

CS EUROREAL Bulletin

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.

Version Deutschland/Österreich EUR-/CHF-Tranche, 24. November 2014

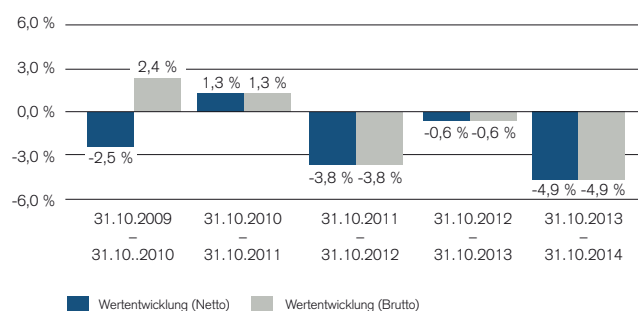


Rendite & Bewertung

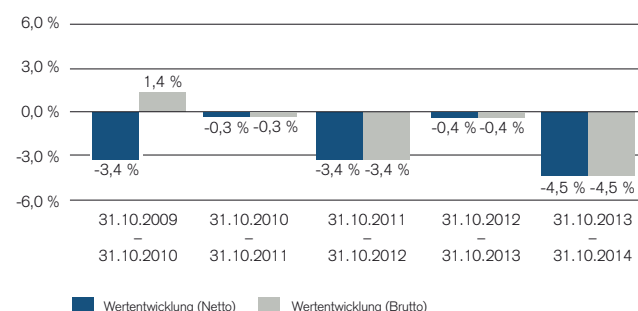
Im Oktober 2014 erzielte die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL ein Anlageergebnis von -0,11 Prozent¹, das Ergebnis der CHF-Anteilklasse lag bei -0,09 Prozent¹. Im Einjahresvergleich erreichte die EUR-Anteilklasse per Ende Oktober 2014 damit eine Rendite von -4,91 Prozent¹. In der CHF-Anteilklasse fiel die Einjahres-Performance aufgrund des leichten Anstiegs des Euro im Vergleich zum Schweizer Franken mit -4,52 Prozent¹ etwas besser aus.

Bei den vier im Oktober 2014 durchgeführten Bewertungen wurden die Verkehrswerte von den unabhängigen Sachverständigen insgesamt leicht um -1,4 Prozent nach unten angepasst. Nachbewertet wurden insbesondere auch die beiden größten Shopping-Center „Le Befane“ in Rimini sowie „Rathaus-Galerie“ in Leverkusen, deren Wert per Saldo leicht um 1,0 Prozent zurückgenommen wurde.

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.

¹ 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

Im Oktober 2014 konnten zwei bereits vertraglich gesicherte Verkäufe mit der Kaufpreiszahlung und dem Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer abgeschlossen werden. Es handelte sich hierbei um die Liegenschaften Quai Alphonse le Gallo in dem etablierten Bürostandort Boulogne im Raum Paris sowie das gegenüber dem Münchner Hauptbahnhof gelegene Objekt Bahnhofplatz 1. Die Verkaufspreise lagen per Saldo um 5,4 Prozent über den von den unabhängigen Sachverständigen zuletzt festgestellten Verkehrswerten in Höhe von 81,8 Mio. EUR. Durch den Abschluss der beiden Verkäufe umfasst das Immobilienportfolio nun noch 79 Liegenschaften im Wert von rund 3,7 Mrd. EUR.

Darüber hinaus konnte der Verkauf der beiden 2002 erworbenen Büroliegenschaften Reinhardtstraße 32 und Charlottenstraße 68 in Berlin vertraglich gesichert werden. Für die beiden fast vollständig vermieteten Immobilien in zentraler, guter Bürolage in Berlin-Mitte konnte ein Verkaufspreis verhandelt werden, der die zuletzt von den Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte in Summe von 53,4 Mio. EUR um 3,4 Prozent übertraf. Die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Verkäufer sollen noch in diesem Jahr erfolgen.

Das Fondsmanagement führt weiterhin mit Interessenten Gespräche über Immobilienverkäufe im Gesamtvolumen von deutlich über 1 Mrd. EUR, die sich in unterschiedlichen Verhandlungsstadien befinden.

Vermietung & Asset Management

Die Vermietungsquote ist im Oktober 2014 im Vergleich zum Vormonat um 1,0 Prozentpunkte auf 85,4 Prozent gestiegen. Zwar sind drei Mietverträge in drei deutschen Liegenschaften über insgesamt rund 3.100 m² Fläche ausgelaufen. Dieser negative Effekt wurde jedoch durch die Vermietung von 2.050 m² in dem Büroobjekt Hardman Square in Manchester sowie den Verkauf der komplett leer stehenden Liegenschaft in Boulogne mehr als kompensiert.

Darlehen

Im Oktober 2014 standen keine Darlehen zur Rückzahlung an. Der Darlehensstand belief sich per 31. Oktober 2014 auf 273,8 Mio. EUR bzw. 7,3 Prozent des Immobilienvermögens².

Bis zum Jahresende stehen noch drei Kredite im Volumen von rund 90 Mio. EUR bzw. 32,9 Prozent des Darlehensbestands zur Rückführung an. Der dann noch verbliebene Darlehensbestand läuft fast komplett im Jahr 2015 aus.

Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Im Rahmen der fünf seit der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL am 21. Mai 2012 geleisteten Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen wurden bislang insgesamt rd. 1,7 Mrd. EUR an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilscheinklassen rund 30 Prozent des Anteilpreises am Tag der Einleitung der Fondsauflösung. Die fünf Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen verteilten sich wie folgt:

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
10.12.2013	2,00 EUR	3,10 CHF
29.07.2014	5,00 EUR	7,80 CHF
Summe:	16,75 EUR	26,05 CHF

In Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität ist die nächste turnusmäßige Ausschüttung für den 27. Januar 2015 vorgesehen.

[Das nächste Bulletin erscheint aufgrund der Weihnachtsferien im Januar 2015.](#)

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

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: 12. November 2014

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, 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.

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 © 2014 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.