

**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, 18. Januar 2017



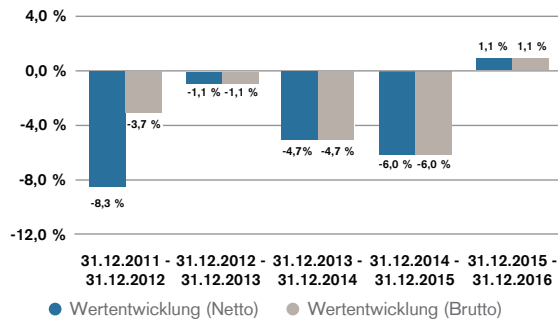
### Rendite & Bewertung

Im November und Dezember 2016 erzielte die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL ein leicht positives Anlageergebnis von 0,2 Prozent<sup>1</sup>. Die Rendite der CHF-Anteilklasse des Fonds fiel mit 0,0 Prozent<sup>1</sup> wechselkursbedingt etwas niedriger aus. Bei der turnusmäßigen Nachbewertung von sechs Liegenschaften in Deutschland (4) und Frankreich (2), deren Verkehrswerte ca. 13 Prozent des Immobilienvermögens des Fonds ausmachen, ergab sich ein leicht negatives Bewertungsergebnis von insgesamt 1,2 Prozent. Die Verkaufserlöse für die drei im Berichtszeitraum abgewickelten Immobilienverkäufe bewegten sich per Saldo auf der Höhe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, wirkten sich aufgrund der mit den Verkäufen zusammenhängenden Kosten und Aufwendungen insgesamt jedoch leicht

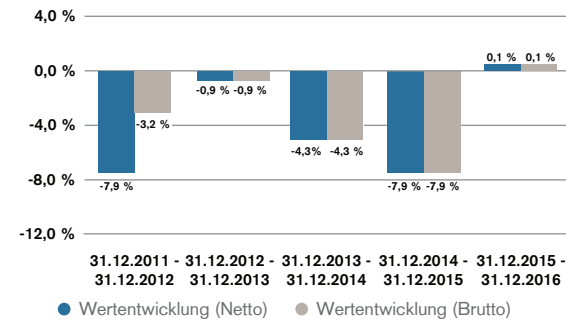
negativ auf das Anlageergebnis aus. Die beiden vorgenannten leicht negativen Effekte wurden jedoch durch diverse kleinere Sondereffekte kompensiert.

Im Einjahresvergleich lag die Rendite der EUR-Anteilklasse per 31. Dezember 2016 bei 1,1 Prozent<sup>1</sup>, das Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse betrug wechselkursbedingt 0,1 Prozent<sup>1</sup>. Über 10 Jahre, einem typischen Anlagezeitraum vieler Anleger des Fonds, wurde bei der EUR-Anteilklasse ein leicht positives Anlageergebnis von 0,8 Prozent<sup>1</sup> erzielt. Die Performance der CHF-Anteilklasse fiel mit -7,4 Prozent<sup>1</sup> wechselkursbedingt auch aufgrund eines einmaligen negativen Sondereffektes im Zusammenhang mit der nicht vorhersehbaren Aufhebung des Mindestkurses des CHF zum EUR im Januar 2015 niedriger aus.

**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. Dezember 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

In den beiden letzten Monaten des Jahres 2016 wurde der Prozess bei den Immobilienverkäufen deutlich vorangetrieben. So konnten Verträge für den Verkauf von acht Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt knapp 820 Mio. EUR abgeschlossen werden. Bei drei Objekten erfolgte bereits die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten. Es handelt sich hierbei um zwei kleinere Büroimmobilien in Schweden und Österreich (Telegrafgatan 8A-B in Stockholm und Computerstraße 6 in Wien) sowie die Büroliegenschaft „Acanthus“ in Amsterdam. Der Verkaufspreis für die drei Liegenschaften entsprach per Saldo in etwa der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte der Objekte von 175,1 Mio. EUR.

Der Verkauf von fünf weiteren Immobilien mit Verkehrswerten von insgesamt 643,2 Mio. EUR wurde Ende Dezember 2016 vertraglich gesichert. Insbesondere konnte ein Verkaufsvertrag für ein Portfolio mit den drei größten Einzelhandelsimmobilien des Fonds mit Verkehrswerten von insgesamt rund 600 Mio. EUR abgeschlossen werden, das die Shopping-Center „Le Befane“ in Rimini, „Rathaus-Galerie“ in Leverkusen sowie „Mercado“ in Nürnberg umfasst. Neben diesen drei fast voll vermieteten und in ihren jeweiligen Marktgebieten führenden Handelsimmobilien gehörte noch eine kleine neben dem Shopping-Center in Leverkusen gelegene Büro-/Handelsimmobilie zu dem Portfolio. Aufgrund der noch zu erfüllenden Fälligkeitsvoraussetzungen werden die Kaufpreiszahlung und der Übergang der Immobilien auf den Käufer voraussichtlich im März/April 2017 erfolgen. Über den Kaufpreis wurde vertraglich Stillschweigen vereinbart. Darüber hinaus wurde der Verkauf der Büroimmobilie Salzuffer 22/Dovestraße 2-4 in Berlin vertraglich gesichert. Dieser Verkauf wird voraussichtlich Ende Januar/Februar 2017 abgewickelt werden.

Im Jahr 2016 konnten damit insgesamt 21 Immobilien mit einem Gesamtverkehrswert von 1,2 Mrd. EUR veräußert bzw. deren Verkauf vertraglich gesichert werden. Nach der Abwicklung aller vertraglich gesicherten Verkäufe verfügt der CS EUROREAL noch über 24 Liegenschaften mit Verkehrswerten von insgesamt knapp 1,1 Mrd. EUR. Hiervon wurden Liegenschaften im Wert von insgesamt knapp 600 Mio. EUR bereits am Markt platziert, wobei sich die Gespräche hinsichtlich einzelner überwiegend jedoch kleinerer Immobilien bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befinden. Wir gehen daher aus heutiger Sicht davon aus, bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats Ende April 2017 noch weitere Immobilienverkäufe abschließen zu können.

## Vermietung & Asset Management

Die Vermietungsquote des Fonds ist zwischen Ende Oktober und Dezember 2016 um 0,5 Prozentpunkte auf 85,4 Prozent zurückgegangen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkauf der drei überdurchschnittlich vermieteten Immobilien in Stockholm, Wien und Amsterdam zurückzuführen.

## Darlehen

Der CS EUROREAL ist seit April 2016 komplett schuldenfrei. Insgesamt wurden seit der Einleitung der Fondsauflösung bis

April 2016 Darlehen im Gesamtvolumen von knapp 1,4 Mrd. EUR getilgt.

## Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Im Vorfeld des bereits am 1. Mai 2017 anstehenden Übergangs des CS EUROREAL auf die Depotbank sowie aufgrund des immer kleiner werdenden Immobilienportfolios des Fonds hat das Fondsmanagement die Risikoversorge für Eventualverbindlichkeiten deutlich ausgebaut. Dies gewährleistet, dass der Fonds auch die Fälle von nur schwer absehbaren, jedoch künftig nicht auszuschließenden hohen Forderungen aus den in den letzten 10 Jahren abgeschlossenen Immobilienverkäufen bedienen kann. Hintergrund dieser Risikoversorge ist, den Fonds im Sinne der Anleger vor einer möglichen Insolvenz zu schützen. Zu den abzuschließenden Eventualrisiken zählen mögliche Kosten aus Gewährleistungen für etwaige Objektmängel (z.B. Kosten für die Mängelbeseitigung und Schadensersatzforderungen im Falle einer Feststellung von Altlasten wie einer Bodenverunreinigung) oder Steuerforderungen (z.B. bei einer Aberkennung steuerlicher Gestaltungen im Ausland). Nach Auslauf bspw. entsprechender Verjährungsfristen (z.B. gesetzliche Gewährleistungsfristen) oder finaler Bestätigungen (z.B. nach steuerlicher Betriebsprüfung) für die einzelnen Objekte, können die außerhalb der Bilanz stehenden Eventualverbindlichkeiten dann schrittweise wieder reduziert und entsprechend an die Anleger ausgeschüttet werden. Darüber hinaus muss unverändert ausreichend Liquidität vorgehalten werden, um die absehbaren künftigen Aufwendungen und Verpflichtungen des Fonds abzudecken. Hierbei handelt es sich insbesondere um Kosten für den Erhalt und die Steigerung des Wertes der noch im Fonds verbliebenen Immobilien (z.B. Vermietungs- und Baukosten) und Verpflichtungen aus den bereits getätigten Immobilienverkäufen (bspw. aus marktüblichen Garantien oder Mängelbeseitigungsansprüchen) sowie die noch erwarteten Steuerzahlungen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien.

Per Ende Dezember 2016 verfügte der CS EUROREAL über Barmittel von insgesamt 510,5 Mio. EUR bzw. 23,6 Prozent des Netto-Fondsvermögens. Aufgrund des beschriebenen Ausbaus der Risikoversorge für Eventualverbindlichkeiten reduzierte sich die zur Ausschüttung zur Verfügung stehende freie Liquidität auf ein Maß, das keine Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 des CS EUROREAL zuließ.

Bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats werden jedoch voraussichtlich noch die Kaufpreise aus den vertraglich gesicherten Immobilienverkäufen, darunter insbesondere aus dem Verkauf des großvolumigen Portfolios mit den drei größten Handelsimmobilien des Fonds, eingehen, die wir derzeit aus kaufmännischer Vorsicht noch nicht in der Liquiditätsplanung berücksichtigt haben. Darüber hinaus sind wir zuversichtlich, bis Ende April 2017 noch weitere Immobilienverkäufe abschließen zu können. Es ist daher geplant, Ende April 2017 aus den dann freien liquiden Mitteln eine außerordentliche Sonderausschüttung an die Anleger zu leisten. Die nachfolgenden Ausschüttungen werden dann von der Depotbank/Verwahrstelle festgelegt, auf die das Verwaltungsmandat am 1. Mai 2017 übergeht.

Anstelle der ursprünglich für den 24. Januar 2017 geplanten Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 erfolgte zum Geschäftsjahresende 2015/2016 per 30. September 2016 eine Thesaurierung. Die steuerlichen Daten für die Thesaurierung sind dem Jahresbericht des Fonds für das Geschäftsjahr 2015/2016 zu entnehmen, der in Kürze publiziert wird. 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 zehn Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen/Thesaurierungen verteilten sich wie folgt:

Datum	EUR-Anteilklasse je Anteil	CHF-Anteilklasse 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
30.09.2016	Thesaurierung	Thesaurierung
<b>Summe</b>	<b>30,60 EUR</b>	<b>46,20 CHF</b>

### 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 Fondsimmobilen 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, sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, 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 Verkaufsvertrages anfallen und auch die endgültige Höhe der Zahlungen teilweise erst deutlich nach der Veräußerung feststeht. Um den Fonds vor einer möglichen Insolvenz zu schützen, muss zudem insbesondere auch eine ausreichende Risikovorsorge für Eventualverbindlichkeiten gebildet werden. 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) wird 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 übertragen. Hierdurch werden wir 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. Die Verantwortung für die Abwicklung des CS EUROREAL liegt ab dem 1. Mai 2017 allein bei der Depotbank/Verwahrstelle.

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). Nach dem Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle werden wir Ihnen nur noch für Fragen zur Verfügung stehen, die den Zeitraum bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats am 30. April 2017 betreffen.

Ab dem 1. Mai 2017 wird die Kommunikation mit den Anlegern des CS EUROREAL durch die Depotbank/Verwahrstelle erfolgen. Alle Informationen, die den Zeitraum ab dem Übergang des Verwaltungsmandats betreffen, werden Sie auf einer dann freigeschalteten Internetseite auf der Homepage der Commerzbank AG für den CS EUROREAL finden, die wir Ihnen noch rechtzeitig mitteilen werden.

Das letzte CS EUROREAL Bulletin wird voraussichtlich Mitte April 2017 erscheinen.

**CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT**  
**Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**

TaunusTurm  
Taunustor 1  
D-60310 Frankfurt am Main

**Vertrieb**  
**AKTIENGESELLSCHAFT**  
**CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND)**

Tanusturm  
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: 10. Januar 2017  
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 © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.