

**Mitteilung an alle Anteilseigner der CS Euroreal Fonds**

Anbei finden Sie die Information der Fondsgesellschaft Credit Suisse Deutschland AG, folgender Fonds ist betroffen:

DE0009805002      CS Euroreal EUR Dis

**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 Anteilklasse EUR für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, 28. November 2013



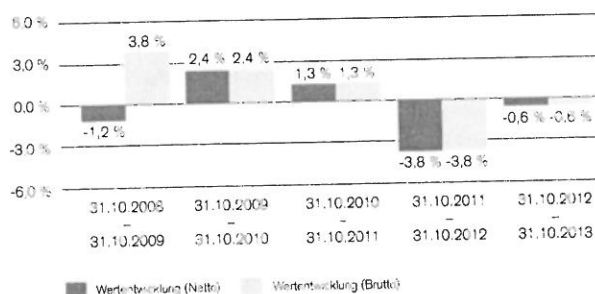
### Rendite & Bewertung

Im Oktober 2013 erzielte der CS EUROREAL mit einer Rendite von -0,18 Prozent\* in der Anteilklasse EUR ein leicht negatives Ergebnis.

Geprägt war das Monatsergebnis von der turnusmäßigen Nachbewertung von insgesamt fünf Immobilien in Deutschland, Frankreich, Niederlande und Italien. Hierbei kam es insbesondere in den beiden zuletzt genannten aktuell wirtschaftlich schwächeren Volkswirtschaften zu marktbedingten Wertanpassungen der Immobilien. Insgesamt passte der externe Sachverständigenausschuss die Verkehrswerte der nachbewerteten Objekte um 17,3 Mio. EUR bzw. -2,3 Prozent auf rd. 730,3 Mio. EUR an. Der Rückgang der Verkehrswerte wirkte sich bezogen auf das Fondsvermögen mit -0,37 Prozent auf das Fondsergebnis aus und konnte durch die laufenden Erträge jedoch nur zum Teil kompensiert werden.

Infolge der laufenden Anpassung der Verkehrswerte im Rahmen der turnusmäßigen Nachbewertungen der Immobilien entwickelte sich der CS EUROREAL im Einjahresvergleich (31.10.2012 - 31.10.2013) mit einer Rendite von -0,63 Prozent\* in der Anteilklasse EUR zwar leicht negativ, jedoch weiterhin vergleichsweise stabil.

### Wertentwicklung EUR-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 5,00 Prozent berücksichtigt. Depotführungsgebühren sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

\* Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode. 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

Der Verkauf der Büro- und Handelsimmobilie „Centre Botanique“ in Brüssel konnte Ende Oktober 2013 nach der Erfüllung aller kaufvertraglichen Voraussetzungen und der Zahlung des Kaufpreises durch den Übergang von Nutzen und Lasten abgeschlossen werden. Mitte November wurde die Immobilie Gallowgate in Newcastle veräußert. Das Fondsmanagement hat sich für einen Verkauf der Immobilie in einem strukturierten Bieterverfahren entschieden, bei dem der Verkaufspreis am Ende knapp unterhalb des zuletzt veröffentlichten Verkehrswertes lag. Das Gebäude war zum Verkaufszeitpunkt vollständig vermietet.

Seit Beginn der Fondsauflösung am 21. Mai 2012 wurden bislang sieben Liegenschaften des CS EUROREAL für rund 555 Mio. EUR veräußert. Vorrangiges Ziel ist es weiterhin, möglichst alle Immobilien des Portfolios zu angemessenen Preisen bis Ablauf der Kündigungsfrist zum 30. April 2017 zu veräußern.

Die von uns verfolgte Verkaufsstrategie berücksichtigt dabei insbesondere die erwartete Marktentwicklung, die spezifische Entwicklung der einzelnen Liegenschaften (z. B. Vermietungsstand mit Laufzeit der vorhandenen Mietverträge bzw. noch abzuschließende Mietverträge) und gegebenenfalls die jeweilige Darlehenssituation der Immobilie. Liegenschaften werden dabei entweder einzeln oder auch in Paketen gebündelt am Markt angeboten. Aktuell befinden sich Immobilien für knapp 1 Mrd. EUR in unterschiedlichen Stadien des Verkaufsprozesses. Für einige Immobilien wurden Vorvereinbarungen geschlossen, bei wiederum anderen ist der Verkaufsprozess bereits weiter fortgeschritten. So stehen zwei weitere Verkäufe kurz vor der Vertragsunterzeichnung. Über die Abschlüsse von Verkäufen werden wir wie gewohnt informieren, sobald die entsprechenden Verträge unterschrieben sind.

## Vermietung & Asset Management

Hinsichtlich der Vermietungsquote hat sich seit Ende Oktober keine Veränderung ergeben, sodass sie unverändert 84,9 Prozent beträgt.

Im letzten CS EUROREAL Bulletin hatten wir Sie über den Abriss und den anschließenden Neubau der Büroimmobilie Taunusanlage 8 in Frankfurt am Main informiert. Hierzu erreichte uns häufig die Frage von Anlegern, deren Fokus auf der Auszahlung der Liquidität liegt, warum dieses Neubauprojekt während der Fondsauflösung realisiert wird. Bei einem Verkauf des attraktiven Neubaus kann aus heutiger Sicht ein deutlich besseres Ergebnis für die Anleger erzielt werden, als bei dem Verkauf der leer stehenden, 1950 erbauten und 2001 renovierten Immobilie. Zudem würde die Erzielung eines angemessenen Preises für die nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter und Investoren genügenden Bestandsimmobilie bei der aktuellen Marktlage wahrscheinlich längere Zeit in Anspruch nehmen. Der Verkaufsprozess für den bereits zu über 30 Prozent vermieteten Neubau, der unter Kosten- und Risikoaspekten ohne die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert wird, wird hingegen bereits während der Bau- und Vermietungsphase eingeleitet. Hieraus erwartet das Fondsmanagement einerseits eine kürzere Vermarktungsdauer und andererseits ein

besseres Vermarktungsergebnis als bei einem schwierigen Verkauf des Bestandsobjektes. Unter Abwägung von Ertrags- und Zeitaspekten wurde in Abstimmung mit den Gremien die Entscheidung zur Durchführung des Projektes getroffen, da dies aus heutiger Sicht für die Anleger vorteilhafter ist.

## Darlehen\*

Im Monat Oktober 2013 gab es keine Änderungen des Darlehensbestandes. In der zweiten Novemberhälfte wurde ein Immobiliendarlehen in Höhe von 106,3 Mio. EUR für ein Objekt in den Niederlanden vertrags- und termingerecht zurückgeführt, sodass der Darlehensbestand des CS EUROREAL aktuell auf rund 849,3 Mio. EUR bzw. 17,9 Prozent des Immobilienvermögens gesunken ist. Aus Risikogründen sowie unter wirtschaftlichen Aspekten konzentriert sich das Fondsmanagement weiterhin bei Auslauf der Darlehen auf deren Rückführung.

## Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Mit der Ausschüttung am 10. Dezember 2013, der vierten halbjährlichen Ausschüttung im Rahmen der Auflösung und Auszahlung des CS EUROREAL, werden insgesamt rund 208 Mio. EUR an die Anleger ausgezahlt. Die Ausschüttung für die Anteilklasse EUR beträgt hierbei 2,00 EUR je Anteil. Mit dieser Ausschüttung wurden in den ersten 19 Monaten nach der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL insgesamt rd. 1,2 Mrd. EUR an die Anleger zurückbezahlt. Gemessen an dem Anteilwert der Anteilklasse EUR am Tag der Auflösungsentscheidung wurden bislang 20,5 Prozent des Anteilwerts an die Anleger ausgeschüttet.

In dem Bewusstsein der mit der Auflösung des CS EUROREAL verbundenen Unannehmlichkeiten für die Anleger hätte das Fondsmanagement gerne eine höhere Rückzahlung geleistet. In der den potentiellen Immobilienkäufern bekannten Sonder-situation der Fondsauflösung sind im Gegensatz zum „Normalbetrieb“ eines Fonds intensivere und damit auch langwierigere Verkaufsanstrengungen erforderlich, um bei dem Verkauf der Liegenschaften auch in Zukunft angemessene Preise zu erzielen. Darüber hinaus dauern die Abschlüsse auch marktbedingt aufgrund der im Vergleich zu früheren Jahren deutlich intensiveren Prüfung der Liegenschaften durch die aktuell sehr risikoaversen Kaufinteressenten und die finanzierenden Banken oftmals deutlich länger an als in der Vergangenheit. Auf der Basis des Stands der aktuell geführten und teilweise bereits länger andauernden Gespräche und Verhandlungen ist das Fondsmanagement zuversichtlich, in den kommenden Monaten weitere Verkäufe zu angemessenen Bedingungen abschließen zu können. Bei einem entsprechenden Verkaufsvolumen könnte neben der turnusmäßigen, halbjährlichen Ausschüttung auch von der Möglichkeit einer zusätzlichen Zwischenausschüttung Gebrauch gemacht werden.

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 nicht zu versteuern. Die Ausschüttung in Höhe von 2,00 EUR/Anteil in der Anteilklasse EUR setzt sich wie folgt zusammen:

\* Mögliche Differenzen zum Vormonat bedingt durch Wechselkurseffekte der Fremdwährungsdarlehen. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Anteilklasse EUR	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	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
Betrag der Ausschüttung <sup>1)</sup>	1,9529	1,9529	1,9529	1,9529
davon nicht steuerbare Substanzausschüttung	1,8256	1,8256	1,8256	1,8256
Thesaurierung	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	0,1408	0,1408	0,1408	0,1408
davon steuerfreie Veräußerungsgewinne <sup>2)</sup>	0,1408	0,0563	0,1338	-
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	1,9664	1,8819	1,9594	1,8256
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	100,00	95,70	99,64	92,84
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung	0,0000	0,0845	0,0070	0,1408
Steuerpflichtiger Anteil an der Ausschüttung und Thesaurierung in %	0,00	4,30	0,36	7,16
Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer <sup>3)</sup>	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

<sup>1)</sup> Betrag der Ausschüttung enthält die investmentrechtliche Ausschüttung in Höhe von Euro 2,0000 pro Anteil zuzüglich gezahlte ausländische Steuern in Höhe von Euro 0,0148 pro Anteil abzüglich erstatteter ausländischer Steuern in Höhe von Euro 0,0619 pro Anteil.

<sup>2)</sup> 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).

<sup>3)</sup> In der Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer ist ein Betrag in Höhe von Euro 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 EUR 0,0366 pro Anteil für die Anteilklasse EUR. 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 2,00 EUR/Anteil in der Anteilklasse EUR 0,62 EUR/Anteil auf laufende Erträge und 1,38 EUR/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 10. Dezember 2013 wird sich der Anteilpreis in der Anteilklasse EUR um 2,00 EUR/Anteil reduzieren. Diese Preisminderung stellt dabei keinen Verlust für den Anleger dar, denn der Gegenwert wird dem Anleger ausgezahlt bzw. seinem Referenzkonto gutgeschrieben.

Seit Verkündung der Fondsauflösung im Mai 2012 fanden folgende Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen statt:

Datum	Anteilklasse EUR
03.07.2012	4,30 EUR
11.12.2012	4,40 EUR
18.06.2013	1,05 EUR
10.12.2013	2,00 EUR
<b>Summe:</b>	<b>11,75 EUR</b>

In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Liquidität erfolgt die nächste turnusmäßige Ausschüttung im Juli 2014.

Das nächste CS EUROREAL Bulletin erscheint Ende Januar 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](http://www.credit-suisse.com)

Redaktionsschluss: 26.11.2013

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert

#### Wichtige steuerliche Hinweise:

Die steuerlichen Hinweise beinhalten die Rechtslage bis zum 30. September 2013. 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, 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. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. 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 verbietet. 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 © 2013 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.