

**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 Deutschland/Österreich EUR-/CHF-Anteilklasse

### 24. September 2015



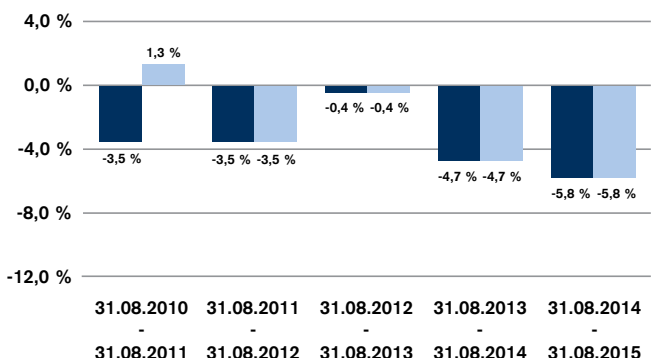
#### Rendite & Bewertung

Im Juli und August 2015 erzielte die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL ein Anlageergebnis von -0,74 Prozent<sup>1</sup>, die Rendite der CHF-Anteilklasse fiel mit -0,34 Prozent<sup>1</sup> wechselkursbedingt etwas besser aus. Ursächlich für die negativen Anlageergebnisse war das Bewertungsergebnis von -3,8 Prozent bei der turnusmäßigen Nachbewertung von neun Liegenschaften – fünf in Deutschland, zwei in den Niederlanden, einer in Spanien und einer in Portugal –, die knapp 17 Prozent des Immobilienbestands des Fonds ausmachen. Zudem haben sich die aus dem Verkauf von drei deutschen Handelsimmobilien

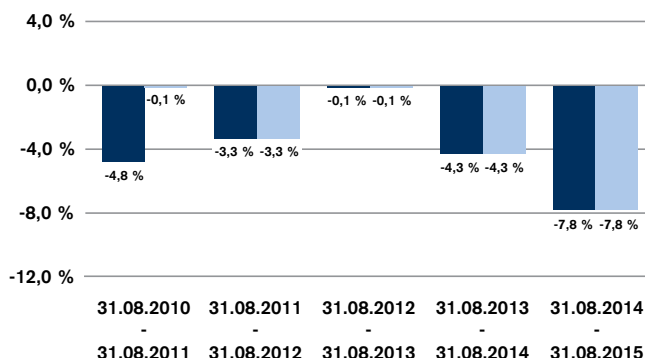
resultierenden Kosten und Rückstellungen leicht negativ auf das Anlageergebnis ausgewirkt.

Im Einjahresvergleich erreichte die EUR-Anteilklasse per 31. August 2015 ein Anlageergebnis von -5,79 Prozent<sup>1</sup> und die CHF-Anteilklasse von -7,83 Prozent<sup>1</sup>. Das niedrigere Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse über ein Jahr ist bedingt durch den Währungseffekt im Zusammenhang mit der überraschenden Aufhebung des Mindestkurses des CHF zum EUR durch die Schweizerische Nationalbank SNB im Januar 2015.

**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>)**



● Wertentwicklung (Netto) ● Wertentwicklung (Brutto)

● Wertentwicklung (Netto) ● Wertentwicklung (Brutto)

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.

<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 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

Im August 2015 wurde der bereits im Juni 2015 vertraglich gesicherte Verkauf eines Pakets von drei deutschen Handelsimmobilien mit der Kaufpreiszahlung und dem Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer abgewickelt (Galeria Kaufhof-Warenhaus im Ring-Center in Berlin, Fachmarktzentrum Nierter Straße 3 in Coburg und Einkaufszentrum „Trier Galerie“ in Trier). Der Verkaufspreis für die drei fast vollständig vermieteten Immobilien lag leicht über den zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswerten von zusammen 146,5 Mio. EUR.

Darüber hinaus wurde der Verkauf der weitgehend vermieteten Büroimmobilie 400 Promenade des Anglais in Nizza (Frankreich) vertraglich gesichert. Die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer wird voraussichtlich im Oktober 2015 erfolgen. Der verhandelte Kaufpreis liegt deutlich über dem zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswert von 32,8 Mio. EUR.

Damit wurden im Jahr 2015 insgesamt bereits 26 Liegenschaften für rund 1,1 Mrd. EUR veräußert bzw. deren Verkauf vertraglich gesichert. Zu veräußern sind nunmehr noch 45 Liegenschaften im Gesamtwert von rund 2,2 Mrd. EUR. Weitere umfangreiche Immobilienverkäufe sowohl in Form von Einzel- als auch Portfoliotransaktionen befinden sich bereits in Verhandlung bzw. in Vorbereitung.

## Vermietung & Asset Management

Die Vermietungsquote hat sich zwischen Juni 2015 und August 2015 nicht verändert und beläuft sich weiterhin auf 85,9 Prozent. Negativ hat sich der Anfang 2015 erfolgte Verkauf von drei deutschen Handelsimmobilien ausgewirkt, die weit überdurchschnittlich vermietet waren. Dieser Effekt konnte jedoch durch die nach Berücksichtigung der frei gewordenen Flächen erzielte Vermietungsleistung von netto rund 7.400 m<sup>2</sup> kompensiert werden. Insbesondere in dem Büroobjekt „Telegrafgatan 8A-B“ in Stockholm wurde eine größere Fläche von knapp 5.700 m<sup>2</sup> Fläche neu vermietet.

## Darlehen<sup>2</sup>

Durch die Rückführung der Kredite für das Galeria Kaufhof-Warenhaus in Berlin im Rahmen des erfolgten Verkaufes sowie für das Shopping-Center „Flensburg-Galerie“ in Flensburg bei dem Ablauf der Zinsfestschreibung reduzierte sich das Kreditvolumen per Ende August 2015 im Vergleich zu Ende Juni 2015 um weitere 37,3 Mio. EUR. Der Kreditbestand beläuft sich damit nunmehr nur noch auf 115,0 Mio. EUR. Er verteilt sich auf zwei Immobilienkredite, die im November 2015 (Leverkusen, Rathaus-Galerie: 90 Mio. EUR) bzw. September 2016 (Utrecht, Orteliuslaan 750: 25 Mio. EUR) zur Rückzahlung anstehen.

Seit dem Beginn der Fondsauflösung am 21. Mai 2012 wurden somit bereits Darlehen in Höhe von insgesamt knapp 1,3 Mrd. EUR bzw. 91,7 Prozent des damaligen Kreditbestands getilgt. In Bezug auf das Immobilienvermögen ist das Kreditvolumen in den vergangenen 3 ¼ Jahren von 24,8 Prozent auf 5,1 Prozent zurückgegangen.

## Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Seit der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL wurden bislang insgesamt knapp 2,7 Mrd. EUR an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilscheinklassen 46,2 Prozent des Anteilpreises am Tag der Einleitung der Fondsauflösung. Die sieben Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen verteilten sich wie folgt:

Datum	EUR-Anteilklasse	CHF-Anteilklasse
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
<b>Summe</b>	<b>25,80 EUR</b>	<b>39,95 CHF</b>

Vorbehaltlich der Möglichkeit von Zwischenausschüttungen bei entsprechenden Verkaufsvolumen ist die nächste turnusmäßige, halbjährliche Ausschüttung in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität am 26. Januar 2016 geplant.

Das nächste CS EUROREAL Bulletin wird voraussichtlich im November 2015 erscheinen.

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

**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](mailto:investment.fonds@credit-suisse.com)  
**credit-suisse.com**

Redaktionsschluss: 15. September 2015  
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 © 2015 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.