

**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, 8. Juni 2016



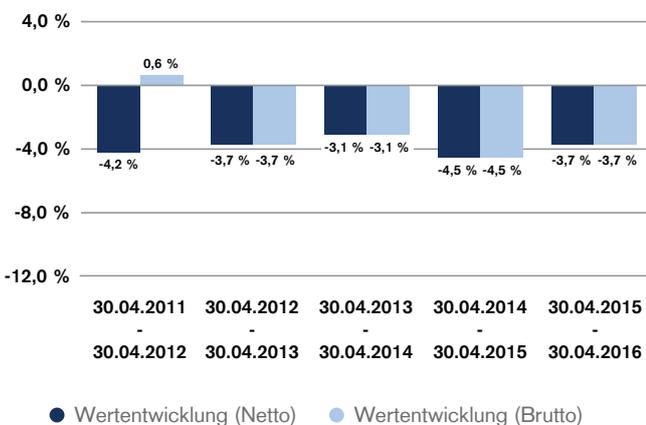
### Rendite & Bewertung

Im März und April 2016 erzielte die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL ein Anlageergebnis von 0,68 Prozent<sup>1</sup>. Für die CHF-Anteilklasse fiel die Rendite mit 0,39 Prozent<sup>1</sup> wechselkursbedingt etwas niedriger aus. In den beiden Monaten wurden von den unabhängigen Sachverständigen sechs Liegenschaften in fünf Ländern nachbewertet, die rund 14 Prozent des Verkehrswertes des Immobilienvermögens ausmachen. Das negative

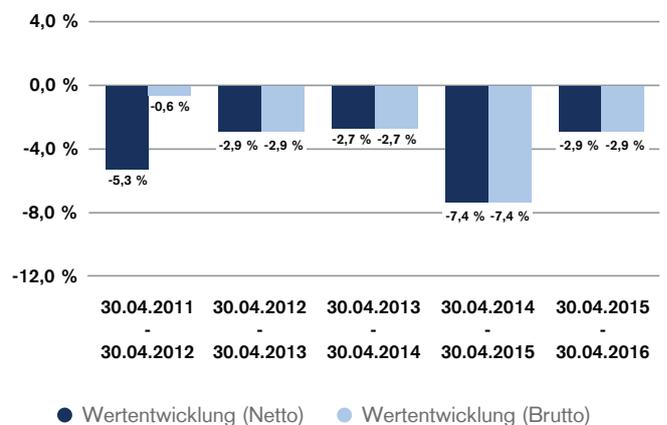
Bewertungsergebnis von -3,0 Prozent konnte insbesondere durch das positive Ergebnis aus den in diesem Zeitraum abgewickelten 13 Immobilienverkäufen kompensiert werden.

Im Einjahresvergleich lag die Rendite der EUR-Anteilklasse per 30. April 2016 bei -3,7 Prozent<sup>1</sup>, das Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse fiel wechselkursbedingt mit -2,9 Prozent<sup>1</sup> etwas besser aus.

**Brutto-/Nettowertentwicklung EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL der letzten 5 Jahre (nach BVI-Methode<sup>1</sup>)**



**Brutto-/Nettowertentwicklung CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL der letzten 5 Jahre (nach BVI-Methode<sup>1</sup>)**



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. Depottführungsgebühren sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

<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

Seit der Publikation des letzten CS EUROREAL Bulletin am 5. April 2016 wurden keine Verträge für weitere Immobilienverkäufe abgeschlossen. Insgesamt wurden im März und April 2016 13 Objektverkäufe abgewickelt. Insbesondere gingen Ende März 2016 9 der 11 Liegenschaften des Fonds in den Niederlanden auf den Käufer über. Zusammen mit fünf niederländischen Liegenschaften aus dem auf institutionelle Anleger ausgerichteten und ebenfalls von uns verwalteten Fonds CS PROPERTY DYNAMIC umfasste das veräußerte Immobilienpaket insgesamt 14 Liegenschaften. Ferner wurde der bereits Ende 2015 vertraglich gesicherte Verkauf der Büroliegenschaft 80 Bath Street in Glasgow im März 2016 mit der Kaufpreiszahlung und dem Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer abgewickelt. Darüber hinaus sind die Büroimmobilie Kennedayallee 87 in Frankfurt am Main sowie die beiden Einzelhandelsimmobilien Großbeerenstraße 119-159 in Berlin und Europaallee/Magazinstraße 90 in Fürth nach der Kaufpreiszahlung im April 2016 auf die Käufer übergegangen. Der Verkaufserlös für die 13 veräußerten Liegenschaften lag über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten von insgesamt 351,7 Mio. EUR.

Seit der Einleitung der Rücknahmeaussetzung am 19. Mai 2010 wurden 82 Immobilien für knapp 4,6 Mrd. EUR verkauft. Dies entspricht rund 70 Prozent des damaligen Immobilienportfolios. Das zu veräußernde Restportfolio des CS EUROREAL umfasst noch 32 Liegenschaften im Wert von knapp 1,9 Mrd. EUR. Das Fondsmanagement verhandelt derzeit weitere Verkäufe sowohl in Form von Einzel- als auch Portfoliotransaktionen, die sich in unterschiedlichen Verhandlungsstadien befinden. Ein erheblicher Teil der weiteren Immobilien des Fonds wird für den Verkauf vorbereitet.

## Vermietung & Asset Management

Die Vermietungsquote des Fonds ist im März und April 2016 von 85,0 Prozent auf 86,4 Prozent gestiegen. Ursächlich hierfür war insbesondere der in diesen beiden Monaten abgewickelte Verkauf von 13 Liegenschaften, die per Saldo unterdurchschnittlich vermietet waren. Nach der Berücksichtigung der Abgänge von Mietern konnten zudem netto per Saldo neue Mietverträge für insgesamt 932 m<sup>2</sup> Fläche abgeschlossen werden. Insbesondere konnte in dem Büroobjekt Avenida Dom João II, lote 1.17.02D in Lissabon knapp 1.400 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet werden.

## Darlehen<sup>2</sup>

Aus dem Verkaufserlös für das niederländische Immobilienportfolio wurde im April 2016 das letzte noch verbliebene Immobiliendarlehen in Höhe von 25,0 Mio. EUR zurückgeführt. Der Fonds ist somit nun komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit dem Beginn der Fondsauflösung am 21. Mai 2012 Kredite in Höhe von insgesamt knapp 1,4 Mrd. EUR getilgt.

## Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Seit der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL wurden bislang insgesamt knapp 2,9 Mrd. EUR an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilsklassen knapp 50 Prozent des jeweiligen Anteilspreises am Tag der Einleitung der Fondsauflösung. Die acht Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen verteilten sich wie folgt:

Datum	EUR-Anteilklasse pro Anteil	CHF-Anteilklasse pro 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
<b>Summe</b>	<b>27,60 EUR</b>	<b>42,70 CHF</b>

Durch die Immobilienverkäufe ist die Liquidität des Fonds von 262,6 Mio. EUR per Ende Februar 2016 auf 600,7 Mio. EUR bzw. 24,1 Prozent des Fondsvermögens per Ende April 2016 gestiegen. Die nächste turnusmäßige halbjährliche Ausschüttung, deren Höhe von dem Volumen möglicher weiterer Immobilienverkäufe und der für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds benötigten Liquidität abhängt, wird am 26. Juli 2016 an die Anleger ausgezahlt.

## Weiteres Prozedere bei der Auflösung des CS EUROREAL

Es wird angestrebt, den restlichen noch zu veräußernden Immobilienbestand von derzeit 32 Liegenschaften im Wert von knapp 1,9 Mrd. EUR bis zum Ablauf der Kündigungsfrist für unser Verwaltungsmandat am 30. April 2017 zu angemessenen Preisen möglichst weitgehend zu veräußern.

Am 1. Mai 2017 gehen das Verwaltungsmandat für den Fonds und damit auch die dann gegebenenfalls noch verbliebenen Vermögensgegenstände (wie z. B. Immobilien und liquide Mittel) gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer für die ausländischen Fondsimmobilen gemäß § 39 Abs.1 Investmentgesetz (InvG) auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds über (Commerzbank AG, Frankfurt am Main). Die Depotbank/Verwahrstelle hat die verbliebenen Vermögensgegenstände zum Verkauf zu stellen mit dem Ziel, diese grundsätzlich binnen drei Jahren zu veräußern. Hierbei kann sie sich geeigneter Dienstleister – unter Umständen auch der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien KAG mbH – bedienen.

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

Darüber hinaus wird die Depotbank/Verwahrstelle nach dem Übergang des Verwaltungsmandats am 1. Mai 2017 auch die nach dem 1. Mai 2017 anstehenden Liquiditätsausschüttungen veranlassen. Hierbei ist zu beachten, dass einige Zahlungen aus den Immobilienverkäufen des Fonds und auch an den Fonds erst später feststehen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Steuern auf Veräußerungsgewinne ausländischer Immobilien, Gewährleistungsansprüche, im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien für Mieten und Baukosten oder mögliche Zahlungen aus Rechtsstreitigkeiten. Die Höhe der Liquidität

(einschließlich einer angemessenen Sicherheitsreserve), die – auch nach dem Verkauf der letzten Immobilie – für alle potenziellen Zahlungsverpflichtungen vorzuhalten ist sowie der Zeitpunkt, bis zu dem alle Zahlungen abgewickelt sind und die letzte Auszahlung an die Anleger erfolgt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Das nächste CS EUROREAL Bulletin mit den Daten der kommenden Ausschüttung wird voraussichtlich Mitte Juli 2016 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)

**credit-suisse.com**

Redaktionsschluss: 6. Juni 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.