.500,03</b>	<b>32.757.631,49</b>	<b>2.048.802,97</b>	<b>181.755,15</b>	<b>88.723.795,40</b>





# Vermögensaufstellung Teil I zum 31. März 2017

## Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	G	H/G 100 %	02/2004	2004	36.343
13353 Berlin Müllerstraße 141	G	H/G 94 %	04/2001	2000	2.410
64293 Darmstadt Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	G	H/G 78 %	05/2001	2000	35.460
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	G <sup>§</sup>	BÜ 38 % L/L 52 %	07/1998	1996	9.435
45127 Essen Porscheplatz 2	G	H/G 86 %	01/2004	1981 2010 <sup>2</sup>	26.959
24937 Flensburg Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	G	H/G 85 %	11/2004	2006 1950	11.149
60329 Frankfurt am Main Taunusanlage 8	i.U./G <sup>§</sup>	BÜ 97 %	11/2002	2001 <sup>3</sup> 2016 <sup>1</sup>	3.594
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	G	BÜ 48 % H/G 50 %	07/2007	2008	1.281
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	G	H/G 91 %	12/2003	2003 2014/2015 <sup>2</sup>	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 die Seiten 68 und 69.

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>12</sup> in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
				Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
14.701	0	teilweise K, ST	19.910.000	0,9	1.524.321	38
5.264	0	LA, PA, PH	15.470.000	0,7	1.187.880	44
19.414	0	PA, ST, TG	34.760.000	1,6	2.583.705	43
8.672	0	teilweise K, LA, PA, PH, ST	9.100.000	0,4	822.822	40
31.243 <sup>8</sup>	0	K, LA, PA, PH, ST	135.000.000	6,1	8.444.217	52
24.786 <sup>8</sup>	0	K, LA, PA, TG	75.040.000	3,4	5.379.113	50
30.640 <sup>4</sup>	0	K, LA, PA, TG	208.057.644	9,4	<sup>9</sup>	59
5.620	0	K, LA, PA	7.330.000	0,3	688.783	62
45.248 <sup>8</sup>	0	K, LA, PA, PH, ST	137.500.000	6,2	8.519.679	47
23.337	0	ST	18.600.000	0,8	1.352.149	38

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>Belgien</b>					
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	G	BÜ 78 %	07/1997	1997	13.620
<b>Frankreich</b>					
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz/LOT 2.0	G	BÜ 85 %	12/2007	2009	3.735
31100 Toulouse 12 Rue Louis Courtois de Vicose	G	BÜ 83 %	04/2008	2010	14.399
31700 Toulouse Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède	G	BÜ 79 %	01/2008	2009	11.173
<b>Italien</b>					
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	G <sup>s</sup>	BÜ 90 %	05/2003	1968 2003 <sup>2</sup>	1.763
<b>Niederlande</b>					
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 10	G	BÜ 96 %	11/2002	2003	5.202
<b>Portugal</b>					
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 <sup>s</sup>	BÜ 87 %	09/2008	2004	6.123
<b>Spanien</b>					
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	G	BÜ 45 % HO 29 %	09/2008	2005	6.409

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



Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>12</sup> in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
				Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungsdauer in Jahren	
6.119	0	K, PA, ST, TG	10.020.000	0,5	900.294	39
14.031 <sup>6</sup>	0	K, PA, TG	31.490.000	1,4	2.149.101	63
20.245	0	K, PA, ST, TG	36.900.000	1,7	2.961.585	63
10.478	0	K, PA, ST, TG	23.700.000	1,1	1.656.160	64
9.485	0	K, PA, TG	23.700.000	1,1	1.927.138	56
21.849	0	K, PA, ST, TG	40.000.000	1,8	2.980.405	57
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	3,0	4.579.084	58
13.286	0	K, LA, PA, ST, TG	30.240.000	1,4	2.302.794	59

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Großbritannien</b>					
Glasgow G2 8JD					
6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	G	BÜ 94 %	11/2005	2005	1.301
Glasgow G2 8JX					
4 Atlantic Quay/70 York Street	G	BÜ 95 %	11/2008	2007	1.020
Heathrow TW6 2TA					
1208 Newall Road	G <sup>5</sup>	BÜ 97 %	04/2005	2001	9.450
<b>Summe Direktinvestments</b>					
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH i.L., mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000					
<sup>11</sup>	–	–	–	–	–
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951					
<sup>14</sup>	–	–	–	–	–
<b>Italien</b>					
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					
Localita' Sandalli o Cariatì	G	H/G 95 %	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 <sup>6</sup>	H/G 92 %	12/2005	2005	75.867

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

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>12</sup>		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
			in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungsdauer in Jahren
7.288	0	K, PA, TG	22.231.289	1,0	2.111.946	59
6.907	0	K, PA, TG	20.564.234	0,9	1.843.023	61
6.209	0	K, PA, ST	26.346.468	1,2	1.676.477	44
			<b>1.015.559.635</b>			
			11.342.939	0,5		
-	-	-	-		-	-
			6.695.581	0,3		
-	-	-	-		-	-
			18.367.973	0,8		
24.486	0	K, ST	24.500.000		2.449.335	51
			181.300.259	8,2		
35.460	0	K, LA, PA, ST, TG	244.400.000		15.954.023	49

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>Italien</b>					
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
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Tschechien</b>					
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
<b>Summe Beteiligungen</b>					
<b>Gesamt</b>					

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

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>12</sup> in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
			40.753.545	1,8		
19.089	0	K, PA, PH, ST, TG	62.700.000		4.434.125	48
			57.679.244	2,6		
31.374	0	ST	76.700.000		4.791.542	48
			<b>316.139.541</b>			
			<b>1.331.699.176</b>			

# Vermögensaufstellung Teil I zum 31. März 2017

## Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation		Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>			
<b>Deutschland</b>			
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	0,0	<sup>10</sup>	0,0
13353 Berlin Müllerstraße 141	31,4	5,6	0,0
64293 Darmstadt Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	13,9	6,9	0,0
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	23,2	5,3	0,0
45127 Essen Porscheplatz 2	14,6	5,1	0,0
24937 Flensburg Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	21,8	5,6	0,0
60329 Frankfurt am Main Taunusanlage 8	<sup>9</sup>	<sup>9</sup>	0,0
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	26,1	<sup>10</sup>	0,0
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	9,8	6,0	0,0
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	0,0	<sup>10</sup>	0,0

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

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
1.341.526	781.729	559.797	7,5	–	–	–	–
13	13	13	13	–	–	–	–
2.498.656	1.604.022	894.634	6,9	–	–	–	–
763.940	563.514	200.426	5,8	–	–	–	–
7.475.567	4.221.024	3.254.543	4,5	–	–	–	–
13	13	13	13	–	–	–	–
5.655.820	2.416.194	3.239.626	2,0	–	–	–	–
536.342	122.586	413.755	3,4	–	–	–	–
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	
<b>Belgien</b>			
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	29,4	10	0,0
<b>Frankreich</b>			
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz/LOT 2.0	44,0	5,4	0,0
31100 Toulouse 12 Rue Louis Courtois de Vicose	60,5	4,4	0,0
31700 Toulouse Le Galilée/LOT 02B im Büroensemble ZAC Andromède	57,5	10	0,0
<b>Italien</b>			
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	28,4	5,8	0,0
<b>Niederlande</b>			
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 10	0,0	10	0,0
<b>Portugal</b>			
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	9,3	3,3	0,0
1998 Lissabon Avenida Dom João II 1.18	0,8	6,5	0,0
<b>Spanien</b>			
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	48,6	3,4	0,0

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



Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
610.238	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	–	–	–	–
1.883.635	85.116	1.798.520	1,0	–	–	–	–
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	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation		Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****			
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>				
<b>Großbritannien</b>				
Glasgow G2 8JD 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	100,0		10	0,0
Glasgow G2 8JX 4 Atlantic Quay/70 York Street	66,3		10	0,0
Heathrow TW6 2TA 1208 Newall Road	0,0		10	0,0
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Deutschland</b>				
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH i.L., mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000				
<sup>11</sup>	–		–	–
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951				
<sup>14</sup>	–		–	–
<b>Italien</b>				
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 <i>Localita' Sandalli o Cariatì</i>				
	14,9		3,1	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 <i>Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno</i>				
	0,9		3,9	0,0

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

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
3.070.216 <sup>7</sup>	2.040.532 <sup>7</sup>	1.029.684 <sup>7</sup>	6,7	–	–	–	–
1.529.213 <sup>7</sup>	967.480 <sup>7</sup>	561.733 <sup>7</sup>	8,1	–	–	–	–
3.744.665 <sup>7</sup>	2.228.921 <sup>7</sup>	1.515.744 <sup>7</sup>	7,9	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation		
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
<b>Italien</b>			
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %			
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000			
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 35.000.000			
1. 20098 San Giuliano Milanese			
Via della Pace	12,9	4,7	0,0
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Tschechien</b>			
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	12,1	2,4	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 fünf Mietern genutzt wird oder 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden

- 11 Verkauf des Objekts Berlin (Deutschland), Charlottenstraße 68 im Januar 2015
- 12 Nach § 79 Abs. 1 InvG sind Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und max. die folgenden 12 Monate zum Kaufpreis anzusetzen. Bei Projekten wird der aktuelle Bautenstand ausgewiesen.
- 13 Durch Auflösung der Immobilien-Gesellschaft und Einstellung des Objekts als Direktinvestment können keine objektbezogenen Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen werden.
- 14 Verkauf des Objekts Leverkusen (Deutschland), „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 im März 2017

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

\*

G = Geschäftsgrundstück  
i.U. = im Umbau befindlich

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

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

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

\*\*\*

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

\*\*\*\* Kumuliert

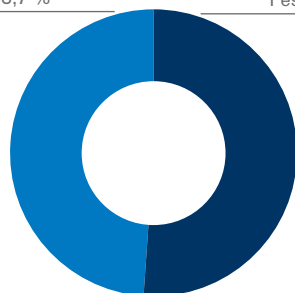
Umrechnungskurse zum Stichtag 31. März 2017:  
1 EUR = 0,857800 Britische Pfund (GBP)  
1 EUR = 9,544500 Schwedische Kronen (SEK)

# Vermögensaufstellung Teil II zum 31. März 2017

## Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben

### Zusammensetzung der Liquidität

Bankguthaben 48,7 % Festgelder 51,3 %



	Kurswert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in % (netto)
<b>I. Geldmarktinstrumente</b>		
keine	–	–
<b>II. Investmentanteile</b>		
keine	–	–
<b>III. Wertpapiere</b>		
keine	–	–
<b>IV. Bankguthaben und Festgelder</b>		
Deutschland	803.020.923	36,1
Großbritannien	6.401.738	0,3
Belgien	548.347	0,0
Italien	3.895.499	0,2
Niederlande	3.393.890	0,2
Frankreich	4.881.610	0,2
Portugal	2.995.215	0,1
Spanien	2.099.046	0,1
Österreich	1.154.277	0,1
<b>Bankguthaben und Festgelder gesamt</b>	<b>828.390.545</b>	<b>37,3</b>



# Vermögensaufstellung Teil III zum 31. März 2017

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I.-III. siehe Seite 48 ff.</b>			<b>2.160.089.720,90</b>	<b>97,2</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			22.960.504,01	1,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	736.645,96)			
davon Betriebskostenvorlagen		19.979.184,22		
davon Mietforderungen		2.981.319,79		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			175.950.000,00	7,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Zinsansprüche			-290.440,29	0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.926.123,09)			
4. Andere			18.862.451,54	0,8
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 73)		356.400,96		
<b>Gesamt</b>			<b>217.482.515,26</b>	<b>9,7</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			0,00	0,0
davon besicherte Kredite (gem. § 82 Abs. 3 InvG)	0,00)			
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			806.948,50	0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	699.868,18)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			19.454.708,83	0,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.774.401,34)			
davon Betriebskostenvorauszahlungen		16.448.055,41		
4. anderen Gründen			11.106.625,95	0,5
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	43.528,01)			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 73)		0,00		
davon aus erhaltenen Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften		1.040.000,00		
<b>Gesamt</b>			<b>31.368.283,28</b>	<b>1,4</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>			<b>122.767.983,82</b>	<b>5,5</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	4.081.988,43)			

	Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF	Gesamt
<b>Fondsvermögen in EUR 31. März 2017</b>	<b>2.089.953.328,97</b>	<b>133.482.640,09</b>	<b>2.223.435.969,06</b>
Fondsvermögen in EUR 30. September 2016	2.054.418.647,70	130.767.457,92	2.185.186.105,62
Nettomittelzufluss/-abfluss	0,00	0,00	0,00
Umtauschkurs (siehe Seite 73)	1,000000	1,069700	
Fondsvermögen in Anteilklassenwährung	2.089.953.328,97	142.786.380,89	
Mittelzufluss	0,00	0,00	
Mittelabfluss	0,00	0,00	
Anteilwert in Anteilklassenwährung	21,25	32,82	
Umlaufende Anteile in Stück 31. März 2017	98.344.737	4.349.928	102.694.665
Umlaufende Anteile in Stück 30. September 2016	98.344.737	4.349.928	102.694.665



#### Devisenkurse per Stichtag 31. März 2017

1 EUR = 0,857800	Britische Pfund (GBP)
1 EUR = 9,544500	Schwedische Kronen (SEK)
1 EUR = 1,069700	Schweizer Franken (CHF)

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. Offene Positionen am Stichtag

#### Offene Positionen am Stichtag

	Kurswert Kauf/Verkauf	Kurswert <sup>1</sup> Stichtag	Vorläufiges Ergebnis	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvolumens (netto)
	EUR	EUR	EUR	
CHF -125,4 Mio. Kauf	-117.000.000	-117.244.633	244.633	0,01
<b>Summe offene Positionen CHF<sup>2</sup></b>	<b>-117.000.000</b>	<b>-117.244.633</b>	<b>244.633</b>	<b>0,01</b>
GBP 11,0 Mio. Verkauf	12.501.705	12.820.438	-318.733	-0,01
GBP 42,0 Mio. Verkauf	49.381.264	48.950.764	430.501	0,02
<b>Summe offene Positionen GBP</b>	<b>61.882.969</b>	<b>61.771.202</b>	<b>111.768</b>	<b>0,01</b>

Bezogen auf ein Währungsexposure in CHF<sup>2</sup> in Höhe von CHF 142,8 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 31. März 2017 von 87,8 %.

Bezogen auf ein Währungsexposure in GBP in Höhe von EUR 64,8 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 31. März 2017 von 95,3 %.

1 Devisenterminkurs vom 31. März 2017

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

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

#### Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

	Kurswert Opening EUR	Kurswert Closing EUR	Ergebnis EUR
CHF -144,9 Mio.	-134.000.000	-134.904.457	904.457
GBP 113,0 Mio.	129.983.490	130.982.280	-998.790
SEK 520,0 Mio.	53.786.762	53.254.924	531.838
<b>Summe geschlossene Positionen</b>	<b>49.770.252</b>	<b>49.332.747</b>	<b>437.505</b>

#### 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 § 6 Abs. 2 S. 5 DerivateV. Für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017 ergibt sich für den CS EUROREAL eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d.h. es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung zum einfachen Ansatz berechnet, allerdings findet § 15.2 DerivateV keine Anwendung.

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

größter potenzieller Risikobetrag	0,028 % des Fondsvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,004 % des Fondsvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,015 % des Fondsvermögens

# Vermögensaufstellung Teil III

## Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren und zusätzliche Erläuterungen

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2016 bis zum 31. März 2017 wurden sechs Immobilien veräußert. Da im gleichen Zeitraum keine Immobilien neu in den Fonds eingestellt wurden, ist der Immobilienbestand auf 26 Objekte gesunken einschließlich der über die Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien und der in Bau befindlichen Projekte.

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten 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“ reduzierte sich bedingt durch die Verkäufe um EUR 215,6 Mio. auf EUR 1.015,6 Mio., darunter Geschäftsgrundstücke in Höhe von EUR 807,5 Mio. und Grundstücke im Zustand der Bebauung mit EUR 208,1 Mio.

II. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind um EUR 129,4 Mio. auf EUR 316,1 Mio. gesunken.

III. Die Liquiditätsanlagen erhöhten sich um EUR 534,2 Mio. auf EUR 828,4 Mio.

III. 1. Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 828,4 Mio. (davon EUR 403,4 Mio. Bankguthaben und EUR 425,0 Mio. Festgeldanlagen) waren überwiegend zweckgebunden für die Zwischenauszahlung am 27. April 2017, für die Fertigstellung von Bauprojekten, für Kaufpreiszahlungen bereits erworbener Immobilien sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Zahlungsverpflichtungen. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität war ein Betrag von EUR 111,2 Mio. anteilig in den kurzfristigen Liquiditätsanlagen gebunden.

IV. Die Sonstigen Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert angesetzt. Hier war eine Verringerung um EUR 174,0 Mio. auf EUR 217,5 Mio. zu verzeichnen.

IV. 1. Unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 23,0 Mio.) werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten in Höhe von EUR 19,9 Mio., die von den Mietern zu tragen sind sowie Forderungen an die Mieter in Höhe von EUR 3,0 Mio. ausgewiesen.

IV. 2. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 175,9 Mio. betreffen vier Gesellschafterdarlehen.

IV. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 18,9 Mio. beinhaltet insbesondere Forderungen aus noch nicht fälligen Kaufpreiszahlungen (EUR 9,2 Mio.), Erstattungsansprüche aus Steuern (EUR 3,2 Mio.), bereits getätigte Verkaufsnebenkosten für zukünftige Verkäufe (EUR 2,5 Mio.) und Forderungen an Dritte (EUR 2,5 Mio.).

V. Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet. Sie verringerten sich um EUR 11,2 Mio. auf EUR 31,4 Mio.

V. 2. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ mit insgesamt EUR 0,8 Mio. gliedert sich in noch zu zahlende Anschaffungskosten in Höhe von EUR 0,4 Mio., und Einbehalte in Höhe von EUR 0,4 Mio.

V. 3. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 19,5 Mio. setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten (EUR 3,9 Mio.), Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen (EUR 1,7 Mio.) und noch abzurechnende Umlagenvorauszahlungen (EUR 13,9 Mio.) zusammen.

V. 4. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von EUR 11,1 Mio. enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus gewährten Mietgarantien in Höhe von EUR 3,9 Mio., Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3,4 Mio., Verbindlichkeiten aus Collateral-Zahlungen gegenüber der Depotbank in Höhe von EUR 1,0 Mio., Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 0,7 Mio. sowie Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten in Höhe von EUR 1,6 Mio.

VI. Die Rückstellungen betragen EUR 122,8 Mio. (30. September 2016: EUR 134,6 Mio.) und enthalten in erster Linie Rückstellungen für Instandhaltungskosten (EUR 15,8 Mio.), Rückstellungen für Vermietungskosten (EUR 5,0 Mio.), Rückstellungen für den Ausbau von Mietflächen (EUR 6,4 Mio.), Rückstellungen für Herstellkosten in Höhe von EUR 13,4 Mio., Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten (EUR 15,6 Mio.), Rückstellungen für Revitalisierung in Höhe von EUR 12,8 Mio. sowie Prozesskostenrückstellungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. Darüber hinaus wurde für Steuern aus realisierten Verkäufen des abgelaufenen ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/2017 Rückstellungen in Höhe von EUR 1,8 Mio. sowie für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 49,1 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 ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/2017 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 Depotbank zur Verfügung gestellt wird, in Euro umgerechnet.

- Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, betragen 0 EUR.
- Verwaltungsvergütungen für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile sind nicht angefallen.
- Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

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

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
<b>II. Verkäufe</b>		
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
<b>Deutschland</b>		
10587 Berlin Salzufer 22/Dovestraße 2-4	G	03/2017
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 4	G	03/2017
<b>Niederlande</b>		
1102 CT Amsterdam Bijlmerdreef 24-74	G <sup>5</sup>	12/2016
<b>Österreich</b>		
1100 Wien Computerstraße 6	G	12/2016
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
<b>Deutschland</b>		
Rathaus-Galerie Leverkusen G.m.b.H. & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 112.618.951 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 90.000.000 1. 51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 1-2		
	G	03/2017
<b>4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
<b>Schweden</b>		
Telegrafgatan RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 % Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 92.000.000 1. 16929 Stockholm Telegrafgatan 8A-B		
	G	11/2016

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

# Entwicklung des CS EUROREAL (Mehrjahresübersicht)

	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016	31.03.2017
Immobilien (in Mio. EUR)	2.995,3	1.623,2	1.231,1	1.015,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in Mio. EUR)	570,9	431,9	445,6	316,1
Wertpapiere (in Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankguthaben (in Mio. EUR)	289,4	524,3	294,2	828,4
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	329,4	336,4	391,5	217,4
<b>Fondsvermögen brutto (in Mio. EUR)</b>	<b>4.185,0</b>	<b>2.915,8</b>	<b>2.362,4</b>	<b>2.377,5</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	392,1	243,0	177,2	154,1
<b>Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)</b>	<b>3.792,9</b>	<b>2.672,8</b>	<b>2.185,2</b>	<b>2.223,4</b>
Anteilklasse EUR:				
Umlaufende Anteile (Stück)	98.344.737	98.344.737	98.344.737	98.344.737
Wert der Anteilklasse (in Mio. EUR)	3.587,6	2.517,9	2.054,4	2.090,0
Ausgabepreis (in EUR)	38,30	26,88	21,93	22,31
Anteilwert (in EUR)	36,48	25,60	20,89	21,25
Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	5,00	4,80	3,00	6,20
Ertragsschein Nr. Zwischenausschüttung	24	26	28	30
Endausschüttung je Anteil (in EUR)	4,25	1,80	0,00 <sup>1</sup>	–
Ertragsschein Anteilklasse EUR Nr.	25	27	29	–
Anteilklasse CHF:				
Umlaufende Anteile (Stück)	4.349.928	4.349.928	4.349.928	4.349.928
Wert der Anteilklasse (in Mio. CHF)	247,8	169,5	141,6	142,8
Ausgabepreis (in CHF)	59,81	40,91	34,17	34,46
Anteilwert (in CHF)	56,96	38,96	32,54	32,82
Zwischenausschüttung je Anteil (in CHF)	7,80	7,25	3,50	9,50
Endausschüttung je Anteil (in CHF)	6,65	2,75	0,00 <sup>1</sup>	–
Ausschüttungstag Zwischenausschüttung	29.07.2014	28.07.2015	26.07.2016	27.04.2017
Ausschüttungstag Endausschüttung	27.01.2015	26.01.2016	30.09.2016 <sup>1</sup>	–

<sup>1</sup> Für das vorherige Geschäftsjahr 2015/2016 erfolgte zum Geschäftsjahresende am 30. September 2016 keine Ausschüttung.



# Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

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

<b>Zwischenausschüttung Anteilklasse EUR</b>	<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil EUR</b>	<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil EUR</b>	<b>Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil EUR</b>	<b>Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil EUR</b>
<b>Investmentrechtliche Ausschüttung</b>	<b>6,2000</b>	<b>6,2000</b>	<b>6,2000</b>	<b>6,2000</b>
<b>Betrag der Ausschüttung<sup>1</sup></b>	<b>6,2235</b>	<b>6,2235</b>	<b>6,2235</b>	<b>6,2235</b>
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	6,2012	6,2012	6,2012	6,2012
<b>Thesaurierung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge</b>	<b>0,0223</b>	<b>0,0223</b>	<b>0,0223</b>	<b>0,0223</b>
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne <sup>2</sup>	0,0223	0,0223	0,0223	–
<b>Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung</b>	<b>6,2235</b>	<b>6,2101</b>	<b>6,2224</b>	<b>6,2012</b>
<b>Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %</b>	<b>100,00</b>	<b>99,78</b>	<b>99,98</b>	<b>99,64</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0134</b>	<b>0,0011</b>	<b>0,0223</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,22</b>	<b>0,02</b>	<b>0,36</b>
<b>Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer<sup>3</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0134</b>	<b>0,0011</b>	<b>0,0223</b>
Kapitalertragsteuer (25%)	0,0000	0,0033	0,0003	0,0056
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0000	0,0002	0,0000	0,0003

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

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



<b>Zwischenausschüttung Anteilklasse CHF</b>	<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil CHF</b>	<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil CHF</b>	<b>Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil CHF</b>	<b>Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil CHF</b>
<b>Investmentrechtliche Ausschüttung</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>
<b>Betrag der Ausschüttung<sup>1</sup></b>	<b>9,5251</b>	<b>9,5251</b>	<b>9,5251</b>	<b>9,5251</b>
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	9,5013	9,5013	9,5013	9,5013
<b>Thesaurierung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge</b>	<b>0,0239</b>	<b>0,0239</b>	<b>0,0239</b>	<b>0,0239</b>
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne <sup>2</sup>	0,0239	0,0239	0,0239	–
<b>Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung</b>	<b>9,5251</b>	<b>9,5108</b>	<b>9,5239</b>	<b>9,5013</b>
<b>Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %</b>	<b>100,00</b>	<b>99,85</b>	<b>99,99</b>	<b>99,75</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung<sup>3</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0143</b>	<b>0,0012</b>	<b>0,0239</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,15</b>	<b>0,01</b>	<b>0,25</b>
<b>Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer<sup>4</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0143</b>	<b>0,0012</b>	<b>0,0239</b>
Kapitalertragsteuer (25%)	0,0000	0,0036	0,0003	0,0060
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0000	0,0002	0,0000	0,0003

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

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

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

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

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

#### **Anteile im Privatvermögen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Anteile im Betriebsvermögen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Negative steuerliche Erträge**

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

#### **Kirchensteuer**

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis

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

#### **Ausländische Quellensteuer**

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

#### **Ertragsausgleich**

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

#### **Zwischengewinnbesteuerung**

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

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

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

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

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

#### **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

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

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

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

#### **Steuerausländer**

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

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

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

#### **Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung**

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

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



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

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

### **Hinweis zur Investmentsteuerreform**

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

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

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

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

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

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

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

### **3 % Immobiliensteuer in Frankreich**

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

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

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

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

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

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

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

**Hinweis:**

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

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

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

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

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

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

<b>§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2</b>		<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen pro Anteil in EUR</b>	<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen pro Anteil in EUR</b>	<b>Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR</b>	<b>Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR</b>
<b>1d)</b>	<b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,0000000</b>	<b>0,0000000</b>	<b>0,0000000</b>	<b>0,0000000</b>
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
<b>1e)</b>	<b>(weggefallen)</b>				
<b>1f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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	–
<b>1g)</b>	<b>den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,0971301</b>	<b>0,0971301</b>	<b>0,0971301</b>	<b>0,0971301</b>
<b>1h)</b>	<b>die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0234907</b>	<b>0,0234907</b>	<b>0,0234907</b>	<b>0,0234907</b>
<b>1i)</b>	<b>(weggefallen)</b>				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt	ppa.
Rechtsanwalt	Katrin Bernshausen
Steuerberater	Steuerberaterin



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

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

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

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

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



<b>§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2</b>		<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen pro Anteil in CHF</b>	<b>Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen pro Anteil in CHF</b>	<b>Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF</b>	<b>Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF</b>
<b>1d)</b>	<b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,0000000</b>	<b>0,0000000</b>	<b>0,0000000</b>	<b>0,0000000</b>
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
<b>1e)</b>	<b>(weggefallen)</b>				
<b>1f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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	–
<b>1g)</b>	<b>den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,1039001</b>	<b>0,1039001</b>	<b>0,1039001</b>	<b>0,1039001</b>
<b>1h)</b>	<b>die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0251280</b>	<b>0,0251280</b>	<b>0,0251280</b>	<b>0,0251280</b>
<b>1i)</b>	<b>(weggefallen)</b>				
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt	ppa.
Rechtsanwalt	Katrin Bernshausen
Steuerberater	Steuerberaterin



Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017)

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStg <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2,3</sup>
04.10.2016	-2,05%	-2,75%	-2,90%	0,01
05.10.2016	-2,05%	-2,75%	-2,90%	0,02
06.10.2016	-2,05%	-2,75%	-2,90%	0,02
07.10.2016	-2,04%	-2,75%	-2,90%	0,02
10.10.2016	-2,04%	-2,74%	-2,90%	0,02
11.10.2016	-2,04%	-2,74%	-2,90%	0,02
12.10.2016	-2,04%	-2,78%	-2,89%	0,02
13.10.2016	-2,04%	-2,78%	-2,89%	0,02
14.10.2016	-2,04%	-2,77%	-2,89%	0,02
17.10.2016	-1,94%	-2,76%	-2,87%	0,02
18.10.2016	-2,27%	-2,76%	-2,88%	0,02
19.10.2016	-2,27%	-2,76%	-2,88%	0,02
20.10.2016	-2,27%	-2,76%	-2,88%	0,02
21.10.2016	-2,27%	-2,76%	-2,88%	0,02
24.10.2016	-2,26%	-2,76%	-2,87%	0,02
25.10.2016	-2,26%	-2,76%	-2,87%	0,02
26.10.2016	-2,26%	-2,76%	-2,87%	0,02
27.10.2016	-2,26%	-2,76%	-2,87%	0,02
28.10.2016	-2,26%	-2,75%	-2,87%	0,02
31.10.2016	-2,25%	-2,75%	-2,87%	0,02
01.11.2016	-2,26%	-2,75%	-2,87%	0,02
02.11.2016	-2,26%	-2,75%	-2,87%	0,02
03.11.2016	-2,29%	-2,75%	-2,87%	0,02
04.11.2016	-2,29%	-2,75%	-2,86%	0,02
07.11.2016	-2,28%	-2,74%	-2,85%	0,02
08.11.2016	-2,28%	-2,74%	-2,85%	0,02
09.11.2016	-2,28%	-2,74%	-2,85%	0,02
10.11.2016	-2,28%	-2,73%	-2,85%	0,02
11.11.2016	-2,28%	-2,73%	-2,85%	0,02
14.11.2016	-2,28%	-2,73%	-2,84%	0,02
15.11.2016	-2,28%	-2,73%	-2,84%	0,02
16.11.2016	-2,28%	-2,72%	-2,84%	0,02
17.11.2016	-2,40%	-2,73%	-2,84%	0,02
18.11.2016	-2,40%	-2,73%	-2,84%	0,02

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStg <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2,3</sup>
21.11.2016	-2,40%	-2,72%	-2,84%	0,02
22.11.2016	-2,41%	-2,72%	-2,84%	0,02
23.11.2016	-2,41%	-2,72%	-2,84%	0,02
24.11.2016	-2,41%	-2,72%	-2,84%	0,02
25.11.2016	-2,40%	-2,72%	-2,84%	0,02
28.11.2016	-2,40%	-2,71%	-2,83%	0,02
29.11.2016	-2,40%	-2,71%	-2,83%	0,02
30.11.2016	-2,38%	-2,18%	-2,30%	0,02
01.12.2016	-2,38%	-2,18%	-2,29%	0,02
02.12.2016	-2,39%	-2,18%	-2,29%	0,02
05.12.2016	-2,39%	-2,17%	-2,29%	0,02
06.12.2016	-2,39%	-2,17%	-2,29%	0,02
07.12.2016	-2,39%	-2,17%	-2,29%	0,02
08.12.2016	-2,38%	-2,17%	-2,29%	0,02
09.12.2016	-2,38%	-2,17%	-2,29%	0,02
12.12.2016	-2,38%	-2,17%	-2,29%	0,02
13.12.2016	-2,38%	-2,17%	-2,28%	0,02
14.12.2016	-2,37%	-2,16%	-2,28%	0,02
15.12.2016	-2,37%	-2,16%	-2,28%	0,02
16.12.2016	-2,37%	-2,16%	-2,28%	0,02
19.12.2016	-2,37%	-2,16%	-2,28%	0,02
20.12.2016	-2,37%	-2,16%	-2,27%	0,02
21.12.2016	-2,36%	-2,16%	-2,27%	0,02
22.12.2016	-2,36%	-2,15%	-2,27%	0,02
23.12.2016	-3,17%	-2,16%	-2,28%	0,02
27.12.2016	-3,17%	-2,16%	-2,28%	0,02
28.12.2016	-3,16%	-2,16%	-2,27%	0,02
29.12.2016	-3,16%	-2,16%	-2,27%	0,02
30.12.2016	-3,18%	-2,16%	-2,27%	0,02
02.01.2017	-3,17%	-2,15%	-2,27%	0,02
03.01.2017	-3,17%	-2,15%	-2,27%	0,02
04.01.2017	-3,17%	-2,15%	-2,27%	0,02
05.01.2017	-3,17%	-2,15%	-2,27%	0,02
06.01.2017	-3,16%	-2,15%	-2,27%	0,02

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStg <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2,3</sup>
09.01.2017	-3,16%	-2,15%	-2,27%	0,02
10.01.2017	-3,16%	-2,15%	-2,26%	0,02
11.01.2017	-3,17%	-2,15%	-2,26%	0,02
12.01.2017	-3,16%	-2,14%	-2,26%	0,02
13.01.2017	-3,26%	-2,14%	-2,26%	0,02
16.01.2017	-3,26%	-2,14%	-2,26%	0,02
17.01.2017	-3,25%	-2,14%	-2,25%	0,02
18.01.2017	-3,26%	-2,14%	-2,25%	0,02
19.01.2017	-3,27%	-2,13%	-2,25%	0,02
20.01.2017	-3,27%	-2,13%	-2,25%	0,02
23.01.2017	-3,27%	-2,11%	-2,23%	0,02
24.01.2017	-3,27%	-2,11%	-2,23%	0,02
25.01.2017	-3,27%	-2,11%	-2,23%	0,02
26.01.2017	-3,27%	-2,11%	-2,23%	0,02
27.01.2017	-3,27%	-2,11%	-2,22%	0,02
30.01.2017	-3,27%	-2,10%	-2,22%	0,02
31.01.2017	-3,26%	-2,10%	-2,22%	0,02
01.02.2017	-3,26%	-2,11%	-2,22%	0,02
02.02.2017	-3,27%	-2,11%	-2,23%	0,02
03.02.2017	-3,26%	-2,11%	-2,22%	0,02
06.02.2017	-3,26%	-2,10%	-2,22%	0,02
07.02.2017	-3,26%	-2,10%	-2,22%	0,02
08.02.2017	-3,25%	-2,10%	-2,22%	0,02
09.02.2017	-3,25%	-2,10%	-2,22%	0,02
10.02.2017	-3,25%	-2,10%	-2,21%	0,02
13.02.2017	-3,25%	-2,09%	-2,21%	0,02
14.02.2017	-3,25%	-2,09%	-2,21%	0,02
15.02.2017	-3,25%	-2,09%	-2,21%	0,02
16.02.2017	-3,25%	-2,09%	-2,21%	0,02
17.02.2017	-3,28%	-2,08%	-2,20%	0,02
20.02.2017	-3,28%	-2,08%	-2,20%	0,02
21.02.2017	-3,28%	-2,08%	-2,20%	0,02
22.02.2017	-3,28%	-2,08%	-2,20%	0,02
23.02.2017	-3,28%	-2,08%	-2,20%	0,02

CS EUROREAL EUR 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStg <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2,3</sup>
24.02.2017	-3,29%	-2,08%	-2,19%	0,02
27.02.2017	-3,29%	-2,07%	-2,19%	0,02
28.02.2017	-3,29%	-2,07%	-2,19%	0,02
01.03.2017	-3,29%	-2,07%	-2,19%	0,02
02.03.2017	-3,29%	-2,07%	-2,19%	0,02
03.03.2017	-3,29%	-2,07%	-2,19%	0,02
06.03.2017	-3,29%	-2,07%	-2,19%	0,02
07.03.2017	-3,29%	-2,07%	-2,19%	0,02
08.03.2017	-3,28%	-2,06%	-2,18%	0,02
09.03.2017	-3,28%	-2,06%	-2,18%	0,02
10.03.2017	-3,28%	-2,06%	-2,18%	0,02
13.03.2017	-3,27%	-2,05%	-2,17%	0,02
14.03.2017	-3,27%	-2,05%	-2,17%	0,02
15.03.2017	-3,27%	-2,05%	-2,17%	0,02
16.03.2017	-3,27%	-2,05%	-2,17%	0,03
17.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,15%	0,03
20.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,15%	0,03
21.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,15%	0,03
22.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,14%	0,03
23.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,14%	0,03
24.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,15%	0,03
27.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,15%	0,03
28.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,15%	0,03
29.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,14%	0,03
30.03.2017	-3,27%	-2,03%	-2,14%	0,03
31.03.2017	-3,32%	-2,00%	-2,11%	0,03

1 Bezogen auf den Rücknahmepreis

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

3 Die Immobiliengewinne und Aktiengewinne ESTg und KStg sowie die Zwischengewinne je Bewertungstag für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017 wurden rückwirkend neu berechnet und veröffentlicht.

Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017)

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStg <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF <sup>2,3</sup>
04.10.2016	-1,56%	-1,95%	-2,09%	0,03
05.10.2016	-1,47%	-1,97%	-2,08%	0,02
06.10.2016	-1,46%	-1,96%	-2,07%	0,02
07.10.2016	-1,46%	-1,96%	-2,07%	0,02
10.10.2016	-1,46%	-1,96%	-2,07%	0,02
11.10.2016	-1,46%	-1,96%	-2,07%	0,02
12.10.2016	-1,45%	-1,98%	-2,07%	0,02
13.10.2016	-1,45%	-1,97%	-2,06%	0,02
14.10.2016	-1,45%	-1,97%	-2,06%	0,02
17.10.2016	-1,38%	-1,96%	-2,04%	0,02
18.10.2016	-1,62%	-1,97%	-2,05%	0,02
19.10.2016	-1,61%	-1,96%	-2,05%	0,02
20.10.2016	-1,61%	-1,96%	-2,04%	0,02
21.10.2016	-1,61%	-1,95%	-2,04%	0,02
24.10.2016	-1,60%	-1,95%	-2,04%	0,02
25.10.2016	-1,60%	-1,95%	-2,03%	0,02
26.10.2016	-1,60%	-1,95%	-2,03%	0,02
27.10.2016	-1,60%	-1,95%	-2,04%	0,02
28.10.2016	-1,60%	-1,95%	-2,04%	0,02
31.10.2016	-1,60%	-1,95%	-2,03%	0,02
01.11.2016	-1,60%	-1,95%	-2,03%	0,02
02.11.2016	-1,59%	-1,94%	-2,02%	0,02
03.11.2016	-1,61%	-1,94%	-2,02%	0,02
04.11.2016	-1,62%	-1,94%	-2,03%	0,02
07.11.2016	-1,61%	-1,94%	-2,02%	0,02
08.11.2016	-1,61%	-1,93%	-2,01%	0,02
09.11.2016	-1,61%	-1,93%	-2,02%	0,02
10.11.2016	-1,61%	-1,92%	-2,00%	0,02
11.11.2016	-1,60%	-1,92%	-2,00%	0,02
14.11.2016	-1,60%	-1,91%	-1,99%	0,02
15.11.2016	-1,60%	-1,92%	-2,00%	0,02
16.11.2016	-1,60%	-1,92%	-2,00%	0,02
17.11.2016	-1,69%	-1,92%	-2,00%	0,02
18.11.2016	-1,69%	-1,91%	-1,99%	0,02

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStg <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF <sup>2,3</sup>
21.11.2016	-1,69%	-1,91%	-2,00%	0,02
22.11.2016	-1,69%	-1,91%	-2,00%	0,02
23.11.2016	-1,69%	-1,91%	-2,00%	0,02
24.11.2016	-1,69%	-1,91%	-2,00%	0,02
25.11.2016	-1,69%	-1,91%	-2,00%	0,02
28.11.2016	-1,69%	-1,91%	-1,99%	0,02
29.11.2016	-1,69%	-1,91%	-1,99%	0,02
30.11.2016	-1,69%	-1,54%	-1,63%	0,02
01.12.2016	-1,68%	-1,54%	-1,62%	0,02
02.12.2016	-1,69%	-1,54%	-1,62%	0,02
05.12.2016	-1,69%	-1,54%	-1,62%	0,02
06.12.2016	-1,69%	-1,54%	-1,63%	0,02
07.12.2016	-1,69%	-1,54%	-1,62%	0,02
08.12.2016	-1,70%	-1,54%	-1,63%	0,02
09.12.2016	-1,69%	-1,54%	-1,62%	0,02
12.12.2016	-1,68%	-1,53%	-1,61%	0,02
13.12.2016	-1,68%	-1,53%	-1,61%	0,02
14.12.2016	-1,67%	-1,53%	-1,61%	0,02
15.12.2016	-1,67%	-1,53%	-1,61%	0,02
16.12.2016	-1,67%	-1,52%	-1,60%	0,02
19.12.2016	-1,67%	-1,52%	-1,60%	0,02
20.12.2016	-1,66%	-1,51%	-1,60%	0,02
21.12.2016	-1,66%	-1,52%	-1,60%	0,02
22.12.2016	-1,66%	-1,51%	-1,59%	0,02
23.12.2016	-2,23%	-1,52%	-1,60%	0,02
27.12.2016	-2,23%	-1,52%	-1,60%	0,02
28.12.2016	-2,22%	-1,52%	-1,60%	0,02
29.12.2016	-2,22%	-1,52%	-1,60%	0,02
30.12.2016	-2,24%	-1,52%	-1,60%	0,02
02.01.2017	-2,23%	-1,52%	-1,60%	0,02
03.01.2017	-2,22%	-1,51%	-1,59%	0,02
04.01.2017	-2,22%	-1,51%	-1,59%	0,02
05.01.2017	-2,23%	-1,51%	-1,59%	0,02
06.01.2017	-2,22%	-1,51%	-1,59%	0,02

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF <sup>2,3</sup>
09.01.2017	-2,22%	-1,51%	-1,59%	0,02
10.01.2017	-2,22%	-1,51%	-1,59%	0,02
11.01.2017	-2,23%	-1,51%	-1,59%	0,02
12.01.2017	-2,22%	-1,51%	-1,59%	0,02
13.01.2017	-2,29%	-1,51%	-1,59%	0,02
16.01.2017	-2,29%	-1,51%	-1,59%	0,02
17.01.2017	-2,29%	-1,50%	-1,59%	0,02
18.01.2017	-2,29%	-1,50%	-1,58%	0,02
19.01.2017	-2,30%	-1,50%	-1,58%	0,02
20.01.2017	-2,30%	-1,50%	-1,59%	0,02
23.01.2017	-2,30%	-1,49%	-1,57%	0,02
24.01.2017	-2,30%	-1,49%	-1,57%	0,02
25.01.2017	-2,30%	-1,48%	-1,57%	0,02
26.01.2017	-2,30%	-1,48%	-1,57%	0,02
27.01.2017	-2,30%	-1,48%	-1,56%	0,02
30.01.2017	-2,30%	-1,48%	-1,56%	0,02
31.01.2017	-2,28%	-1,47%	-1,55%	0,02
01.02.2017	-2,29%	-1,48%	-1,56%	0,02
02.02.2017	-2,29%	-1,48%	-1,56%	0,02
03.02.2017	-2,29%	-1,48%	-1,56%	0,02
06.02.2017	-2,29%	-1,48%	-1,56%	0,03
07.02.2017	-2,28%	-1,47%	-1,55%	0,03
08.02.2017	-2,27%	-1,47%	-1,55%	0,03
09.02.2017	-2,27%	-1,47%	-1,55%	0,03
10.02.2017	-2,27%	-1,47%	-1,55%	0,03
13.02.2017	-2,28%	-1,47%	-1,55%	0,03
14.02.2017	-2,27%	-1,47%	-1,55%	0,03
15.02.2017	-2,27%	-1,46%	-1,55%	0,03
16.02.2017	-2,27%	-1,46%	-1,55%	0,03
17.02.2017	-2,29%	-1,46%	-1,54%	0,03
20.02.2017	-2,29%	-1,46%	-1,54%	0,03
21.02.2017	-2,29%	-1,45%	-1,53%	0,03
22.02.2017	-2,29%	-1,45%	-1,53%	0,03
23.02.2017	-2,29%	-1,45%	-1,54%	0,03

CS EUROREAL CHF 2016/2017				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn ESTg <sup>1,3</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1,3</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF <sup>2,3</sup>
24.02.2017	-2,30%	-1,45%	-1,53%	0,03
27.02.2017	-2,30%	-1,45%	-1,53%	0,03
28.02.2017	-2,30%	-1,45%	-1,53%	0,03
01.03.2017	-2,30%	-1,45%	-1,53%	0,03
02.03.2017	-2,30%	-1,45%	-1,53%	0,03
03.03.2017	-2,31%	-1,45%	-1,53%	0,03
06.03.2017	-2,31%	-1,45%	-1,54%	0,03
07.03.2017	-2,32%	-1,45%	-1,54%	0,03
08.03.2017	-2,30%	-1,45%	-1,53%	0,03
09.03.2017	-2,31%	-1,45%	-1,53%	0,03
10.03.2017	-2,31%	-1,45%	-1,54%	0,03
13.03.2017	-2,32%	-1,45%	-1,54%	0,03
14.03.2017	-2,30%	-1,44%	-1,53%	0,03
15.03.2017	-2,30%	-1,44%	-1,53%	0,03
16.03.2017	-2,30%	-1,44%	-1,52%	0,03
17.03.2017	-2,30%	-1,43%	-1,51%	0,03
20.03.2017	-2,31%	-1,43%	-1,51%	0,03
21.03.2017	-2,31%	-1,43%	-1,51%	0,03
22.03.2017	-2,30%	-1,42%	-1,51%	0,03
23.03.2017	-2,30%	-1,42%	-1,51%	0,03
24.03.2017	-2,30%	-1,43%	-1,51%	0,03
27.03.2017	-2,30%	-1,43%	-1,51%	0,03
28.03.2017	-2,30%	-1,42%	-1,51%	0,03
29.03.2017	-2,30%	-1,43%	-1,51%	0,03
30.03.2017	-2,30%	-1,42%	-1,51%	0,03
31.03.2017	-2,34%	-1,41%	-1,49%	0,03

1 Bezogen auf den Rücknahmepreis

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

3 Die Immobiliengewinne und Aktiengewinne ESTg und KStG sowie die Zwischengewinne je Bewertungstag für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017 wurden rückwirkend neu berechnet und veröffentlicht.

# Steuerliche Hinweise für österreichische Anleger

## Allgemeine Anmerkungen

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

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

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

## Ausschüttungsgleiche Erträge

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

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

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

## Modalitäten der Besteuerung

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



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

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

#### **Veräußerung der Anteile**

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

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

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

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

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

### **Ausländische Steuern**

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

### **Beschränkte Steuerpflicht**

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

### **Unentgeltliche Übertragung der Anteile**

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

### **EU-Zinsenrichtlinie**

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

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

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

### **Hinweise**

**Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31. März 2017 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.**



# Gremien

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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

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

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

Gründung: 29. April 1991

## **Aufsichtsrat**

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  
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

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

Günther Hackeneis  
Mitglied des Aufsichtsrates

Karl Huwyler  
Mitglied des Aufsichtsrates

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

## **Geschäftsführung**

Frank Schäfer  
(bis 31. März 2017)

Roger Baumann  
(ab 1. April 2017)

Karl-Josef Schneiders

## **Gesellschafter**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

## **Verwahrstelle**

Commerzbank AG, Frankfurt am Main

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

Eigenmittel  
per 31. Dezember 2016: EUR 26.659 Mio.

**Sachverständigenausschuss A  
(ab 1. Januar 2017)**

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

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

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

**Sachverständigenausschuss A  
(bis 31. Dezember 2016)**

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

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

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

**Sachverständigenausschuss B  
(bis 31. Dezember 2016)<sup>1</sup>**

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

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

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

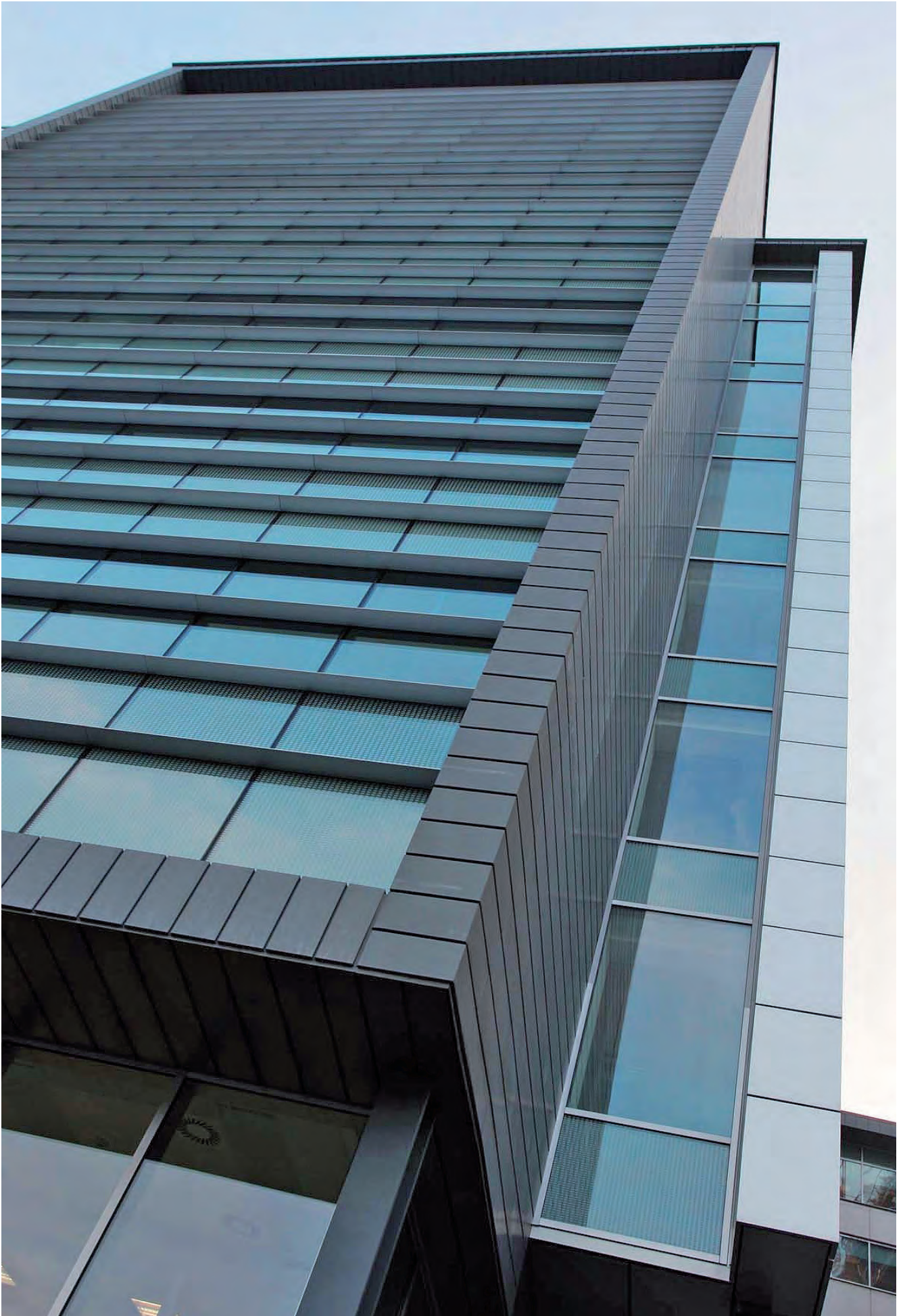
**Abschlussprüfer**

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

**Vertriebspartner**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft  
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](http://www.credit-suisse.com)

<sup>1</sup> Auflösung des Sachverständigenausschusses B zum 31. Dezember 2016







**CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT**

Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

TaunusTurm

Taunustor 1

D-60310 Frankfurt am Main

Telefon +49(0)69/7538-1200

[www.credit-suisse.com/de](http://www.credit-suisse.com/de)