

**Wichtiger 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 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. Mit Ablauf der Kündigungsfrist zum

30. April 2017 gehen das Verwaltungsmandat für den Fonds und das Eigentum an den verbliebenen Vermögensgegenständen gemäß § 39 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) auf die Depotbank/Verwahrstelle (Commerzbank AG, Frankfurt am Main) über. Dieses Dokument wird nicht für den Erwerb von Anteilen des Fonds über den Sekundärmarkt zur Verfügung gestellt.

# CS EUROREAL – Bulletin

## Version Deutschland/Österreich EUR-/CHF-Anteilklasse, 2. Dezember 2016



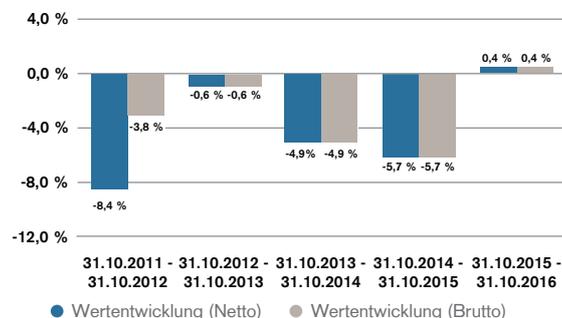
### Rendite & Bewertung

Im September und Oktober 2016 erzielte die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL ein Anlageergebnis von 0,4 Prozent<sup>1</sup>. Die Rendite der CHF-Anteilklasse des Fonds fiel mit 0,1 Prozent<sup>1</sup> wechselkursbedingt etwas niedriger aus. Neben den laufenden Erträgen resultierte das positive Anlageergebnis auch aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen. Bei der turnusmäßigen Neubewertung von sechs Liegenschaften in Deutschland (4), den Niederlanden und Großbritannien, deren Verkehrswerte ca. 21 Prozent des Immobilienvermögens des Fonds ausmachen, ergab sich ein leicht negatives

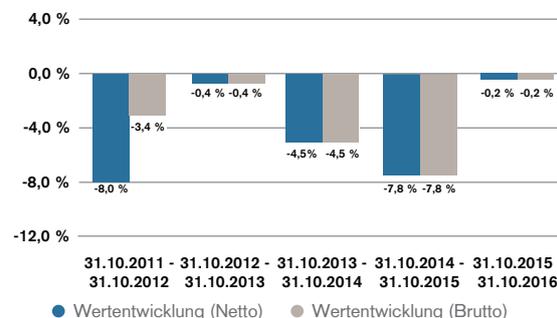
Bewertungsergebnis von insgesamt -1,2 Prozent. Positiv wirkte sich hierbei die Werterhöhung der zweitgrößten Immobilie des Fonds, der Rathaus-Galerie in Leverkusen, aus. Der Verkehrswert des innerstädtischen Shopping-Centers wurde von den unabhängigen Sachverständigen um 3,4 Prozent angehoben.

Im Einjahresvergleich lag die Rendite der EUR-Anteilklasse per 31. Oktober 2016 bei 0,4 Prozent<sup>1</sup>, das Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse betrug wechselkursbedingt -0,2 Prozent<sup>1</sup>.

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



**Brutto-/Nettowertentwicklung CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL der letzten 5 Jahre (nach BVI-Methode)**



Quelle: CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien KAG mbH, per 31. Oktober 2016

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

<sup>1</sup>Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode.

**Bruttowertentwicklung:** Wertentwicklung unter Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5,00 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 der Publikation des letzten CS EUROREAL Bulletin vom 28. September 2016 wurden keine weiteren Immobilienverkäufe abgeschlossen. Seit der Einleitung der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 konnten bislang 82 Objekte für insgesamt knapp 4,6 Mrd. EUR veräußert werden.

Damit verfügt der CS EUROREAL unverändert über 32 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt knapp 1,9 Mrd. EUR. Die Gespräche für Portfolioverkäufe sowie diverse Einzelverkäufe im Volumen von insgesamt ca. 1 Mrd. EUR wurden weitergeführt. Bei einigen Immobilien befinden sich die Verhandlungen bereits im Endstadium. Über einzelne Verkäufe werden wir wie bisher berichten, wenn diese final abgeschlossen oder kaufvertraglich gesichert wurden. Der Verkauf weiterer Immobilien wird bereits vorbereitet.

## Vermietung & Asset Management

Die Vermietungsquote des Fonds ist im September und Oktober 2016 von 85,0 Prozent auf 85,9 Prozent gestiegen. Insbesondere konnten vier neue Mieter für das Shopping-Center Mercado in Nürnberg, die Logistikimmobilie Connecta-Park in Düsseldorf sowie die Büroimmobilien Portes Sud in Toulouse und Avenue Mermoz in Lyon gewonnen werden.

Nach rund vierjähriger Planungs- und Bauzeit wurde der Neubau der Büroimmobilie Taunusanlage 8 in bester Frankfurt Bankenlage fertiggestellt. Die Vorzertifizierung des Gebäudes mit den Siegeln DGNB-Gold und LEED-Platin belegen den hohen Qualitäts- und Umweltstandard der Liegenschaft. Die internationale Wirtschaftskanzlei Linklaters hat bereits mehr als ein Drittel der insgesamt 29.080 m<sup>2</sup> Mietfläche bezogen. Für die noch verbleibenden Flächen werden Gespräche mit Mietinteressenten geführt.

## Darlehen

Der CS EUROREAL ist seit April 2016 komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit der Einleitung der Fondsauflösung Darlehen im Gesamtvolumen von knapp 1,4 Mrd. EUR getilgt.

## Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Seit der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL wurden bislang insgesamt knapp 3,2 Mrd. EUR an die Anleger ausgezahlt. Die geleisteten Ausschüttungen entsprechen bei beiden Anteilklassen jeweils ca. 55 Prozent des jeweiligen Anteilspreises am Tag der Einleitung der Fondsauflösung. Die neun Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen verteilten sich wie folgt:

Datum	EUR-Anteilklassse je Anteil	CHF-Anteilklassse je Anteil
03.07.2012	4,30 EUR	6,70 CHF
11.12.2012	4,40 EUR	6,80 CHF
18.06.2013	1,05 EUR	1,65 CHF
10.12.2013	2,00 EUR	3,10 CHF
29.07.2014	5,00 EUR	7,80 CHF
27.01.2015	4,25 EUR	6,65 CHF
28.07.2015	4,80 EUR	7,25 CHF
26.01.2016	1,80 EUR	2,75 CHF
26.07.2016	3,00 EUR	3,50 CHF
<b>Summe</b>	<b>30,60 EUR</b>	<b>46,20 CHF</b>

Die nächste turnusmäßige, halbjährliche Ausschüttung in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität ist am 24. Januar 2017 vorgesehen. Die Höhe der Ausschüttung hängt insbesondere davon ab, in welchem Volumen noch Verträge für weitere Immobilienverkäufe abgeschlossen werden und ob die Gelder nach der Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen noch rechtzeitig vor der Festlegung und Auszahlung der Ausschüttung bei uns eingehen.

## Weiteres Prozedere bei der Auflösung des CS EUROREAL

Nach Ablauf unserer Kündigungsfrist für das Verwaltungsmandat des CS EUROREAL am 30. April 2017 um 24 Uhr gehen 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 für die ausländischen Fondsimmobiliien 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 an die Anleger auszuschütten. Insbesondere hat die Depotbank/Verwahrstelle die noch verbliebenen Immobilien zum Verkauf zu stellen. Es ist zu beachten, dass nicht nur für das Management der sich noch im Fonds befindenden Immobilien, 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 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 Kaufvertrages 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.

Die Depotbank/Verwahrstelle (Commerzbank AG) plant, 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 KAG mbH, als Dienstleister zu übertragen. Hierdurch können wir voraussichtlich weiter unser vorhandenes Know-how und unser Wissen über die einzelnen Immobilien einbringen und daran mitarbeiten, bei der Abwicklung des Fonds das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erzielen. Alle wesentlichen Entscheidungen werden jedoch durch die Depotbank/Verwahrstelle getroffen, die dann die Verantwortung für die Fondsabwicklung innehat.

Bis einschließlich 30. April 2017 sind wir noch für die Berichterstattung und die Information über die weitere Entwicklung des CS EUROREAL zuständig. Über den jeweils aktuellen Stand der Fondsauflösung werden wir Sie bis dahin unverändert unter anderem mittels unserer monatlichen Factsheets und dem CS EUROREAL Bulletin informieren. Zudem werden wir einen Auflösungsbericht per 30. April 2017 erstellen. Die wesentlichen Informationsmaterialien für den Zeitraum bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats finden Sie bis auf weiteres auf unseren Internetseiten unter [www.cseuroreal.de](http://www.cseuroreal.de).

Ab dem 1. Mai 2017 wird die Kommunikation mit den Anlegern des CS EUROREAL durch die Depotbank/Verwahrstelle erfolgen.

Das nächste CS EUROREAL Bulletin mit den Daten der kommenden Ausschüttung wird voraussichtlich Mitte Januar 2017 erscheinen.

## **CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AKTIENGESELLSCHAFT**

TaunusTurm

Taunustor 1

D-60310 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 7538 1111

Telefax: +49 (0) 69 7538 1796

E-Mail: [investment.fonds@credit-suisse.com](mailto:investment.fonds@credit-suisse.com)

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

Redaktionsschluss: 21. November 2016

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert

### **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.