

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.

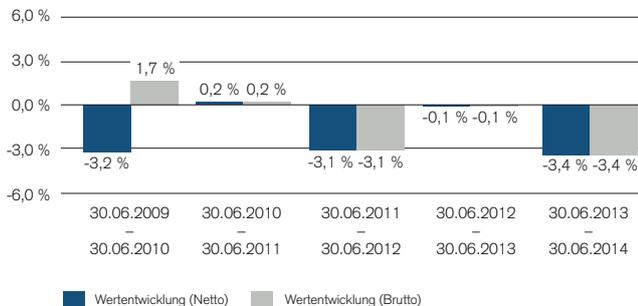
Version Anteilklasse CHF für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, 15. Juli 2014



Rendite & Bewertung

Im ersten Halbjahr des Kalenderjahres 2014 erzielte der CS EUROREAL ein Anlageergebnis von -2,4 Prozent¹ in der Anteilklasse CHF.

Wertentwicklung CHF-Anteilklasse



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.

Ursachen des negativen Anlageergebnisses sind neben den im Rahmen der üblichen Verwaltung anfallenden Kosten und den verkaufsbedingten Aufwendungen, die auch bei einer Veräußerung zum Verkehrswert der Immobilien nicht im Kaufpreis enthalten sind, insbesondere die laufenden Anpassungen der Verkehrswerte der Fondsimmobilen im Rahmen der turnusmäßigen Nachbewertung durch die unabhängigen Sachverständigen. In der ersten Kalenderjahreshälfte von Januar bis Juni 2014 wurden insgesamt 44 Immobilien im Gesamtvolumen von rd. 2,1 Mrd. EUR nachbewertet. Dabei passten die unabhängigen Sachverständigen die Verkehrswerte um rd. -5,4 Prozent nach unten an, was sich mit ca. -2,6 Prozent auf die Fondsrendite auswirkte.

Immobilienverkäufe²

Wie in dem letzten CS EUROREAL Bulletin berichtet, wurden bis Mitte Mai dieses Jahres fünf Immobilien im Wert von rund 212 Mio. EUR veräußert und für zwei weitere Objekte Kaufverträge in Höhe von insgesamt circa 206 Mio. EUR geschlossen. Während der Übergang des 2007 fertiggestellten Büro- und Einzelhandelskomplexes „Kronprinzbau“ in Stuttgart zwischenzeitlich erfolgt ist, ist der Besitzübergang des Objekts Bahnhofplatz 1 in München in den kommenden Wochen geplant.

¹ Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5,0 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.

² Mögliche Differenzen zwischen den genannten Kaufpreisen und dem Jahresabschluss sind aufgrund von Wechselkurseffekten bei Fremdwährungen möglich.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Seit der Veröffentlichung des letzten Bulletin im Mai 2014 hat das Fondsmanagement Kaufverträge für drei weitere Immobilien im Wert von rund 272 Mio. EUR abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um die noch für rund 8 ½ Jahre voll vermietete Büroimmobilie Plantation Place im Herzen des Finanzdistrikts von London, die ebenfalls voll vermietete Büroimmobilie Dammstorstraße 1 in bester Innenstadtlage von Hamburg und die zu 50 Prozent vermietete Büro- und Handelsliegenschaft Bockenheimer Landstraße 72 in zentrumsnaher Lage Frankfurts. Die Londoner Immobilie ist bereits mit Abschluss des Kaufvertrages und Zahlung des Kaufpreises auf den neuen Eigentümer übergegangen, während der Übergang der beiden deutschen Objekte entsprechend der deutschen Marktusancen erst nach der Grundbucheintragung des neuen Eigentümers und Zahlung des Kaufpreises in den kommenden Wochen erfolgt.

Insgesamt konnten damit im laufenden Kalenderjahr Kaufverträge über zehn Immobilien im Wert von rund 691 Mio. EUR geschlossen werden. Bei sieben Immobilien ist der Besitzübergang bereits erfolgt, während sich drei Kaufverträge noch in der Durchführung befinden. Die erzielten Verkaufspreise lagen hierbei per Saldo auf Höhe der zuletzt vom unabhängigen Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswerte der Immobilien.

Für die zweite Jahreshälfte plant das Fondsmanagement weitere substantielle Immobilienverkäufe, sowohl als Einzel- als auch als Paketverkäufe. Derzeit werden Verkaufsgespräche mit potentiellen Interessenten im Gesamtvolumen von knapp 1 Mrd. EUR geführt, die sich in unterschiedlichen Verhandlungsstadien befinden.

Vermietung & Asset Management

Im Vergleich zum April 2014 ist die Vermietungsquote um 0,3 Prozentpunkte leicht angestiegen und lag bei 84,7 Prozent per Ende Juni 2014. Grund für diesen Anstieg sind die erfolgreichen Vermietungen im ersten Halbjahr 2014. So konnten in den letzten Monaten neben zahlreichen kleineren Vermietungen insbesondere in den sechs Objekten City-Light-House (2.411 m²) und Schellingstraße (1.831 m²) in Berlin, Stresemannallee in Neuss (2.483 m²), Hardman-Square in Manchester (1.189 m²), Keizersgracht in Amsterdam (5.607 m²) und Cristalia in Madrid (1.445 m²) größere Flächen vermietet werden. Insgesamt betrug die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2014 rd. 135.000 m² und lag damit gut 16 Prozent über der Vermietungsleistung im gleichen Zeitraum 2013.

In den letzten beiden CS EUROREAL Bulletin des Jahres 2013 hatten wir Sie über den Abriss und den anschließenden Neubau der Büroimmobilie Taunusanlage 8 (T8) in Frankfurt am Main informiert. Nun, rund neun Monate nach Baubeginn wurde bereits der Grundstein für eines der interessantesten Hochhausprojekte Frankfurts gelegt. Mit 68 Metern Höhe,

der zeitlos-eleganten Architektur und dem kompromisslosen Anspruch an Qualität und Komfort wird die T8 künftig zu den modernsten und nachhaltigsten Objekten im Bankenviertel zählen und neue, urbane Akzente in der Frankfurter Skyline setzen. Für über 30 Prozent der neuen Flächen wurde bereits ein Mietvertrag mit der internationalen Wirtschaftskanzlei Linklaters abgeschlossen. Im Zuge der Vermietung der restlichen Flächen soll die Liegenschaft am Markt zum Kauf angeboten werden. Das Büroensemble ist nach DGNB Gold und LEED Platin vorzertifiziert; nach Fertigstellung ist eine Auszeichnung nach LEED Platin angestrebt.

Darlehen

Seit dem letzten CS EUROREAL Bulletin Mitte Mai dieses Jahres standen keine weiteren Darlehen zur vertrags- und termingerechten Rückführung an, so dass der Darlehensbestand per 30. Juni 2014 nach wie vor bei 381,2 Mio. EUR³ bzw. 9,2 Prozent des Immobilienvermögens liegt. Bis zum Jahresende ist die planmäßige Rückführung weiterer Darlehen in Höhe von 116,3 Mio. EUR vorgesehen, so dass der Darlehensbestand – vorbehaltlich möglicher Rückführungen im Rahmen von Verkäufen – am Jahresende bei rd. 265 Mio. EUR liegen wird.

Mit der Rückführung von Darlehen in Höhe von rd. 1 Mrd. EUR bzw. knapp 73 Prozent des damaligen Darlehensbestands seit Einleitung der Fondsauflösung am 21. Mai 2012 verfügt der CS EUROREAL im Vergleich zu den meisten anderen in Auflösung befindlichen offenen Immobilienfonds über eine deutlich geringere Verschuldungsquote. Dies hat für die Anleger den Vorteil, dass von künftig erzielten Erlösen aus Immobilienverkäufen unter sonst gleichen Bedingungen ein höherer Anteil zur Ausschüttung zur Verfügung steht.

Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Mit der fünften Ausschüttung im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des CS EUROREAL werden am 29. Juli 2014 insgesamt rund 520 Mio. EUR an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht in der Anteilklasse CHF einem Betrag von 7,80 CHF je Anteil. Seit der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL wurden damit neben der o. g. Darlehensrückführung bislang rd. 1,7 Mrd. EUR an die Anleger zurückgezahlt. Gemessen an dem Anteilwert der Anteilklasse EUR am Tag der Auflösungsentscheidung wurden bislang 30 Prozent des Anteilwerts an die Anleger ausgeschüttet.

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 7,80 CHF/Anteil in der Anteilklasse CHF setzt sich wie folgt zusammen:

³ Mögliche Differenzen zu Vorversionen bzw. zum Beginn der Fondsauflösung sind durch Wechselkurseffekte der Fremdwährungsdarlehen bedingt.

Anteilklasse CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Privatvermögen je Anteil CHF	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsvermögen je Anteil CHF	Körperschaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil CHF	Körperschaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil CHF
Investmentrechtliche Ausschüttung	7,8000	7,8000	7,8000	7,8000
Betrag der Ausschüttung¹⁾	7,8467	7,8467	7,8467	7,8467
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	3,6243	3,6243	3,6243	3,6243
Thesaurierung	0,0160	0,0160	0,0160	0,0160
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	4,2384	4,2384	4,2384	4,2384
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²⁾	0,0311	0,0124	0,0295	-
davon ausländische Einkünfte, die aufgrund von DBA steuerfrei sind	0,0534	0,0534	0,0534	0,0534
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	3,7088	3,6901	3,7072	3,6777
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	47,17	46,93	47,15	46,77
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	4,1539	4,1726	4,1555	4,1850
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	52,83	53,07	52,85	53,23
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer³⁾	4,1539	4,1539	4,1539	4,1539
Kapitalertragsteuer (25 %)	1,0385	1,0385	1,0385	1,0385
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0571	0,0571	0,0571	0,0571

¹⁾ Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von CHF 7,8000 pro Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von CHF 0,0467 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⁾ In der Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer ist ein Betrag in Höhe von CHF 0,0000 pro Anteil aus inländischen Mieten und inländischen Veräußerungsgewinnen enthalten, für den bei ausländischen Anlegern, sowie bei Anteilen in ausländischen Depots, Kapitalertragsteuer einbehalten wird.

Das Vermögen des Sondervermögens CS EUROREAL bestand zum Geschäftsjahresende zu über 15 Prozent und unter 25 Prozent aus Forderungen im Sinne der ZIV. Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt CHF 0,0000 pro Anteil für die Anteilklasse CHF. Dieser Betrag pro Anteil wird durch die Zahlstellen gemeldet bzw. unterliegt der Quellensteuer.

Im Vergleich zu der zuvor dargestellten steuerlichen Betrachtungsweise entfallen aus der Sicht der Verwendungsrechnung von der Ausschüttung in Höhe von 7,80 CHF/Anteil in der Anteilklasse CHF 0,59 CHF auf laufende Erträge und 7,21 CHF/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 29. Juli 2014 wird sich der Anteilpreis in der Anteilklasse CHF um 7,80 CHF/Anteil reduzieren. Diese Preisminderung stellt dabei keinen Verlust für den Anleger dar, denn der Gegenwert wird dem Anleger ggf. reduziert um die einbehaltene Kapitalertragsteuer ausgezahlt bzw. seinem Referenzkonto gutgeschrieben.

Seit der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL wurden einschließlich der kommenden Ausschüttung/Kapitalrückzahlung bislang rd. 1,7 Mrd. EUR an die Anleger zurückgezahlt. So fanden seit Mai 2012 folgende Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen statt:

Datum	Anteilklasse CHF
03.07.2012	6,70 CHF
11.12.2012	6,80 CHF
18.06.2013	1,65 CHF
10.12.2013	3,10 CHF
29.07.2014	7,80 CHF
Summe:	26,05 CHF

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 für den 29. Januar 2015 und damit nicht wie bisher im Dezember vorgesehen.

Hintergrund der Anpassung der Ausschüttungstermine auf Januar und Juli sind Überlegungen des Fondsmanagements, die Erlöse aus den Immobilienverkäufen künftig schneller an die Anleger ausschütten zu können. Erfahrungsgemäß werden gerade am Jahresende noch überdurchschnittlich viele Immobilientransaktionen abgewickelt. Da zur Berechnung und Prüfung der steuerlichen Daten ein Vorlauf von 4 bis 6 Wochen benötigt wird, konnten die Erlöse aus den Objektverkäufen nach Mitte November des Jahres nicht mehr für die Anfang Dezember geleistete Ausschüttung berücksichtigt werden. Um diese künftig einbeziehen zu können, erfolgen die turnusmäßigen, halbjährlichen Ausschüttungen künftig in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität im Januar und im Juli eines jeden Jahres anstatt wie bisher im Juni und Dezember.

Das nächste CS EUROREAL Bulletin erscheint im Anschluss an die Sommerpause Mitte September 2014.

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: 10.07.2014

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert

Wichtige steuerliche Hinweise:

Die steuerlichen Hinweise beinhalten die Rechtslage bis zum 31. März 2014. 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 und 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. Das Dokument 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, allenfalls 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 und Österreich 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). 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. Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, das ausschließlich zu Werbezwecken verbreitet wird. Es darf nicht als unabhängige Wertpapieranalyse gelesen werden.

Copyright © 2014 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.