

CS EUROREAL Bulletin

Wichtiger Hinweis:

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat die Verwaltung des Sondervermögens CS EUROREAL unwiderruflich mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL erklärt. Dies bedeutet, dass bei der Gesellschaft eingehende Ausgabe- und Rücknahmeaufträge nicht mehr ausgeführt werden.

Version EUR-Anteilklasse für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, 15. Juli 2015



Rendite & Bewertung

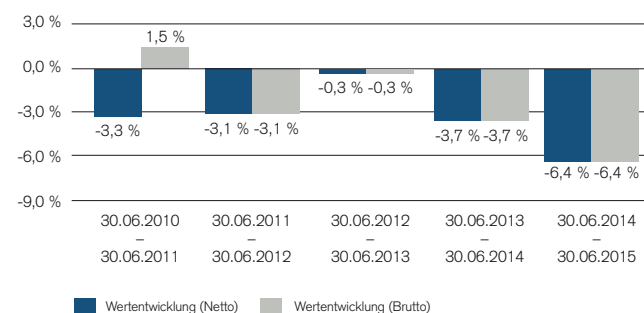
Die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL erzielte im Mai und Juni 2015 ein Anlageergebnis von -2,75 Prozent¹. Im ersten Halbjahr 2015 liegt die Rendite der EUR-Anteilklasse damit mit -4,36 Prozent¹ im negativen Bereich. Diese Wertentwicklung ist nicht befriedigend, jedoch vor allem der besonderen Situation der geordneten Auflösung des Fonds geschuldet.

Zum einen wirkten sich die umfangreichen Immobilienverkäufe im ersten Halbjahr 2015 auf das Anlageergebnis aus. Die Verkaufspreise der insgesamt 22 abgeschlossenen Verkäufe lagen insgesamt nur leicht unter den zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswerten. Darüber hinaus schlugen sich jedoch die verkaufsbedingten Kosten sowie die auf Basis der üblichen Regelungen in den Verkaufsverträgen zu bildenden Rückstellungen für möglicherweise künftig anfallende Aufwendungen aus Garantien und Gewährleistungen in dem Anlageergebnis nieder.

Zum anderen hatte die laufende Anpassung der Verkehrswerte im Rahmen der turnusmäßigen Nachbewertungen der Liegenschaften eine negative Auswirkung auf die Renditeentwicklung. Bei der Nachbewertung von acht Immobilien im Mai und Juni 2015 ergab sich ein Bewertungsergebnis von -4,2 Prozent. Im ersten Halbjahr 2015 wurden 32 Immobilien bzw. 44,5 Prozent des Immobilienbestands per 31. Dezember 2014 nachbewer-

tet. Hierbei wurden die Verkehrswerte durch die unabhängigen Sachverständigen per Saldo um -3,2 Prozent nach unten angepasst. Bezogen auf das Fondsvermögen per 31. Dezember 2014 wirkten sich die von den Sachverständigen im ersten Halbjahr 2015 vorgenommenen Wertanpassungen mit -1,3 Prozent aus.

Brutto-/Nettowertentwicklung EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL der letzten 5 Jahre (nach BVI-Methode¹)



Bruttowertentwicklung: Wertentwicklung unter Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten.

Nettowertentwicklung: Neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten wird auch der maximale Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 Prozent berücksichtigt. Depotführungsgebühren sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

¹ Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode. Bruttowertentwicklung: Wertentwicklung unter Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 Prozent 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.

Immobilienverkäufe

Nach dem Erscheinen des letzten CS EUROREAL Bulletins am 26. Mai 2015 konnten vier weitere Immobilienverkäufe vertraglich gesichert bzw. abgeschlossen werden.

Vertraglich gesichert wurde der Verkauf eines Pakets von drei deutschen Handelsimmobilien in Berlin, Coburg und Trier. Der Verkaufspreis für die drei fast vollständig vermieteten Immobilien lag leicht über den zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswerten von zusammen 146,6 Mio. EUR. Weitere Informationen zu diesem Portfolioverkauf finden Sie im Market Update vom 10. Juni 2015.

Ferner konnte Ende Juni 2015 die fast vollständig vermietete Büroimmobilie 2 City Walk/Sweet Street in Leeds (Großbritannien) veräußert werden. Der Verkaufspreis lag in etwa auf Höhe des zuletzt festgestellten Verkehrswertes von 27,0 Mio. EUR.

Nach der Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen erfolgte darüber hinaus im Juni 2015 bei den bereits zuvor vertraglich gesicherten Verkäufen der beiden Büroliegenschaften Rue Colonel Bourg 105 a in Brüssel (Belgien) und Stresemannallee 4a-4c, 6 in Neuss (Deutschland) der Übergang von Nutzen und Lasten.

Der Verkaufsprozess wurde im ersten Halbjahr 2015 weiter deutlich vorangetrieben. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum bindende Verträge für den Verkauf von 22 Liegenschaften für rund 815 Mio. EUR abgeschlossen. Ein Teil der Verkaufserlöse steht dem Fonds jedoch erst nach dem Vorliegen der vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen und damit für spätere Ausschüttungen zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für den im Juni 2015 vertraglich gesicherten Portfolioverkauf der drei Handelsimmobilien in Berlin, Coburg und Trier.

Nach der Abwicklung dieses Portfolioverkaufs verbleiben noch 46 Liegenschaften des CS EUROREAL im Wert von insgesamt 2,3 Mrd. EUR zum Verkauf. Weitere umfangreiche Immobilienverkäufe befinden sich bereits in Verhandlung bzw. in Vorbereitung. Über den Fortgang der Verkäufe werden wir in unseren kommenden CS EUROREAL Bulletins berichten.

Vermietung & Asset Management

Zwischen Ende April und Ende Juni 2015 hat sich die Vermietungsquote deutlich von 84,0 Prozent auf 85,9 Prozent verbessert. Ursächlich hierfür ist vor allem der Verkauf des Pakets von 16 deutschen Büroimmobilien im Mai 2015, das per Saldo unterdurchschnittlich vermietet war. Darüber hinaus konnte in den beiden Monaten auch nach Berücksichtigung der Auszugs von drei Mietern Flächen von insgesamt netto knapp 10.500 m² neu vermietet werden.

Im Vergleich zum Jahresende 2014 hat sich die Vermietungsquote im ersten Halbjahr 2015 leicht um 0,5 Prozentpunkte vermindert. Insbesondere wurden ab März 2015 die 5.565 m² freien Flächen in dem Objekt „Sijthoff City“ in Den Haag (Nie-

derlande) nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen wieder in die Vermietungsquote einbezogen. Die daraus folgende negative Auswirkung auf die Vermietungsquote konnte durch den leicht positiven Effekt aus den Objektverkäufen und die ansonsten positive Vermietungsleistung nicht komplett kompensiert werden.

Am 8. Juli 2015 wurde bei der Baumaßnahme Taunusanlage 8 in Frankfurt am Main (Deutschland) das Richtfest gefeiert. Die moderne Landmark-Büroimmobilie im Herzen des Frankfurter Bankenviertels soll im zweiten Quartal 2016 fertiggestellt werden. Mit der internationalen Wirtschaftskanzlei Linklaters wurde bereits ein Mietvertrag über rund ein Drittel der insgesamt 28.680 m² Büroflächen abgeschlossen.

Darlehen²

Im Mai und Juni 2015 wurden keine weiteren Darlehen zurückgeführt. Im ersten Halbjahr 2015 hat sich der Kreditbestand im Rahmen von Immobilienverkäufen sowie der Rückführung von Darlehen aufgrund deren regulären Auslaufs um weitere 31,6 Mio. EUR auf 152,3 Mio. EUR reduziert. Die Kredite entsprechen damit per 30. Juni 2015 nur noch 6,3 Prozent des Immobilienvermögens.

Im Rahmen der oben genannten Abwicklung des Paketverkaufs der drei deutschen Handelsimmobilien wird ein weiteres Darlehen für das Galeria-Kaufhof-Warenhaus im Ring-Center in Berlin-Lichtenberg in Höhe von 14,3 Mio. EUR zurückgeführt werden. Bis zum Jahresende 2015 laufen zudem noch zwei weitere Immobilienkredite im Volumen von insgesamt 113,0 Mio. EUR aus. Der Fonds wird dann fast komplett entschuldet sein. Die zur Rückführung der bestehenden Darlehen noch benötigte Liquidität wird aus Risikogründen weiterhin im Fonds vorgehalten.

Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Mit der siebten Ausschüttung im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des CS EUROREAL werden am 28. Juli 2015 insgesamt rund 500 Mio. EUR an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht in der EUR-Anteilklasse des Fonds einem Betrag von 4,80 EUR je Anteil.

Die nach der Ausschüttung im Fonds verbleibenden liquiden Mittel werden benötigt, um die künftigen Aufwendungen und Verpflichtungen des Fonds abzudecken. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Rückzahlung der noch verbleibenden Darlehen, die Fertigstellung der aktuellen Baumaßnahmen für den Erhalt bzw. die Steigerung des Wertes der Immobilien sowie die aus den Immobilienverkäufen und dem laufenden Immobiliengeschäft resultierenden bilanziellen Verpflichtungen wie z. B. Steuerzahlungen im Ausland. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Fonds aufgrund des fortschreitenden Verkaufs von Immobilien schrittweise immer weniger Mieteinnahmen generiert. Durch angemessene liquide Mittel bleibt somit im Sinne der Anleger die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds sichergestellt.

² Mögliche Differenzen zu Vorversionen bzw. zum Beginn der Fondsauflösung sind durch Wechselkurseffekte der Fremdwährungsdarlehen bedingt.

Nach Einleitung der Auflösung bestehen die Ausschüttungen einerseits aus anteilig erwirtschafteten ordentlichen und außerordentlichen Erträgen sowie andererseits aus einer auf die Fondssubstanz entfallenden Kapitalrückzahlung. Letzterer Teil ist bei in Deutschland steuerpflichtigen Anlegern steuerfrei. Die

Ausschüttung in Höhe von 4,80 EUR je Anteil in der EUR-Anteilskasse, die in Deutschland voll steuerpflichtige Anleger komplett bzw. fast komplett steuerfrei vereinnahmen können, setzt sich wie folgt zusammen:

EUR-Anteilsklasse	Natürliche Personen mit Anteilen im Privatvermögen je Anteil EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsvermögen je Anteil EUR	Körperschaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil EUR	Körperschaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil EUR
Investmentrechtliche Ausschüttung	4,8000	4,8000	4,8000	4,8000
Betrag der Ausschüttung¹⁾	4,8416	4,8416	4,8416	4,8416
davon ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0101	0,0101	0,0101	0,0101
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	4,7655	4,7708	4,7708	4,7708
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,0660	0,0607	0,0607	0,0607
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²⁾	0,0660	0,0243	0,0577	0,0000
davon ausländische Einkünfte, die aufgrund von DBA steuerfrei sind	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	4,8416	4,8052	4,8386	4,7809
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	100,00	99,25	99,94	98,75
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0364	0,0030	0,0607
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	0,75	0,06	1,25
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer³⁾	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

¹⁾ Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von 4,8000 EUR pro Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von 0,0555 EUR pro Anteil abzüglich erstatteter ausländischer Steuern in Höhe von 0,0139 EUR 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 0,0000 EUR pro Anteil aus inländischen Mieten und inländischen Veräußerungsgewinnen enthalten, für den bei ausländischen Anlegern, sowie bei Anteilen in ausländischen Depots, Kapitalertragsteuer einbehalten wird.

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

Im Vergleich zu der zuvor dargestellten steuerlichen Betrachtungsweise entfallen aus der Sicht der Verwendungsrechnung von der Ausschüttung in Höhe von 4,80 EUR je Anteil in der EUR-Anteilklasse -0,79 EUR je Anteil auf laufende Erträge und 5,59 EUR je Anteil auf die Kapitalrückzahlung. [Bitte beachten Sie, dass es sich bei dieser Betrachtungsweise lediglich um die Zusammensetzung gemäß der Verwendungsrechnung handelt, die von der steuerlichen Betrachtungsweise abweichen kann.](#)

Mit der Ausschüttung am 28. Juli 2015 wird sich der Anteilpreis in der EUR-Anteilklasse um die Höhe der Ausschüttung von 4,80 EUR je Anteil reduzieren. Diese Preisminderung stellt dabei keinen Verlust für den Anleger dar, da der Gegenwert dem Anleger gegebenenfalls reduziert um die einbehaltene Kapitalertragsteuer ausgezahlt bzw. seinem Referenzkonto bei der depotführenden Stelle gutgeschrieben wird.

Seit der Einleitung der geordneten Auflösung am 21. Mai 2012 wurden einschließlich der Ausschüttung/Kapitalrückzahlung am 28. Juli 2015 bislang insgesamt knapp 2,7 Mrd. EUR an die Anleger des CS EUROREAL ausgezahlt. Gemessen an dem Anteilwert der EUR-Anteilklasse zum Zeitpunkt des Beginns der Fondsauflösung entspricht dies 46,2 Prozent und damit knapp der Hälfte des damaligen Anteilwerts. Darüber hinaus wurden aus den bislang erzielten Verkaufserlösen und laufenden Erträgen noch Immobiliendarlehen im Gesamtumfang von über 1,2 Mrd. EUR zurückgeführt.

Die Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen seit der Einleitung der Fondsauflösung verteilen sich wie folgt:

Datum	EUR-Anteilklasse
03.07.2012	4,30 EUR
11.12.2012	4,40 EUR
18.06.2013	1,05 EUR
10.12.2013	2,00 EUR
29.07.2014	5,00 EUR
27.01.2015	4,25 EUR
28.07.2015	4,80 EUR
Summe:	25,80 EUR

Vorbehaltlich der Möglichkeit von Zwischenausschüttungen bei entsprechenden Verkaufsvolumen ist die nächste turnusmäßige, halbjährliche Ausschüttung in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität aus heutiger Sicht gegen Ende Januar 2016 vorgesehen. Den genauen Termin werden wir rechtzeitig in einem der nächsten CS EUROREAL Bulletins bekannt geben. Das nächste CS EUROREAL Bulletin wird voraussichtlich im September 2015 erscheinen.

Kontakt:

CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND)
AKTIENGESELLSCHAFT
Junghofstraße 16
D-60311 Frankfurt am Main

Service-Line:
Telefon: +49 (0) 69 7538 1111
Telefax: +49 (0) 69 7538 1796

E-Mail:
investment.fonds@credit-suisse.com
www.credit-suisse.com

Redaktionsschluss: 08. Juli 2015

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert

Wichtige steuerliche Hinweise:

Die steuerlichen Hinweise beinhalten die Rechtslage bis zum 31. Mai 2015. 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.

Wichtige Hinweise:

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft.

Das Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, gegebenenfalls unter Einschaltung eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u. a. Konsequenzen zu prüfen.

Das vorliegende Dokument ist ausschließlich für Anleger in Deutschland bestimmt. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person abgegeben werden (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung).

Das Dokument richtet sich nicht an neue Anleger, die z. B. über die Börse in den Fonds investieren möchten. Der Börsenhandel in CS Euroreal Anteilscheinen wird durch die CS weder organisiert noch unterstützt. Sie stellt daher auch keine Dokumente für diese Anleger zur Verfügung.

Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse. Es kann außerdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird.

In Zusammenhang mit diesem Anlageprodukt bezahlt die Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen unter Umständen Dritten oder erhält von Dritten als Teil ihres Entgelts oder sonst wie eine einmalige oder wiederkehrende Vergütung (z. B. Ausgabeaufschläge, Platzierungsprovisionen oder Vertriebsfolgeprovisionen). Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater. Zudem können im Hinblick auf das Investment Interessenkonflikte bestehen.

Die Zusammensetzung von Customised Benchmarks sowie ergänzende Erläuterungen zu verknüpften Benchmarks sind bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter in Deutschland erhältlich.

Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, das ausschließlich zu Werbezwecken verbreitet wird. Es darf nicht als unabhängige Wertpapieranalyse gelesen werden.

Copyright © 2015 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.