

Mitteilung an alle Anteilseigner des CS Euroreal Fund

Anbei finden Sie eine Information der Fondsgesellschaft Credit Suisse., folgende Fonds sind betroffen:

DE0009805002 CS Euroreal

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, 22. Oktober 2014



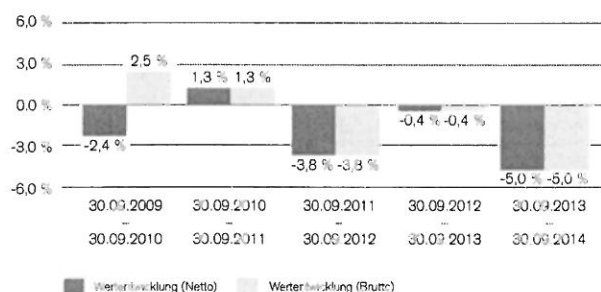
Rendite & Bewertung

Nach einem Anlageergebnis von -0,49 Prozent¹ im September 2014 hat die Anteilklasse EUR des CS EUROREAL im am 30. September 2014 abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 eine Performance von -4,98 Prozent¹ erzielt. In der Anteilklasse CHF fiel die Rendite aufgrund des leichten Anstiegs des Euro im Vergleich zum Schweizer Franken mit -0,38 Prozent¹ im September 2014 bzw. -4,47 Prozent¹ im Einjahresvergleich etwas besser aus.

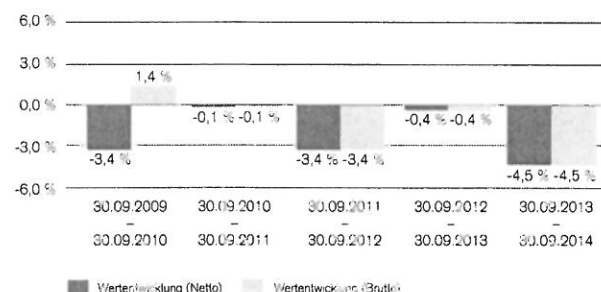
Bei den neun Nachbewertungen im September 2014 wurden die Verkehrswerte von den unabhängigen Sachverständigen per Saldo um -5,6 Prozent nach unten angepasst. Zwei Drittel der Wertkorrekturen entfielen hierbei auf drei Fondsliegenschaften in Spanien, Italien und Deutschland.

Im am 30. September 2014 abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 beliefen sich die Wertanpassungen für das gesamte Immobilienportfolio auf -6,3 Prozent. Die Anpassung der Verkehrswerte wirkte sich mit -5,8 Prozent auf das Anlageergebnis aus und

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.

konnte durch die Überschüsse aus den Mieten nicht kompensiert werden. Höhere Wertanpassungen wurden zum einen bei Immobilien vorgenommen, bei denen strukturelle Maßnahmen wie die Neuvermietung größerer Flächen oder umfangreichere Baumaßnahmen erforderlich sind. Zum anderen wurden von den Sachverständigen marktbedingt die Werte einiger in den struktur- und konjunkturschwachen Ländern Südeuropas belegener Liegenschaften überdurchschnittlich nach unten korrigiert.

Immobilienverkäufe

Anfang Oktober 2014 konnte der bereits vertraglich gesicherte Verkauf der Büroimmobilie Quai Alphonse le Gallo in dem etablierten Bürostandort Boulogne im Raum Paris mit der Kaufpreiszahlung und dem Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer abgeschlossen werden.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012/2013 mit vier Verkäufen im Volumen von 334 Mio. EUR konnte das Verkaufsvolumen im Geschäftsjahr 2013/2014 mit 13 Verkäufen für 789 Mio. EUR deutlich erhöht werden. Nachdem im Zuge der steigenden Investorennachfrage die Transaktionsvolumina und Immobilienpreise in den konjunkturstarken Ländern Mittel- und Nordeuropas gestiegen sind, hat das Fondsmanagement die verbesserte Marktlage gemäß der Verkaufsstrategie insbesondere in Deutschland und Großbritannien für weitere Immobilienverkäufe genutzt (10 Verkäufe für knapp 660 Mio. EUR). Drei weitere Liegenschaften wurden in Belgien, Frankreich und Schweden veräußert. Darüber hinaus wurde der Verkauf von drei Liegenschaften im Wert von rund 100 Mio. EUR vertraglich gesichert (Quai Alphonse le Gallo, Boulogne, Bahnhofspatz, München und Ernst-Reuter-Platz, Berlin). Der Verkauf des französischen Objekts wurde wie bereits erwähnt Anfang Oktober abgewickelt. Inklusiv der drei letztgenannten Immobilien verfügt der CS EUROREAL zum Geschäftsjahresende per 30. September 2014 noch über 81 Liegenschaften im Wert von rund 3,8 Mrd. EUR.

Das Fondsmanagement führt weiterhin mit potenziellen Interessenten Gespräche über Immobilienverkäufe im Gesamtvolumen von deutlich über 1 Mrd. EUR, die sich in unterschiedlichen Verhandlungsstadien befinden. Im Hinblick auf die Marktentwicklungen werden schwerpunktmäßig Liegenschaften in den aktuell besonders stark nachgefragten konjunkturstärkeren Ländern wie Deutschland und Großbritannien am Markt platziert. In diesen Ländern rücken nach dem Preisanstieg für Qualitätsobjekte in den führenden Metropolen nun auch die Regionalstädte vermehrt in den Fokus der Verkaufsaktivitäten.

Vermietung & Asset Management

Im September 2014 wurden per Saldo knapp 2.900 m² neue Flächen vermietet. Hervorzuheben ist hierbei die Vermietung von rund 3.300 m² in dem Büroobjekt Arts Building in Lissabon, einem Markt, der konjunkturbedingt weiterhin nur eine geringe Flächennachfrage aufweist.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 hat sich der Vermietungsstand leicht von 84,9 Prozent auf 84,4 Prozent verringert. Wesentlicher Grund hierfür ist der überproportionale Rückgang der Mieteinnahmen durch den Verkauf einiger größerer, fast vollständig vermieteter Immobilien (z. B. Portfolio aus drei deutschen Logistikimmobilien, Büroobjekte Plantation Place in London, Dammtorstraße in Hamburg und Kronprinzbau in Stuttgart). Dieser negative Effekt konnte durch die Vermietungserfolge bei den Bestandsobjekten letztendlich nicht komplett ausgeglichen werden.

Darlehen

Im September 2014 standen keine Darlehen zur Rückzahlung an. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden insgesamt 17 Kredite zurückgeführt. Der Darlehensbestand hat sich hierdurch weiter deutlich von 959,0 Mio. EUR auf 274,5 Mio. EUR bzw. von 20,2 Prozent auf 7,2 Prozent des Immobilienvermögens reduziert².

Bis zum Jahresende stehen noch weitere Kredite im Volumen von 90,4 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 ausbezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilscheinklassen rund 30 Prozent des Anteilspreises 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.

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: 10. Oktober 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 und 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. Das Dokument 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). 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 © 2014 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.