

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.

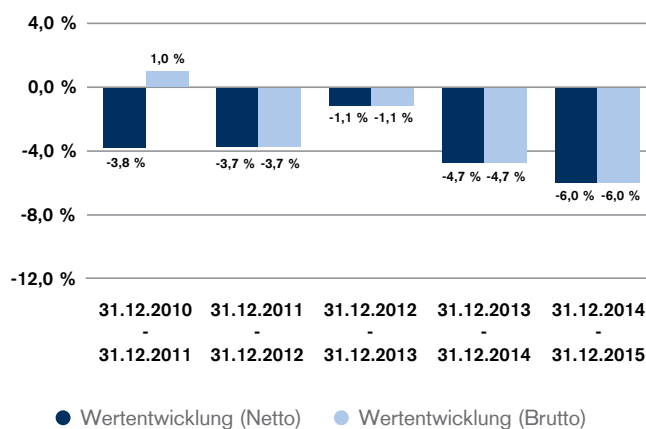
CS EUROREAL Bulletin

Version EUR-Anteilklasse für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, 13. Januar 2016

**Rendite & Bewertung**

Die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL erzielte in den letzten beiden Monaten des Jahres 2015 ein Anlageergebnis von -0,4 Prozent¹. Bei der Nachbewertung von neun Immobilien in Deutschland, Frankreich und Großbritannien durch die unabhängigen Sachverständigen ergab sich in diesem Zeitraum ein Bewertungsergebnis von -2,2 Prozent.

Im Kalenderjahr 2015 lag die Rendite der EUR-Anteilklasse bei -6,0 Prozent¹. Diese Wertentwicklung ist nicht zufriedenstellend, jedoch vor allem der besonderen Situation der Auflösung des Fonds geschuldet. Zum einen hatte die laufende Anpassung der Verkehrswerte im Rahmen der turnusmäßigen Nachbewertungen der Liegenschaften eine negative Auswirkung auf die Renditeentwicklung. Im Gesamtjahr 2015 wurden die Verkehrswerte des Immobilienportfolios durch die unabhängigen Sachverständigen per Saldo um -3,0 Prozent nach unten angepasst. Zum anderen wirkten sich die umfangreichen im Jahr 2015 abgeschlossenen Immobilienverkäufe negativ auf das Anlageergebnis aus. Die Verkaufspreise der insgesamt 26 Verkäufe lagen insgesamt in etwa auf dem Niveau der zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte. Allerdings schlugen sich 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 der Wertentwicklung des Fonds nieder.

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 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.

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

Immobilienverkäufe

Nach dem Redaktionsschluss des letzten CS EUROREAL Bulletin am 17. November 2015 konnten keine weiteren Immobilienverkäufe abgeschlossen werden. Im Kalenderjahr 2015 wurden 26 Liegenschaften für insgesamt knapp 1,1 Mrd. EUR veräußert. Dies entspricht knapp einem Drittel des Immobilienbestands zum Jahresbeginn 2015. Der bereits im Oktober 2015 vertraglich gesicherte Verkauf der Büroimmobilie 80 Bath Street in Glasgow wird voraussichtlich im Februar 2016 mit der Kaufpreiszahlung und dem Übergang von Nutzen und Lasten finalisiert werden.

Zum Verkauf verbleiben noch 44 Liegenschaften im Wert von rund 2,2 Mrd. EUR. Aktuell führt das Fondsmanagement Gespräche über Einzel- und Paketverkäufe im Wert von insgesamt rund 700 Mio. EUR, die sich in unterschiedlichen Verhandlungsstadien befinden. Der Verkauf des Großteils des restlichen Portfolios wird bereits vorbereitet, um bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats am 30. April 2017 das Immobilienportfolio möglichst weitgehend veräußern zu können. Über einzelne Verkäufe werden wir wie bisher berichten, wenn diese entweder abgeschlossen oder zumindest vertraglich gesichert wurden.

Vermietung & Asset Management

Zum Jahresende 2015 wies der CS EUROREAL eine im Vergleich zu Ende Oktober 2015 fast unveränderte Vermietungsquote von 84,9 Prozent auf. Dem Auszug von zwei Mietern mit insgesamt knapp 1.800 m² Fläche stand die zusätzliche Anmietung von rund 1.200 m² Fläche eines Mieters in dem Objekt in Madrid gegenüber. Darüber hinaus ist es gelungen, die Mietverträge für die vier deutschen Baumärkte in Berlin-Mariendorf, Berlin-Weißensee, Osnabrück und Fürth mit einer Gesamtfläche von rund 78.400 m² langfristig zu verlängern.

Im Jahr 2015 hat sich die Vermietungsquote leicht um 1,5 Prozentpunkte auf 84,9 Prozent verringert. Der Rückgang der Vermietungsquote ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die veräußerten Liegenschaften per Saldo überdurchschnittlich vermietet waren.

Darlehen²

Im November 2015 wurde das Darlehen für das Shopping-Center „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 in Leverkusen über 90 Mio. EUR zurückgeführt. Die Darlehensquote hat sich dadurch zwischen Ende Oktober 2015 und Ende Dezember 2015 weiter von 5,1 Prozent auf 1,1 Prozent des Immobilienvermögens verringert. Der CS EUROREAL ist damit nun fast schuldenfrei. Es besteht nun nur noch ein Darlehen in Höhe von 25 Mio. EUR für das Objekt Orteliuslaan 750 in Utrecht. Das Darlehen steht im September 2016 zur Rückzahlung an.

Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Mit der achten Ausschüttung im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des CS EUROREAL werden am 26. Januar 2016 insgesamt knapp 190 Mio. EUR an die Anleger ausgezahlt. Für die EUR-Anteilsklasse beläuft sich die Ausschüttung auf 1,80 EUR je Anteil.

Per 31. Dezember 2015 verfügte der Fonds über liquide Mittel in Höhe von 454,4 Mio. EUR bzw. 17,1 Prozent des Fondsvermögens. Die nach der Ausschüttung im Fonds verbleibende 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. Hierbei handelt es sich insbesondere um Bau- und Vermietungsmaßnahmen für den Erhalt bzw. die Steigerung des Wertes der Fondsimmobiliensowie Verpflichtungen aus den Immobilienverkäufen wie z. B. Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland, Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Fonds aufgrund des weiteren Verkaufs von Immobilien schrittweise immer weniger Mieteinnahmen generiert.

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 1,80 EUR je Anteil in der EUR-Anteilsklasse, die in Deutschland voll steuerpflichtige Anleger weitestgehend steuerfrei vereinnahmen können, setzt sich wie folgt zusammen:

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

EUR-Anteilklasse	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	1,8000	1,8000	1,8000	1,8000
Betrag der Ausschüttung¹	1,8036	1,8036	1,8036	1,8036
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	1,5539	1,5539	1,5539	1,5539
Thesaurierung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,2497	0,2497	0,2497	0,2497
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne ²	0,0047	0,0040	0,0095	0,0000
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	1,7079	1,7071	1,7126	1,7031
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	94,69	94,65	94,95	94,43
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0957	0,0965	0,0910	0,1005
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	5,31	5,35	5,05	5,57
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer³	0,0957	0,0905	0,0905	0,0905
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,0239	0,0226	0,0226	0,0226
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0013	0,0012	0,0012	0,0012

1 Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von 1,8000 EUR je Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von 0,0246 EUR je Anteil abzüglich erstatteter ausländischer Steuern in Höhe von 0,0210 EUR je 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 je Anteil aus inländischen Mieten und inländischen Veräußerungsgewinnen enthalten, für den bei ausländischen Anlegern, sowie bei Anteilen in ausländischen Depots, Kapitalertragsteuer einbehalten wird.

Das Vermögen des Sondervermögens CS EUROREAL bestand zum letzten Geschäftsjahresende zu über 25 Prozent aus Forderungen im Sinne der Zinsinformationsverordnung (ZIV). Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt 0,0610 EUR je Anteil für die EUR-Anteilklasse.

Im Vergleich zu der zuvor dargestellten steuerlichen Betrachtungsweise entfallen aus der Sicht der Verwendungsrechnung von der Ausschüttung in Höhe von 1,80 EUR je Anteil in der EUR-Anteilklasse 0,12 EUR je Anteil auf laufende Erträge und 1,68 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 26. Januar 2016 wird sich der Anteilpreis in der EUR-Anteilklasse um die Höhe der Ausschüttung von 1,80 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 des CS EUROREAL am 21. Mai 2012 wurden einschließlich der kommenden Ausschüttung/Kapitalrückzahlung am 26. Januar 2016 bislang insgesamt knapp 2,9 Mrd. EUR an die Anleger des CS EUROREAL ausgezahlt. Die für die EUR-Anteilklasse geleisteten Ausschüttungen von insgesamt 27,60 EUR je Anteil entsprechen fast der Hälfte des Anteilwerts zum Zeitpunkt der Einleitung der Fondsauflösung. Darüber hinaus wurden aus den bislang erzielten Verkaufserlösen und laufenden Erträgen noch Immobiliendarlehen im Gesamtumfang von fast 1,4 Mrd. EUR zurückgeführt.

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

Datum	Ausschüttung je Anteil
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
26.01.2016	1,80 EUR
Summe	27,60 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 Ende Juli 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 März 2016 erscheinen.

CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AKTIENGESELLSCHAFT

Junghofstraße 16
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69 7538 1111
Telefax: +49 (0) 69 7538 1796
E-Mail: investment.fonds@credit-suisse.com
credit-suisse.com

Redaktionsschluss: 7. Januar 2016
Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert

Wichtige steuerliche Hinweise

Die steuerlichen Hinweise beinhalten die Rechtslage bis zum 30. September 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 Anteilerwerb 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 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).

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 © 2016 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.