

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-Tranche, 17.10.2013

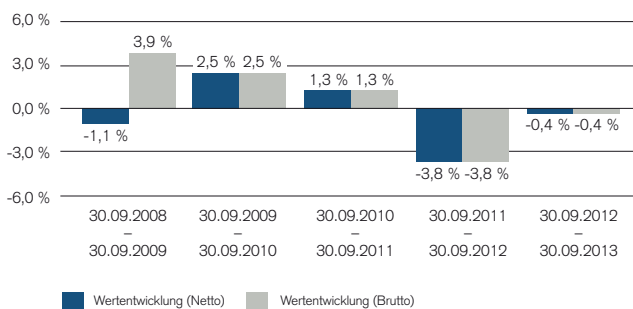


Rendite & Bewertung

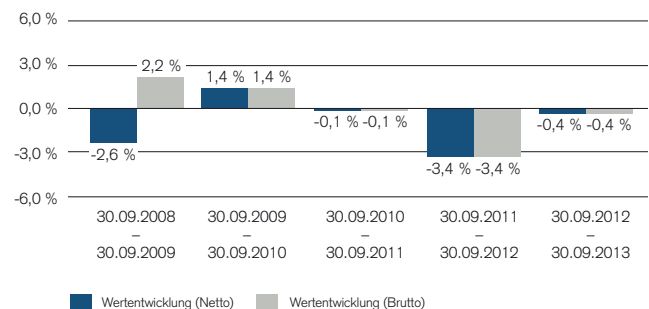
Der CS EUROREAL erzielte im September 2013 ein Anlageergebnis von -0,18 Prozent* in der Anteilklasse EUR bzw. -0,24 Prozent* in der Anteilklasse CHF. Damit liegt die Einjahresrendite des Fonds zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 per 30. September 2013 mit -0,42 Prozent* in der Anteilklasse EUR bzw. mit -0,37 Prozent* in der Anteilklasse CHF leicht im negativen Bereich.

Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die marktbedingten Wertanpassungen des Immobilienportfolios bei der turnusmäßigen Nachbewertung durch die unabhängigen Sachverständigen, die durch die Mieterträge nur teilweise aufgefangen werden konnten. Im September 2013 wurden die Verkehrswerte von 12 Liegenschaften in 5 Ländern per Saldo leicht um 1,4 Prozent nach unten angepasst. Bei der Bewertung des gesamten Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2012/2013 ergab sich marktbedingt insgesamt ein negativer Bewertungssaldo in Höhe von -149,6 Mio. EUR bzw. -3,0 Prozent.

Wertentwicklung EUR-Anteilklasse



Wertentwicklung CHF-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 5,00 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.

Größere Wertanpassungen wurden im vergangenen Geschäftsjahr von den Sachverständigen in aktuell wirtschaftsschwachen Ländern wie Portugal, Spanien, Italien und den Niederlanden vorgenommen. In Südeuropa wirken sich insbesondere die unverändert bestehenden strukturellen Probleme negativ aus, auch wenn sich mittlerweile eine Bodenbildung bei den Mieten und Immobilienpreisen abzeichnet. In den Niederlanden belasten die Preisrückgänge aufgrund des Überangebots an neuen Flächen den Immobilienmarkt. Auch in den anderen Investitionsländern konzentriert sich die Nachfrage der Investoren weiter vorrangig auf langfristig vermietete Qualitätsimmobilien in den Zentrumslagen der großen Metropolen. Vor diesem Hintergrund wurden in diesen Ländern auch die Werte der Immobilien etwas stärker zurückgenommen, die außerhalb der zentralen Geschäftsbezirke liegen oder bei denen strukturelle Anpassungen wie beispielsweise Neuvermietungen oder kurzfristige Anschlussvermietungen erforderlich sind.

Immobilienverkäufe

Der Verkauf der Büroliegenschaft „Lochrin Square“ in Edinburgh wurde mit der Kaufpreiszahlung und dem Übergang von Nutzen und Lasten wie geplant im September 2013 abgeschlossen. Die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten bei der Büro- und Handelsimmobilie „Centre Botanique“ in Brüssel wird nach Erfüllung der kaufvertraglichen Voraussetzungen voraussichtlich Ende Oktober 2013 erfolgen. Bezüglich weiterer Verkäufe sowohl von einzelnen Liegenschaften als auch von größeren Immobilienportfolios werden Verhandlungen mit potentiellen Kaufinteressenten geführt.

Vermietung & Asset Management

Im Vergleich zum Vormonat verringerte sich die Vermietungsquote per Ende September 2013 um 0,9 Prozentpunkte auf 84,9 Prozent. Dem Auszug von drei Mietern standen zwar auch drei neue Mietvertragsabschlüsse gegenüber, allerdings umfassten die beendeten Mietverhältnisse rund 8.000 m² mehr an Flächen als die Neuabschlüsse. Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr 2011/2012 ging die Vermietungsquote mit 0,6 Prozentpunkten weniger stark zurück. Eine Ursache hierfür sind auch die vier Liegenschaftsverkäufe, die einen überdurchschnittlichen Vermietungsstand aufwiesen.

Nachdem nun alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, wird im Oktober 2013 mit dem Abriss und Neubau der Büroimmobilie Taunusanlage 8 in Frankfurt begonnen. Nach der geplanten Fertigstellung Ende 2015 wird der deutlich

vergrößerte Neubau auf 17 Geschossen rund 28.860 m² moderne und flexibel aufteilbare Büroflächen bieten. Auch in punkto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzt das bereits mit DGNB-Gold und LEED-Platin vorzertifizierte Gebäude Zeichen. Für über 30 Prozent der neuen Flächen wurde bereits ein Mietvertrag mit der internationalen Wirtschaftskanzlei Linklaters abgeschlossen. Im Zuge der Vermietung der restlichen Flächen soll die Liegenschaft am Markt zum Kauf angeboten werden. Bei einem Verkauf des Neubaus kann aus heutiger Sicht voraussichtlich ein deutlich besseres Ergebnis für die Anleger erzielt werden, als bei einem Verkauf der bestehenden, 1950 erbauten und 2001 renovierten Immobilie, die nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter und Investoren in dieser Frankfurter Premiumlage genügt.

Darlehen*

Im September 2013 wurden Immobiliendarlehen in Höhe von insgesamt rund 27 Mio. EUR für zwei Liegenschaften in Großbritannien und Spanien planmäßig zurückgeführt. Im gesamten Geschäftsjahr 2012/2013 wurden die Immobilienkredite um 259,0 Mio. EUR auf 954,4 Mio. EUR reduziert. Die Verschuldungsquote verringerte sich hierdurch in den letzten 12 Monaten um 2,9 Prozentpunkte auf 19,8 Prozent des Immobilienvermögens. Aus Risikogründen sowie unter wirtschaftlichen Aspekten konzentriert sich das Fondsmanagement weiter darauf, die Darlehen bei deren Auslauf komplett zurückzuzahlen.

Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

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

Datum	Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF
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
Summe:	9,75 EUR	15,15 CHF

In Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität erfolgt die nächste der im Rahmen der Fondsauflösung halbjährlich geplanten Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen aus heutiger Sicht am 10. Dezember 2013. Über die Ausschüttung und die steuerlichen Daten werden wir die Anleger und Vertriebspartner im nächsten CS EUROREAL Bulletin informieren, das voraussichtlich Ende November 2013 erscheinen wird.

* Mögliche Differenzen zum Vormonat bzw. zum letzten Geschäftsjahresende bedingt durch Wechselkurseffekte der Fremdwährungsdarlehen.

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

Redaktionsschluss: 14.10.2013

Quelle: Credit Suisse

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 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). 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.