

# Credit Suisse ImmoTrend Europa



Deutscher offener Immobilien-Publikumsfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Halbjahresbericht zum 30. Juni 2020

# Credit Suisse

## ImmoTrend Europa

### Inhaltsverzeichnis Halbjahresbericht zum 30. Juni 2020

<b>Kennzahlen im Überblick</b>	<b>3</b>	<b>Zahlen und Fakten</b>	<b>28</b>
<b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>4</b>	Vermögensübersicht zum 30. Juni 2020	28
Anlageziele und Anlagepolitik	10	<i>Erläuterungen</i>	29
Entwicklungen auf den Immobilienmärkten	13	Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2020	30
Anlagegeschäfte	17	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2020	31
Wertentwicklung	17	Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsübersicht zum 30. Juni 2020	32
Risikomanagement und -situation	18	<i>Erläuterungen</i>	32
Portfoliostruktur	24	Vermögensaufstellung Teil III zum 30. Juni 2020: Sonstige Vermögens- gegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
<i>Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	24	Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2020	34
<i>Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	24	<i>Mieten nach Nutzungsarten</i>	34
<i>Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)</i>	25	<i>Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten</i>	35
<i>Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)</i>	25	<i>Restlaufzeit der Mietverträge</i>	35
<i>Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)</i>	26	Anhang	36
<i>Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen</i>	27	<i>Angaben nach Derivateverordnung</i>	36
Währungspositionen	27	<i>Anteilwert und Anteilumlauf</i>	36
Risikoprofil	27	<i>Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände</i>	36
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	27	<b>Gremien</b>	<b>38</b>

# Kennzahlen

## im Überblick

<b>Kennzahlen zum Stichtag 30.06.2020</b>	<b>Fonds Gesamt</b>	<b>Anteilklasse R (WKN 980502)</b>	<b>Anteilklasse P (WKN 980503)</b>	<b>Anteilklasse F (WKN 980504)</b>
Netto-Fondsvermögen (in Mio. EUR)	32,42	0,36	0,10	31,96
Immobilienvermögen brutto (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	25,71	0,29	0,08	25,34
davon direkt gehalten (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	25,71	0,29	0,08	25,34
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	0	0	0	0
Brutto-Fondsvermögen (Summe der Vermögenswerte, in Mio. EUR)	32,89	0,37	0,10	32,42
Liquiditätsquote in % des Netto-Fondsvermögens	13,5			
Fremdkapitalquote in % des Immobilienvermögens brutto <sup>1</sup>	0,0			
Vermietungsquote in % <sup>2</sup>	96,0			
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	1			
davon direkt gehalten	1			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0			
Anlageergebnis im Geschäftsjahr in % <sup>3</sup>		-1,1	-1,0	-0,8
Rücknahmepreis (in EUR)		49,74	99,69	99,87
Ausgabepreis (in EUR)		52,23	104,67	99,87
WKN		980502	980503	980504
ISIN		DE0009805028	DE0009805036	DE0009805044

### Veränderungen im Berichtszeitraum 01.01.2020 - 30.06.2020

Ankäufe von Immobilien (Anzahl)	0			
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	0			
Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)	0,09	0,09	0,00	0,00
Endausschüttung am 12. Mai 2020 je Anteil (in EUR)		0,45	0,82	0,98

1 Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (bis maximal drei Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten der einzelnen Objekte zusammen.

2 in % der Bruttosollmiete

3 Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie bspw. 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 oder zukünftige Ergebnisse.

Aus rechtlichen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) auftreten.

Fondsaufgabe: 1. September 2018

# Tätigkeitsbericht

---



*Deutschland-Erfurt, Bahnhofstraße 38*

Sehr geehrte Anlegerinnen,  
sehr geehrte Anleger,

auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse des Credit Suisse ImmoTrend Europa in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2020 vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 inklusive einem kurzen Ausblick auf die erwartete weitere Entwicklung.

## **Auswirkungen der Corona-Pandemie**

Das erste Geschäftshalbjahr war stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Die Wirtschaftstätigkeit wurde in vielen Bereichen durch die strengen Beschränkungen der Regierungen über viele Wochen hinweg deutlich eingeschränkt. Viele Unternehmen sahen sich in der Folge mit erheblichen Einnahmeausfällen und Verlusten konfrontiert. Aufgrund der Unsicherheit über die Auswirkungen und die weitere Entwicklung der Pandemie wurden zudem Geschäftsentscheidungen verschoben.

Die insbesondere während des harten Lockdowns sehr schwierige Situation, die zu dem stärksten Rückgang der Wirtschaftstätigkeit seit dem zweiten Weltkrieg führte, hat sich in einigen maßgeblichen Bereichen zwischenzeitlich deutlich verbessert. So konnten Einzelhandelsgeschäfte, Hotels und Restaurants – wenn auch unter Auflagen – wieder geöffnet werden, die Bürobeschäftigten sind zumindest teilweise wieder vom Home Office an den Arbeitsplatz zurückgekehrt und auch Geschäftsreisen und Kundenkontakte werden wieder in beschränktem Umfang wahrgenommen. Um die Unternehmen zu stützen, wurden von den Regierungen in Deutschland wie auch den anderen Ländern Europas umfangreiche staatliche Wirtschafts- und Stabilisierungsprogramme verabschiedet.

Die Folgen des Virus auf die einzelnen Unternehmen bzw. Branchen und damit auch die verschiedenen Immobiliennutzungsarten variieren jedoch deutlich. Am stärksten von der aktuellen Situation betroffen sind auf den Konsum und die Freizeit ausgerichtete Immobilien wie Shopping-Center,



*Deutschland-Aachen, Großkölnstraße 57-63*

Hotels, Kinos und die Gastronomie sowie Handelsflächen auf den Einkaufsstraßen. Die Einnahmen der Mieter sind während des Lockdowns weitestgehend bzw. komplett weggebrochen und liegen auch nach der Wiedereröffnung meist noch deutlich unter dem Niveau zu Anfang des Jahres bzw. der Vorjahre. Büroimmobilien sind hingegen weniger tangiert, da die Mitarbeiter ihre Arbeit in der Regel von zu Hause aus weiter ausüben konnten und die Mietverträge weiterlaufen. Zudem profitiert der Büromarkt von einer robusten Ausgangsposition mit in vielen Städten niedrigen Leerständen und einem überschaubaren Angebot neu auf den Markt kommender Flächen. Die Perspektiven für Dienstleister, staatliche Mieter und Technologieunternehmen stellen sich tendenziell weiter positiv dar. Unternehmen aus den Bereichen Banken, Chemie, Automobil und Rohstoffe sowie Start-ups und die Anbieter von Co-Working-Flächen kämpfen hingegen mit Umsatzeinbußen und strukturellen Problemen. Diese bestanden allerdings oftmals schon vor dem Ausbruch von Covid-19 und haben sich durch die aktuelle Situation nur verschärft. Die weitere Entwicklung

hängt stark davon ab, inwieweit die Arbeitslosigkeit zunehmen wird. Andere Marktsegmente profitieren hingegen sogar von den Geschehnissen. Hierzu zählen Nahversorger, Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem hohen Anteil von Gütern des täglichen Bedarfs sowie Logistikimmobilien, die aufgrund des weiter wachsenden Onlinehandels und der damit steigenden Bedeutung der Lagerhaltung und Belieferung noch stärker nachgefragt werden dürften.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass im Gegensatz zu der Finanzkrise von 2007 bis 2009 der Immobilienmarkt diesmal nicht im Zentrum der Krise steht. Die Immobilienmärkte waren vor dem Ausbruch der Coronakrise in einer starken Verfassung. Die Leerstandsrate und die Bautätigkeit sind in vielen Märkten weltweit auf einem im langfristigen Vergleich niedrigen Niveau. Dies bedeutet, dass der Immobiliensektor in der Lage ist, eine vorübergehende Konjunkturschwäche zu bewältigen. Der Appetit auf Immobilieninvestitionen war stark, insbesondere für Europa, unterstützt durch historisch hohe Risikoprämien, welche die Immobilienbewertungen

unterstützen, während die typische Verschuldung für Investitionen wesentlich geringer ist als vor der globalen Finanzkrise.

Risikoarm ausgelegte Immobilien bzw. offene Immobilienfonds sind eine langfristige Anlage, auf die die Coronakrise nur kurz- bis mittelfristige Effekte haben sollte. Zeitgerecht konzipierte offene Immobilienfonds mit einem starken Fokus auf strukturelle Trends und Nachhaltigkeit wie der Credit Suisse ImmoTrend Europa spiegeln die Markterfordernisse in und vor allem nach der pandemiebedingten Sondersituation wider und verbessern auch aufgrund der sehr geringen Korrelation zu den Aktienmärkten die Diversifikation des Anlageportfolios. Aufgrund der starken Zinssenkungen durch die Zentralbanken werden Immobilienanlagen darüber hinaus durch die historisch überdurchschnittlichen Risikoprämien unterstützt.

Das weitere Geschehen kann zwar derzeit noch nicht valide abgeschätzt werden, da bedeutende Einflussfaktoren für das Ausmaß und die Dauer der Pandemie wie die Entwicklung der Infektionszahlen und eines Impfstoffes bzw. wirksamer Medikamente und damit auch die Auswirkungen der bestehenden wie ggf. neuer Auflagen auf die Volkswirtschaften nicht prognostizierbar sind.

Weitere Informationen zu den Immobilienmärkten im ersten Halbjahr 2020 finden Sie in dem Kapitel Entwicklungen an den Immobilienmärkten.

### **Bestandsimmobilie in Erfurt**

Der Fonds verfügt unverändert über eine Liegenschaft, eine gemischt genutzte Immobilie in Erfurt. Zum Berichtsstichtag betrug die Vermietungsquote 96,0 % bei einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 4,9 Jahren.

Von den zwischenzeitlichen massiven Einschränkungen des öffentlichen Lebens sind branchenbedingt auch einzelne Mieter des Fondsobjekts betroffen. So musste die in dem Objekt ansässige Systemgastronomiekette inzwischen Insolvenz anmelden und hat im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen den Mietvertrag per 30. September 2020 gekündigt. Die Mietzahlungen bis Mai 2020 wurden bereits entrichtet. Zudem kann auf eine Mietbürgschaft in Höhe von drei Monatsmieten zurückgegriffen werden, sodass die Mieteinnahmen bis zum Ablauf des Mietvertrages weitgehend sichergestellt sind. Für die aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage attraktive Gastronomiefläche werden bereits Gespräche mit Mietinteressenten geführt. Das Reisebüro und das Kosmetikstudio, auf die nur ein geringer Anteil an den Mieten entfällt, sowie der Mieter der Co-Working-Flächen sind mit dem Wunsch nach einer Unterstützung an uns herangetreten. Da wir mit unseren Mietern grundsätzlich ein partnerschaftliches Mietverhältnis pflegen, suchen wir gerade in einer solch ungewöhnlichen Sondersituation nach gemeinsamen praktikablen Lösungen. Daher wurde den vorgenannten Mietern eine temporäre Stundung von Mietzahlungen gewährt, wodurch die Unternehmen wieder finanziellen Spielraum gewinnen. Es wird im Sinne des Fonds jedoch darauf geachtet, dass die Mietzahlungen kurzfristig über die nächsten Monate hinweg nachgeholt werden und nach Möglichkeit darüber hinaus eine weitere Kompensation erfolgt. So wurde bspw. kurz nach Ablauf des Berichtszeitraums der Mietvertrag mit dem Kosmetikstudio um ein Jahr verlängert.

Die Universitäts-, Messe- und Landeshauptstadt Erfurt zeichnet sich als das wirtschaftliche, politische und kulturelle Zentrum von Thüringen aus. Die 1993 erbaute Liegenschaft mit einer Mietfläche von 6.209 m<sup>2</sup> befindet sich im Stadtzentrum direkt an der Haupteinkaufsstraße und nur 300 Meter entfernt vom Hauptbahnhof. Sie wurde 2017/2018 in Neubauqualität saniert und entspricht im Hinblick auf Technik, Flexibilität und Nachhaltigkeit den aktuellen Standards. Durch die Ecklage und die architektonisch hochwertige Gestaltung hat das Objekt einen prägnanten und modernen repräsentativen Charakter. Die Erschließungssituation und die flexible Raumkonfiguration lassen eine Vermietung der Büroflächen an zwei Mieter pro Geschoss sowie eine Gestaltung der Flächen nach den individuellen Bedürfnissen der Mieter zu. Dank dem Neubaustandard und der zeitgemäßen Klimatechnik weist die Liegenschaft einen niedrigen Energieverbrauch und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen auf. Im Rahmen der umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds werden die im Geschäftsjahr 2019 von der Immobilie verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch CO<sub>2</sub>-Zertifikate mit Gold-Standard kompensiert. Die Kosten hierfür trägt die Credit Suisse und nicht der Fonds. Weitere Informationen hierzu finden Sie im Jahresbericht des Fonds per 31. Dezember 2019.

#### **Vertraglich gesichertes Objekt in Aachen**

Der vertraglich gesicherte Ankauf der Projektentwicklung in Aachen mit einem Hotel und einer Handelsfläche konnte bislang noch nicht abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der Baumaßnahme inkl. der Behebung der festgestellten Mängel hat sich auch infolge der Einschränkungen durch Covid-19 deutlich verzögert. Es ist geplant, die Liegenschaft im Laufe des dritten Quartals zu übernehmen, wenn das Projekt nach vollständiger Behebung der festgestellten Mängel durch die Baubehörden, die beiden Mieter und unser Haus abgenommen wurde.

Das in der Fußgängerzone in der historischen Innenstadt Aachens gelegene Objekt mit 4.355 m<sup>2</sup> Mietfläche umfasst neben einem modernen Hotel mit 144 Zimmern eine rund 700 m<sup>2</sup> große Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss sowie 18 Parkplätze. Die Hauptsehenswürdigkeiten wie das Rathaus oder der Dom sind fußläufig in nur 300 bis 500 Meter Entfernung erreichbar. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Restaurants und Geschäfte. Durch den modernen Baustandard und die effiziente Klimatechnik, die bei dem Hotel die Kriterien der Ökodesign-Richtlinie erfüllt, ist zu erwarten, dass die Immobilie einen geringen Energieverbrauch und gute CO<sub>2</sub>-Werte aufweisen wird. Die Hotelflächen sind auch für andere Budget-Hotels oder als Micro-Wohnungen geeignet und damit flexibel nutzbar.

Die Liegenschaft ist bereits voll vermietet. Mieter des Hotels ist die stark wachsende, bonitätsstarke Budget-Hotelkette B&B HOTELS, die europaweit fast 500 Hotels betreibt und losgelöst von der aktuellen Situation unverändert daran interessiert ist, möglichst kurzfristig den Betrieb des Hotels aufzunehmen. Das Konzept der Marke offeriert dem Kunden eine preiswerte und doch komfortable Übernachtungsmöglichkeit unter Verzicht auf kostspielige Details vor allem in personalintensiven Bereichen. Die Hotelkette bietet moderne Features wie einen Check-in Automaten oder eine App mit Tipps für Touristenattraktionen und Restaurants. Als kostengünstiges Budget-Hotel einer prosperierenden mittelgroßen Universitäts- und Touristenstadt, das wesentlich von preisbewussten Touristen und Geschäftsreisenden aus Deutschland und den angrenzenden Ländern lebt, sollte dieses Hotel deutlich weniger von den zwischenzeitlichen Covid-19-Folgen betroffen sein als bspw. Luxushotels in großen Touristen-, Business- und Messestädten. Eine führende deutsche Drogeriemarktkette hat die Handelsflächen angemietet. Die beiden langfristigen Mietverträge haben eine gewichtete Laufzeit von rund 17,5 Jahren.

### **Ausbau des Immobilienportfolios**

Weitere Investitionen wurden im Hinblick auf die Pandemie nicht getätigt. Um deren Auswirkungen auf die jeweiligen Mietmärkte und Immobilienpreise abzuwarten und damit zu risikobehaftete und/oder zu teure Immobilienankäufe zu vermeiden, wurden die bei dem Ausbruch von Covid-19 in Prüfung befindlichen Immobilienakquisitionen nicht weiterverfolgt.

Nachdem die Wirtschaftsaktivität nach der Aufhebung des harten Lockdowns wieder deutlich zugenommen hat, die Auswirkungen der Pandemie besser absehbar sind und auch die Immobilientransaktionen generell wieder an Fahrt aufnehmen, hält das Fondsmanagement wieder Ausschau nach strategieadäquaten Liegenschaften für den Ausbau und die weitere Diversifikation des Immobilienportfolios. Hierbei wird jedoch mit der weiter gebotenen Vorsicht vorgegangen. Die Preise für die derzeit von den meisten Marktteilnehmern verstärkt gesuchten risikoarmen sog. Core und Core Plus Immobilien sind in den meisten Marktsegmenten zumindest leicht gesunken. Besonders attraktive Investitionsmöglichkeiten können sich insbesondere bieten, wenn Akteure am Immobilienmarkt kurzfristig Immobilien veräußern müssen, um ihre Zahlungsfähigkeit zu sichern.

Günstige Neuerwerbe wirken sich auf das Immobilienportfolio des Credit Suisse ImmoTrend Europa aufgrund des noch kleinen Portfolios positiv aus. Darüber hinaus verfügt der Fonds über keine Altlasten durch ältere, nicht mehr marktgerechte Bestandsobjekte.

### **Liquidität, Verschuldung und Fremdwährungspositionen**

Der Credit Suisse ImmoTrend Europa verfügte per 30. Juni 2020 über eine Liquidität von EUR 4,4 Mio. bzw. 13,5 % des Netto-Fondsvermögens. Die Liquidität wird risikoarm ausschließlich als Bankguthaben bei Kreditinstituten gehalten.

Für den Fonds existieren noch keine Kredite. Im Zuge des Erwerbs weiterer Liegenschaften ist geplant, für das Portfolio gemäß der Fondsstrategie Kredite in Höhe von 20 % bis 25 % aufzunehmen, um dadurch die Rendite des Fonds zu optimieren. Hierbei wird noch abgewartet, dass die pandemiebedingt etwas höheren Kreditmargen der finanzierenden Banken wieder zurückgehen.

Die erste Fondsimmoblie befindet sich in Deutschland. Zum Berichtsstichtag verfügte der Credit Suisse ImmoTrend Europa daher über keine Fremdwährungspositionen.

### **Mittelzuflüsse und Netto-Fondsvermögen**

Infolge der pandemiebedingten Einschränkungen konnten die Gespräche mit potenziellen Vertriebspartnern nicht aufgenommen bzw. fortgeführt werden und auch die Möglichkeiten der persönlichen Anlageberatung der Banken und Finanzdienstleister waren durch die geschlossenen Bankfilialen eingeschränkt. Zudem wollten die Vertriebspartner wie auch viele Anleger die weitere Marktentwicklung abwarten und haben Anlageentscheidungen daher nach hinten verschoben. Im ersten Halbjahr 2020 verzeichnete der Credit Suisse ImmoTrend Europa daher nur einen



geringen Netto-Mittelzufluss von EUR 0,1 Mio. Nachdem unter Einhaltung der gebotenen Vorsichtsmaßnahmen nun auch wieder der persönliche Vor-Ort-Kontakt mit den meisten Geschäftspartnern möglich ist, wurden die Gespräche mit potenziellen Vertriebspartnern zur Einwerbung neuer Mittel wieder aufgenommen.

Um die Zulassung des Fonds für den Vertrieb in Österreich zu erhalten, sind noch weitere Schritte erforderlich, die sich in der Umsetzung befinden. Die Zulassung in Österreich wird nun im zweiten Geschäftshalbjahr 2020 angestrebt.

Das Netto-Fondsvermögen betrug zum 30. Juni 2020 EUR 32,4 Mio. und der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) EUR 32,9 Mio. Die Projektentwicklung in Aachen wird voraussichtlich im dritten Quartal 2020 auf den Fonds übergehen und ist daher in den vorgenannten Zahlen noch nicht enthalten.

### **Rendite und Ausschüttungen**

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 erzielte die Anlageklasse R des Credit Suisse ImmoTrend Europa eine Rendite berechnet nach der Standard-BVI-Methode in Höhe von -1,1 %<sup>1</sup>. Für die Anteilklasse P betrug die BVI-Rendite für das erste Halbjahr -1,0 % und für die Anteilklasse F -0,8 %<sup>1</sup>. Ursächlich für die negative Rendite war die leichte Wertanpassung der Immobilie in Erfurt im Zuge der turnusmäßigen Nachbewertungen um -2,1 % auf EUR 25,705 Mio. In der Abwertung spiegelt sich insbesondere die Kündigung des Mietvertrages durch den Systemgastronomen zum 30. September 2020 wider, der in der Coronakrise ein Insolvenzverfahren beantragen musste.

Seit der Auflage verzeichneten alle drei Anteilklassen bislang ein positives Anlageergebnis. Bei der Anteilklasse R betrug die Performance kumuliert 0,7 % bzw. 0,6 % pro Jahr (Auflage am 2. Mai 2019), bei der Anteilklasse P kumuliert 0,9 % bzw. 0,5 % pro Jahr (Auflage am 1. September 2018) und bei der Anteilklasse F kumuliert 1,2 % bzw. 1,0 % pro Jahr (Auflage am 3. April 2019)<sup>1</sup>.

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte am 12. Mai 2020. Sie betrug EUR 0,45 je Anteil für die Anteilklasse R, EUR 0,82 je Anteil für die Anteilklasse P und EUR 0,98 je Anteil für die Anteilklasse F.

<sup>1</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie bspw. 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 oder zukünftige Ergebnisse.

## Anlageziele und Anlagepolitik

### Risikoarme Anlagestrategie in Europa

Der Credit Suisse ImmoTrend Europa setzt auf den Aufbau eines regional breit gestreuten pan-europäischen Immobilienportfolios. Deutschland soll nach Abschluss der Aufbauphase des Portfolios aufgrund seiner starken Wirtschaftskraft sowie der traditionell hohen Stabilität des Marktes einen Schwerpunkt bilden. Angestrebt wird eine nachhaltig hohe Vermietungsquote, um auf Basis stabiler Mieteinnahmen eine solide Wertentwicklung zu gewährleisten. Dabei wird auf einen breit diversifizierten und bonitätsstarken Mieterbesatz aus verschiedenen Branchen geachtet.

Die Anlagestrategie sieht eine moderate Fremdkapitalaufnahme von 20 % bis 25 % des Immobilienvermögens vor. Hierdurch kann einerseits die Fondspersormance leicht erhöht werden, andererseits wird das Risiko aus einem möglichen negativen Leverage-Effekt niedrig gehalten. Zudem ist die Strategie des Fondsmanagements, keine Risiken aus der Entwicklung von Fremdwährungen zum Euro einzugehen. Bei Liegenschaften, die in Ländern mit Fremdwährungen belegen sind, soll ein Teil des Währungskursrisikos dadurch abgesichert werden, dass die Immobilienkredite in der gleichen Währung aufgenommen werden („natural hedge“). Die Absicherung der danach verbleibenden Fremdwährungspositionen soll insbesondere über Devisentermingeschäfte erfolgen.

### Fokus auf strukturelle Trends in den Sektoren Büro, Logistik und Einzelhandel

Trends wie die Digitalisierung verändern die Arbeits- und Konsumgewohnheiten enorm und haben daher fundamentale Auswirkungen auf die heutigen Anforderungen an Immobilien. Der offene Immobilien-Publikumsfonds Credit Suisse ImmoTrend Europa trägt diesen tiefgreifenden Veränderungen Rechnung. Es werden gezielt zeitgemäße Liegenschaften erworben, die den maßgeblichen, längerfristigen Trends wie z. B. der Digitalisierung, flexiblen und effizienten Raumkonzepten sowie den zunehmenden Anforderungen an die Erfüllung von Umwelt- und weiteren Nachhaltigkeitskriterien gerecht werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Objekte auch mittel- bis langfristig wettbewerbsfähig bleiben. Der Fokus des Fonds liegt auf Büro- und Logistikimmobilien sowie speziellen Einzelhandelsformaten in Europa.

Bei Büroimmobilien wird der Fokus bei der Immobilienauswahl auf offene, flexibel und nach Drittverwendungsfähigkeit gestaltbare Raumkonzepte gerichtet. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf einer angenehmen Aufenthaltsqualität, einer hohen Energieeffizienz sowie einer modernen technischen Ausstattung – vor allem in Bezug auf Digitalisierung.

Im Sektor Logistikimmobilien konzentriert sich der Fonds zum einen auf größere Logistikflächen, die an bedeutenden Verkehrsknotenpunkten wie Autobahnen und Flughäfen liegen. Zum anderen kommen die sich als neues Konzept immer mehr etablierenden kleinflächigen, zentrumsnahen Lagerflächen in Betracht, die für eine schnelle Auslieferung von Produkten an Kunden für die letzten Kilometer geeignet sind. Ergänzend hierzu sind flexible Nutzungskonzepte, eine ausreichende Gebäudehöhe für Lager- und Fördertechnik sowie Nachhaltigkeitsfaktoren für die Objektauswahl ausschlaggebend.

Der wachsende Onlinehandel und neue Konsumgewohnheiten wie der Trend zum Erlebniseinkauf verändern die Einzelhandelslandschaft deutlich. Die Auswirkungen variieren jedoch stark in Bezug auf die Produktkategorien sowie die verschiedenen Handelsformate und Lagen. Einzelhandelsimmobilien, die diese Punkte berücksichtigen, bleiben jedoch unverändert attraktiv. Der Schwerpunkt des Credit Suisse ImmoTrend Europa liegt daher u. a. auf Lebensmittelversorgern und Fachmarktzentren, deren Produktangebot wenig von dem zunehmenden Onlinehandel betroffen ist. Gesucht werden darüber hinaus auch ausgewählte zukunftsfähige Handelskonzepte in innerstädtischen Lagen prosperierender Groß- und Mittelstädte. Selektiv kommen zudem gut positionierte Shopping-Center und Factory Outlet Center mit einer führenden Position in ihrem Einzugsgebiet in Frage. Diese müssen attraktiv gestaltet sein, über eine gute Infrastruktur mit positiven Kennzahlen des Einzugsgebietes verfügen und ausreichende Parkplätze aufweisen. Neben einem breiten Angebot an modernen Verkaufskonzepten sollen sie den Kunden zudem durch ein ansprechendes Gastronomie- und Freizeitangebot einen attraktiven Erlebnischarakter bieten.

**Umfassende Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten**  
Fondsinitiatoren, Anleger, Investoren, Mieter und die heutige Gesellschaft legen u. a. aufgrund des Klimawandels immer mehr Wert auf eine starke Berücksichtigung des Umweltschutzes, auf soziale Gesichtspunkte und auf eine zeitgemäße Unternehmensführung. Diese drei Hauptaspekte der Nachhaltigkeit werden allgemein als ESG-Kriterien bezeichnet (ESG = Environmental, Social, Governance). Diesem bedeutenden Trend trägt der Credit Suisse ImmoTrend Europa mit einer ganzheitlichen, klimaneutralen Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung. Diese umfasst 1. die Optimierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude in Zusammenarbeit mit Siemens, 2. die Dokumentation der Nachhaltigkeit durch Gebäudezertifikate (z. B. DGNB, LEED, BREEAM) und die Teilnahme an dem ganzheitlichen Nachhaltigkeits-Benchmarking GRESB und 3. die Erreichung der Klimaneutralität für das Portfolio durch den Kauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten auf Kosten der Credit Suisse für die nicht kosteneffizient reduzierbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Credit Suisse ImmoTrend Europa ist damit ein klimaneutraler offener Immobilienfonds.

In Zusammenarbeit mit Siemens wird bereits im Ankaufprozess eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Due Diligence und dann fortlaufend ein umfassendes Energiecontrolling durchgeführt, auf dessen Basis geeignete Optimierungsmaßnahmen entwickelt werden, um den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Liegenschaften zu optimieren. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgt dann in Abhängigkeit vom Lebenszyklus der Immobilien und Wirtschaftlichkeitsaspekten. Die ökologische Energieeffizienz wird einmal jährlich ermittelt und durch den Energy Star Score dokumentiert. Das 1992 von der U.S. Environmental Protection Agency aufgelegte Energy Star Rating vergleicht den Energieverbrauch jeder Fondsimmoblie mit dem Verbrauch

## Nachhaltigkeitsinitiativen des Credit Suisse ImmoTrend Europa

1	<b>Energiecontrolling</b> Automatisierte Datenerfassung zum Siemens Gebäudeenergiesystem; Energy Star Score <sup>1</sup> als kompakte Vergleichsgröße
	<b>Betriebsoptimierung</b> Systematische Betriebsoptimierung zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von CO <sub>2</sub> -Emissionen
2	<b>Gebäudelabel</b> Ausgewählte Nachhaltigkeitszertifikate, z. B. DGNB, BREEAM sowie verpflichtende Energie-Ratings (EPCs) in Europa
	<b>ESG Benchmarking</b> Jährliche Teilnahme an führendem Benchmark GRESB zur systematischen Evaluierung der ESG-Performance
3	<b>Klimaneutralität</b> Erreichung von Klimaneutralität durch Kauf von CO <sub>2</sub> -Zertifikaten und Engagement in ausgewählten Projekten durch die Credit Suisse <sup>2</sup>

1 Der Energy Star Score bewertet auf Perzentilbasis die Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen von Geschäftsgebäuden im Vergleich zu ähnlichen Gebäuden auf nationaler Ebene. Diese zusammengefasste Größe ermöglicht so einen umfassenden Vergleich auf eine sehr kompakte Weise (z. B. schneidet eine Liegenschaft mit einem Score von 70 besser ab als 70 % der vergleichbaren Gebäude).

2 Die Kosten des Kaufs der CO<sub>2</sub>-Zertifikate werden durch die Credit Suisse getragen und nicht dem Fonds belastet.

gleichartiger Liegenschaften. Ziel des Fonds ist hierbei, auf Portfolioebene ein möglichst gutes Ergebnis zu erreichen. Der Fokus des Konzepts liegt auf der Optimierung und der Dokumentation der ökologischen Komponente des Immobilienportfolios.

Darüber hinaus wird der Fonds an der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilnehmen. GRESB, die weltweit führende Benchmark für die systematische und einheitliche Evaluierung von ESG-Kriterien, wird den Fonds auf die Erfüllung zahlreicher qualitativer und quantitativer ESG-Kriterien hin prüfen und diesem auf Basis der Ergebnisse ein Rating erteilen. Hierdurch wird die Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios ganzheitlich unter allen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten geprüft und dokumentiert. Wo es sinnvoll erscheint, wird zusätzlich bspw. bei Neubauten oder zur Unterstützung bei der Vermarktung an

Großmieter oder Kaufinteressenten der Erhalt von Gebäudezertifikaten/-labels wie z. B. das deutsche DGNB-Siegel angestrebt.

Schließlich werden für den Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen, der nicht kosteneffizient abgebaut werden kann, in entsprechendem Umfang CO<sub>2</sub>-Zertifikate erworben. Hierbei wird mit dem renommierten Anbieter South Pole zusammengearbeitet. Der Fonds beteiligt sich damit an ausgewählten Projekten in Entwicklungsländern, die einerseits dazu beitragen, den Klimawandel einzudämmen und andererseits darüber hinaus auch weitere der insgesamt 17 Ziele der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung unterstützen. Die Kosten für den Kauf der Zertifikate werden nicht von dem Fonds getragen, sondern von der Credit Suisse als Zeichen des Bekenntnisses zur Nachhaltigkeit übernommen.

## Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

### Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie und die Maßnahmen zu ihrer Eindämmung haben die Weltwirtschaft und mit ihr auch die deutsche Volkswirtschaft in die stärkste Rezession in der Nachkriegsgeschichte geführt. Nach einem Rückgang des Wirtschaftswachstums in Deutschland um 2,2 % im ersten Quartal 2020 wird eine weitere deutliche Abschwächung um 11,9 % für das zweite Quartal 2020 erwartet. Die Shutdown-Maßnahmen konnten infolge der stark rückläufigen Infektionszahlen inzwischen deutlich gelockert werden. In Verbindung mit den umfangreichen Stützungsmaßnahmen durch die Regierung in Form von Einmalzahlungen, Kreditprogrammen und das Kurzarbeitergeld sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hat mittlerweile eine wirtschaftliche Erholung eingesetzt. Aufgrund der stark rückläufigen Produktion an Waren und Dienstleistungen während des Shutdowns erwartet das ifo-Institut für das dritte und vierte Quartal 2020 deutliche Steigerungsraten beim Bruttoinlandsprodukt von 6,9 % bzw. 3,8 %. Insgesamt wird für das Jahr 2019 ein Rückgang des Wirtschaftswachstums von 6,7 % prognostiziert.

Im kommenden Jahr sollte sich die bereits eingesetzte Erholung mit einem erwarteten Wachstum von 6,4 % fortsetzen, sodass zum Jahreswechsel 2021/2022 bei der Produktion an Waren und Dienstleistungen in Deutschland in etwa wieder das Niveau vor der Krise erreicht werden könnte.

Die deutsche Arbeitslosenquote wird sich 2020 gemäß der ifo-Prognose voraussichtlich von 5,0 % auf 5,9 % erhöhen und im kommenden Jahr dann wieder auf 5,6 % reduzieren. Eine bedeutende Rolle spielt hierbei die massive Ausweitung der Kurzarbeit, die in der Spitze im Mai 2020 von geschätzten 7,3 Mio. Erwerbstätigen in Anspruch genommen wurde.

In den zuvor dargestellten Szenarien wurde unterstellt, dass es zu keinem zweiten Ausbruch des Virus kommt und neue Infektionsherde durch entsprechende Maßnahmen zeitlich und regional beschränkt bleiben (Quelle: ifo Konjunkturprognose Sommer 2020; Deutsche Wirtschaft – es geht wieder aufwärts).

### Investmentmärkte

Im ersten Halbjahr 2020 wurde in Deutschland mit einem Volumen von Immobilientransaktionen von EUR 29,4 Mrd. ein neuer Rekordwert verzeichnet. Basis für das Rekordergebnis war das hohe Transaktionsvolumen von EUR 18,5 Mrd. im ersten Quartal, das allerdings auch stark durch Portfolioverkäufe, Beteiligungen und Übernahmen mit einem Volumen von über EUR 500 Mio. begünstigt wurde. Betrachtet man nur das durch den zwischenzeitlichen Lockdown massiv beeinflusste zweite Quartal, ist dagegen ein Rückgang um knapp 20 % festzustellen (Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a glance, Investmentmarkt Deutschland Q2 2020).

In den Zahlen des zweiten Quartals 2020 spiegeln sich zum einen deutlich die umfangreichen Einschränkungen durch den Lockdown wider. So waren beispielsweise kaum Objektbesichtigungen durchführbar, die Finanzierungsbedingungen erschwerten sich deutlich und viele Anleger warteten aufgrund der hohen Unsicherheit zunächst die weitere Entwicklung der Märkte und Preise ab. Zum anderen zeigt der im Hinblick auf die außergewöhnliche Sondersituation im zweiten Quartal 2020 hohe Wert auch, dass unverändert viel Anlagekapital zur Verfügung steht und die Investoren weiterhin auf eine Fortsetzung der positiven Marktentwicklung der letzten Jahre sowie die weitere Beherrschung der Pandemie vertrauen.

Aufgrund der verstärkten Flucht in Qualität war für hochwertige, gut vermietete sog. Core Immobilien in den Segmenten Büro, Logistik und auch dem Handelsbereich mit Ausnahme von Shopping-Centern zum Ende des

Berichtszeitraumes keine bedeutende Abschwächung der Immobilienpreise festzustellen. Bei risikobehafteteren Value Add Investments oder spekulativen Projektentwicklungen zeichneten sich hingegen rückläufige Preise ab.

Die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte und -preise hängt insbesondere davon ab, wie tief die Spuren sind, die die Pandemie bereits in der Realwirtschaft hinterlassen hat, ob nochmals das öffentliche Leben durch die Regierungen eingeschränkt werden muss und wann letztendlich die Pandemie durch geeignete Impfstoffe oder Medikamente überwunden wird bzw. beherrschbar ist. Bis dahin bleibt die noch genauere objektspezifische Risikoeinschätzung der Branchenstruktur und der Bonität der Mieter sowie geeignete Lösungsansätze bei temporären Zahlungsschwierigkeiten der Mieter das Gebot der Stunde.

### **Büro**

Bundesweit wurden im ersten Halbjahr 2020 Büroimmobilien im Volumen von EUR 10,4 Mrd. transferiert. Im Vorjahresvergleich war das Transaktionsvolumen damit zwar um 10 % rückläufig, gleichzeitig wurde der 10-Jahresdurchschnitt jedoch leicht übertroffen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der mit 35 % außergewöhnlich hohe Anteil von Portfolioverkäufen und Unternehmensübernahmen wie z. B. die Übernahme von TLG durch Aroundtown maßgeblich zu diesem Ergebnis beitrug. Im zweiten Quartal 2020 lag der Investmentumsatz mit knapp EUR 4,1 Mrd. zwar deutlich unter dem Niveau der Vorjahre, bewegte sich jedoch immer noch über dem langjährigen Durchschnitt. Im Zuge des Lockdowns wurden gerade großvolumige Deals zunächst zurückgehalten, um die weitere Entwicklung abzuwarten. Viele dieser Deals wurden inzwischen jedoch wieder weiterverfolgt und dürften dann im zweiten Halbjahr 2020 zum Tragen kommen.

Während die Umsätze in den A-Städten Deutschlands mit insgesamt EUR 8,7 Mrd. auch infolge der Portfolioverkäufe/ Unternehmensübernahmen im Vergleich zum Vorjahr nur einen leichten Rückgang um 3 % verzeichneten, hat sich das Umsatzvolumen mit Einzeldeals außerhalb der A-Standorte deutlich um 42 % verringert. Hierzu haben sowohl ein nicht ausreichendes Angebot an verfügbaren Objekten als auch die konjunkturelle Unsicherheit beigetragen.

Bei Top-Immobilien sind aufgrund des großen Investoreninteresses kaum Preisanpassungen festzustellen. Die Spitzenrenditen blieben daher weiter stabil und bewegen sich in den führenden deutschen Investitionsmärkten auf einem Niveau zwischen 2,6 % und 3,0 %. Da sich das Sentiment der Investoren in den letzten Wochen Schritt für Schritt verbessert hat und eine Reihe großvolumiger Transaktionen wieder weiterverfolgt werden, spricht vieles für eine messbare Marktbelebung im weiteren Jahresverlauf.

Die Vermietungsumsätze haben sich infolge der Corona-Krise auf den deutschen Büromärkten erwartungsgemäß deutlich vermindert. Der zum Halbjahresende 2020 registrierte Umsatz von 1,3 Mio. m<sup>2</sup> entsprach einem Rückgang von rund einem Drittel (Quelle: BNP Paribas Real Estate; At a glance, Büromarkt Deutschland, Q2 2020). Viele Unternehmen haben aufgrund der Einnahmerückgänge sowie der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung ihre Expansionspläne entweder verschoben oder sogar auf Eis gelegt. Während der Rückgang in Berlin und München mit -18 % bzw. -24 % vergleichsweise gering ausfiel, verminderten sich die Umsätze in Hamburg und Frankfurt mit -50 % bzw. -53 % überdurchschnittlich.

Die Anmietung von Kleinflächen bis zu 2.000 m<sup>2</sup>, die fast 50 % zu dem Vermietungsergebnis beitrug, hat relativ an Bedeutung gewonnen. Dies liegt darin begründet, dass Großunternehmen nach dem Lockdown von der Anmietung größerer Flächen vorerst Abstand genommen haben.

Die Leerstandsquote in den acht größten deutschen Städten erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2019 nur geringfügig um 10 Basispunkte auf 4,0 % und verharrte damit historisch betrachtet auf einem außergewöhnlich niedrigen Niveau. Die Spitzenmieten, bei denen im ersten Quartal 2020 an einigen Standorten noch ein leichter Aufwärtstrend erkennbar war, blieben insgesamt stabil.

Die weitere Entwicklung der Leerstände und Mieten hängt von der weiteren Entwicklung der Wirtschaft und der Pandemie ab und ist mit vielen Unsicherheiten behaftet. Stützend auf den Markt wirkt insbesondere das im langjährigen Vergleich geringe Angebot an freien Flächen sowie der verhältnismäßig niedrige Umfang durch Projektentwicklungen neu auf den Markt kommender Flächen. Gerade neue Projektentwicklungen ohne hohe Vorvermietung sollten kaum gestartet werden, bevor sich eine nachhaltige Stabilisierung der Konjunktur abzeichnet. Sollte sich die Wirtschaft wie zu Beginn des Kapitels dargelegt entwickeln, dürfte der Büroflächenumsatz gegen Ende des Jahres wieder Aufwärtstendenzen zeigen.

Einige Experten gehen davon aus, dass die Arbeit aus dem Home Office künftig spürbar zunehmen wird, womit sich der Bedarf an Büroflächen deutlich vermindern würde. Einige Punkte, wie die wegfallende Zeit für die Fahrt zur Arbeit und zurück und die geringere Ablenkung zu Hause sprechen zwar dafür, dass viele Mitarbeiter künftig vermehrt zu Hause arbeiten wollen. Insgesamt sollte sich die Zunahme jedoch in einem überschaubaren Rahmen bewegen. So sind der persönliche Austausch und der schnelle Abgleich von Informationen nicht durch Heimarbeit zu ersetzen. Zudem wird verstärkt auf Abstandsregeln geachtet werden und im Sinne der Arbeits- und Aufenthaltsqualität werden vermehrt Flächen für ein ungestörtes Arbeiten sowie Pausenzonen benötigt. Auch entstehen durch den anhaltenden Trend zur Dienstleistungsgesellschaft weitere Arbeitsplätze.

### **Einzelhandel**

Im Einzelhandelssegment wurden im ersten Halbjahr 2020 Transaktionen im Volumen von EUR 7,1 Mrd. abgewickelt, womit sowohl das Ergebnis im Vorjahresvergleich als auch der Mittelwert im 10-Jahresvergleich um 30 % übertroffen wurden. Allerdings trugen wenige Paketverkäufe wie die Unternehmensübernahmen von REAL und TLG sowie die verschiedenen Beteiligungen an Galeria Karstadt Kaufhof Immobilien rund 70 % zu diesem Ergebnis bei (Quelle: BNP Paribas Real Estate; At a glance, Retail-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2020). Großvolumige Einzelverkäufe im dreistelligen Millionenbereich blieben hingegen aus. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass keine Transaktionen von größeren Shopping-Centern durchgeführt wurden.

Bei den im ersten Halbjahr 2020 abgeschlossenen Immobilienverkäufen wurden vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass seit dem Beginn der Coronakrise noch nicht in nennenswertem Umfang neu ausgehandelte Deals stattgefunden haben, die ausreichend ein verändertes Renditeniveau belegen würden.

Im zweiten Quartal 2020 entfielen 70 % der Transaktionen auf die Fachmarktsparte. Dies spiegelt nicht nur die Auswirkungen der zeitweise geforderten Ladenschließungen, sondern auch die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel insbesondere durch den zunehmenden Onlinehandel wider. Handelsformate wie Lebensmittel- und Nahversorger sowie Fachmärkte und Fachmarktzentren, die sich stark auf Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs konzentrieren, blieben auch während des Lockdowns geöffnet und konnten damit sogar von der pandemiebedingten Sonder-situation profitieren. Zudem sind diese Formate auch generell nur wenig von dem zunehmenden Onlinehandel betroffen. Nach der Wiedereröffnung der Läden verzeichneten auch die Branchen Einrichtungen und Wohnen, Haushaltsgeräte

sowie Bau- und Gartenmärkte merkliche Zuwächse, da deren Kunden bspw. aufgrund von Kurzarbeit sowie weniger Urlaubs- und Geschäftsreisen aktuell mehr Zeit für die Renovierung und Modernisierung ihrer Häuser und Wohnungen haben.

Sehr herausfordernd stellt sich die Situation hingegen insbesondere für die Händler bspw. aus den Sektoren Mode, Sportartikel sowie Technologie und Medien dar, die schon seit Jahren mit dem wachsenden Onlinehandel kämpfen. Der Trend zum Onlinehandel in diesen Segmenten könnte sich künftig noch beschleunigen, da sich die Kunden während des Shutdowns verstärkt an den Erwerb von Produkten im Internet gewöhnt haben. Ebenso stark betroffen ist die Gastronomie, die sich allerdings vor dem Ausbruch der Pandemie durch den verstärkten Trend zum Essen außer Haus noch relativ gut entwickelt hatte. Die Umsätze dieser Handelssegmente liegen auch nach der Wiedereröffnung der Läden meist deutlich unter dem davor erzielten Niveau, da viele Menschen allein schon aufgrund der verbleibenden Beschränkungen (z. B. Mundschutz und Hygienemaßnahmen) den Besuch von Geschäften meiden. Einige Unternehmen wie bspw. der Textilanbieter Appelrath & Cüpper, Esprit, Tom Tailor oder die Restaurantketten Maredo und Vapiano mussten daher im zweiten Quartal 2020 auch bereits Insolvenz anmelden. Um die Liquidität zu sichern, haben viele Mieter zudem die Mietzahlungen reduziert oder gar ganz eingestellt und verhandeln mit den Vermietern über Mietstundungen und auch Mietnachlässe.

Allerdings ist auch festzuhalten, dass der erwartete Onlineboom nicht eingetreten ist. Sogar reine Onlinehändler verzeichneten Umsatzrückgänge, was sowohl auf den bereits eingetretenen Einkommensrückgängen der Konsumenten z. B. infolge von Kurzarbeit als auch den für viele unsicheren Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt beruht.

Die Spitzenmieten im Einzelhandel stehen aufgrund dem veränderten Einkaufsverhalten der Verbraucher bereits seit längerem unter Druck, wobei sich eine starke Differenzierung nach der Größe der Städte zeigt. So sind die Spitzenmieten in Kleinstädten mit unter 100.000 Einwohnern in den letzten drei Jahren um durchschnittlich 12 % zurückgegangen. In den Kategorien der mittelgroßen Städte mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern sowie Großstädten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern haben die Mieten um 8 % bzw. 9 % nachgegeben. Einzig in den zehn größten Städten blieben die Spitzmieten mit einem Rückgang von nur 2 % relativ stabil (JLL, Einzelhandelsmarktüberblick 2. Quartal 2020). Hierin zeigt sich, dass für Konsumenten beim Einkauf der Erlebnischarakter immer weiter an Bedeutung gewinnt und sie daher das Flair von Großstädten mit einem gleichzeitig großen Unterhaltungs- und Gastronomieangeboten schätzen. Die weitere Entwicklung in den nächsten Monaten hängt auch davon ab, inwieweit die Konsumanreize der Bundesregierung greifen und wie lange die verbliebenen Einschränkungen bei Ladenbesuchen bestehen bleiben.

### **Logistik**

Der Markt für Logistik-Investments in Deutschland blieb im ersten Halbjahr 2020 verhältnismäßig unangetastet von der Coronakrise. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 3,7 Mrd. wurde der langjährige Durchschnitt um 61 % übertroffen, womit unter dem Strich das zweitbeste Halbjahresergebnis aller Zeiten erzielt wurde. Zwar trug der Rekordjahresauftakt aus dem ersten Quartal mit einem Volumen von EUR 2,3 Mrd. maßgeblich zum überdurchschnittlichen Abschneiden bei, jedoch fiel auch das zweite Quartal mit EUR 1,4 Mrd. relativ hoch aus und zeigt das hohe Interesse der Investoren für dieses Marktsegment. Als besonders außergewöhnlich präsentierte sich derweil der mit knapp 68 % sehr hohe Anteil der Portfoliotransaktionen. Unter anderem gleich sieben Abschlüsse jenseits der EUR 100



Mio.-Marke mit einem Gesamtumsatz von EUR 2,5 Mrd. sorgten für einen neuen Rekord (Quelle: BNP Paribas Real Estate; At a glance, Logistik-Investmentmarkt Deutschland, Q2 2020). Da es bisher nur sehr punktuell zu Ausfällen von Mietern gekommen ist, präsentieren sich Logistik-Investments im Vergleich zu anderen Nutzungsarten im Zuge der Corona-Pandemie robuster und haben für viele Anleger weiter an Attraktivität gewonnen.

Nach einem starken Auftakt zum Jahresbeginn ging der Flächenumsatz in Deutschland im zweiten Quartal 2020 infolge von Covid-19 deutlich zurück. Der bundesweite Flächenumsatz von 2,7 Mio. m<sup>2</sup> stellte zwar das schwächste Halbjahresergebnis seit 2014 dar und lag rund 17 % unter dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde allerdings nur um ca. 6 % verfehlt (Quelle: BNP Paribas Real Estate; At a glance, Logistikmarkt Deutschland, Q2 2020). Während die Nachfrage von Handelsunternehmen und Logistikdienstleistern weiter auf einem hohen Niveau blieb, haben insbesondere exportorientierte Produktionsunternehmen ihre Expansionspläne erstmal zurückgestellt. Die übergeordneten und durch die Corona-Pandemie sogar noch verstärkten Trends der Logistikwirtschaft wie z. B. die weiter wachsende Bedeutung des E-Commerce und der City-Logistik haben jedoch unverändert Bestand und sollten die Nachfrage künftig auf einem hohen Niveau halten.

Ungeachtet der aufgrund der aktuellen Sondersituation abgeflachten Nachfrage bleiben große zusammenhängende Flächen mit einem adäquaten Standard in den meisten Märkten Mangelware. Immer mehr Unternehmen sind somit auf direkt auf sie zugeschnittene Lösungen angewiesen. Daher gewinnen spekulative Projektentwicklungen insbesondere im Umfeld der großen Logistikagglomerationen in den letzten Jahren schrittweise weiter an Bedeutung.

Trotz der im zweiten Quartal 2020 situationsbedingt rückläufigen Nachfrage blieben die Mieten weiter stabil und sind teilweise sogar weiter gestiegen. An einigen Standorten wie Frankfurt, Düsseldorf und Köln sind die Höchstmieten sogar gestiegen. Die Spitzenrenditen für Logistikliegenschaften in den großen Hubs liegen unverändert bei ca. 3,7 %.

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

## Wertentwicklung

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 erzielte die Anlageklasse R des Credit Suisse ImmoTrend Europa eine Rendite berechnet nach der Standard-BVI-Methode in Höhe von -1,1 %<sup>1</sup>. Für die Anteilklasse P betrug die BVI-Rendite für das erste Halbjahr -1,0 %<sup>1</sup> und für die Anteilklasse F -0,8 %<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Individuelle Kosten wie bspw. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

## Risikomanagement und -situation

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist. Es ist darauf ausgerichtet, sowohl die geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, als auch den internen Investmentstandards und Weisungen der Credit Suisse Gruppe gerecht zu werden.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimits ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der verwalteten Sondervermögen systematisch zu identifizieren, kontinuierlich zu beurteilen, zu überwachen und zu steuern. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der Gesellschaft werden hierbei regelmäßig über die Risikosituation des Unternehmens und der verwalteten Sondervermögen durch das Risikomanagement informiert.

Das Risikomanagement nutzt dabei die langjährige Erfahrung und Kompetenz der Mitarbeiter. Jedes identifizierte Risiko wird einem spezifischen Risikoverantwortlichen zugeordnet, der für die regelmäßige Überwachung und Steuerung der ihm zugeordneten Risiken zuständig ist. Dies beinhaltet auch die kontinuierliche Optimierung der Prozesse im Umgang mit den Risiken.

Das zentrale Risikomanagement erfasst und berichtet regelmäßig die Risikosituation der Einzelrisiken und der Gesamtrisiken. Zur Steuerung der Risiken wurden Schwellenwerte und Eskalationsprozesse festgelegt. Hierdurch sind eine frühzeitige Erkennung der Risiken und eine Einleitung von Gegenmaßnahmen möglich. Die Verfahren und Prozesse des Risikomanagements werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt, um neuen Anforderungen oder speziellen Situationen gerecht zu werden.

Der von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH gewählte ganzheitliche Ansatz aus dezentraler Fachkompetenz und zentraler Organisation ermöglicht einerseits eine umfassende Risikoinventur mit Steuerung der Einzelrisiken, andererseits dient die zentrale Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Berichterstattung der Risiken dazu, Interdependenzen zwischen unterschiedlichen Risikobereichen zu identifizieren. Möglichen Fehlentwicklungen kann so durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegen gewirkt werden.

### **Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum**

Die Investition in einen offenen Immobilienfonds – wie den Credit Suisse ImmoTrend Europa – birgt neben Chancen auch Risiken für den Fondsanleger. Diese Risiken, resultierend aus der Investition, werden im Allgemeinen als Investmentrisiken bezeichnet. Daneben existieren zusätzlich operationelle Risiken, die im Wesentlichen aus dem Zusammenspiel von Personal, System und Prozessen auf Ebene der Gesellschaft, aber auch aufgrund externer Einflussfaktoren entstehen und die das Ergebnis der Gesellschaft gegebenenfalls maßgeblich beeinflussen können.

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Adressenausfall-/Bonitäts-, Marktpreis-, Liquiditäts-, Anteilscheinrückgabe-, Objekt- und Portfolio(strategie)risiken unterteilen. Die Marktpreisrisiken können wiederum in Immobilienpreis-, Zinsänderungs- und Fremdwährungsrisiken differenziert werden und die Objektrisiken in Vermietungs- und Instandhaltungsrisiken.

Auftreten können diese Risiken auf den verschiedenen Ebenen des Sondervermögens, welches sich explizit in eine Liquiditätsportfolio-, Immobilienportfolio- und Gesamtfondsebene unterteilt. Abhängig von diesen Bezugsgrößen unterscheidet sich die Ausprägung der zuvor genannten Risikoarten teilweise signifikant.

Nachfolgend wird auf die im abgelaufenen Geschäftshalb-jahr 2020 des Credit Suisse ImmoTrend Europa wesentlichen Risikoereignisse eingegangen, wobei auch die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken berücksichtigt wird.

### *Adressenausfall-/Bonitätsrisiken*

Adressenausfallrisiken (Kontrahentenrisiken) auf der Liquiditätsseite bestehen darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten befriedigt werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und bei Bedarf einer Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt, um Ausfallrisiken zu minimieren.

Im gesamten Berichtszeitraum und auch am Berichtsstichtag 30. Juni 2020 waren die liquiden Mittel des Fonds ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Per Berichtsstichtag 30. Juni 2020 verfügte der Fonds über Bankguthaben von insgesamt EUR 4,39 Mio. (13,5 % des Netto-Fondsvermögens bzw. 13,3 % des Brutto-Fondsvermögens). Im Berichtszeitraum wurden die Liquiditätsanlagen ausschließlich bei der Commerzbank AG oder deren Tochtergesellschaften geführt, vorübergehend befanden sich auch Liquiditätsbestände bei der Verwahrstelle BNP Paribas. Unter Betrachtung von Aufwands- und Nutzenaspekten wurde auf eine weitere Diversifizierung über mehrere Kontrahenten für die liquiden Mittel des Fonds verzichtet. Das Bonitätsrisiko wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität der Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich lag.

Adressenausfallrisiken auf der Immobilienseite (Mierrisiken und Risiken seitens Zulieferern, Generalunternehmern, Verwaltern oder sonstigen Dienstleistern) bezeichnen das Risiko, dass durch den vollständigen oder teilweisen Ausfall bzw. durch eine Verschlechterung der Bonität einer Gegenpartei (z. B. Mieter oder Dienstleister) ein Verlust eintritt.

Sowohl auf Mieter- als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko). Es wird darauf geachtet, an Adressen zu vermieten, die keinem oder lediglich einem geringen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen.

Generell werden die oben genannten Faktoren durch das Risikomanagement einer regelmäßigen Überwachung unterzogen. Die Bonität der Mieter wird über Ratings international anerkannter Ratingagenturen überwacht.

#### *Marktpreisrisiken*

Diese Risiken resultieren generell aus der Gefahr nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern in liquiden Märkten. In den Bereich der Marktpreisrisiken fallen das Immobilienpreis-, das Zinsänderungs- und das Fremdwährungsrisiko, wobei das Immobilienpreisrisiko auch durch Markteffekte beeinflusst werden kann.

#### *Immobilienpreisrisiken*

Der Immobilienmarkt und seine Teilmärkte unterliegen längerfristigen Zyklen und einer Vielzahl weiterer Einflüsse, insbesondere makro- und mikroökonomischen Trends. Diese Einflussfaktoren können zur Folge haben, dass sich die Verkehrswerte der im Portfolio repräsentierten Immobilien und damit der Inventarwert des Immobilienfonds ändern kann. Dadurch wird wiederum das Fondsvermögen und folglich der Anteilwert beeinflusst. Solche Entwicklungen können positiv sein und damit auch günstige Auswirkungen auf den Immobilienfonds haben. Negative Trends hingegen stellen ein Risiko dar.

Per 30. Juni 2020 wies das Portfolio des Credit Suisse ImmoTrend Europa bezogen auf den Zeitraum 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 per Saldo eine negative Wertentwicklung auf. Ursächlich war, dass der durch die beiden unabhängigen Sachverständigen zuletzt festgestellte gemittelte Verkehrswert der bislang einzigen Fondsimmoblie von EUR 25,705 Mio. um 2,1 % unter dem Verkehrswert vom 31. Dezember 2019 von EUR 26,245 Mio. lag.

Die Fondsimmoblie in Erfurt wies zum Berichtsstichtag 30. Juni 2020 einen geringen Leerstand von 4,0 % aus. Ergänzend muss allerdings hinzugefügt werden, dass einer der Hauptmieter mit einem Mietanteil von 29,9 % im März Insolvenz angemeldet und den Mietvertrag fristgerecht zum 30. September 2020 gekündigt hat. Zum Berichtsstichtag wurde die Miete noch aus einer Bürgschaft beglichen.

Bei der Bewertung der Immobilienpreisrisiken ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte derzeit noch nicht abgeschätzt werden und sich auch wieder verändern können. Nach der Aufhebung des Lockdowns im Mai 2020 in Deutschland und weiteren europäischen Ländern hat sich die Lage an den Immobilientransaktionsmärkten sukzessive wieder verbessert, ist aber gleichwohl weiterhin von einer Unsicherheit geprägt.

#### *Zinsänderungsrisiken*

Derartige Risiken bestehen allgemein in der Gefahr der Verschlechterung der Vermögens- und Ertragslage durch eine Veränderung der Zinssätze, sowohl auf der Kredit- als auch auf der Guthabenseite.

Aus den im Berichtszeitraum vorhandenen Bankguthaben des Fonds konnten aufgrund des Zinsumfeldes keine Zinserträge generiert werden. Da die Anlagen im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Bankguthaben gehalten wurden, war das Zinsänderungsrisiko hauptsächlich in dieser Anlageform begründet und kann als sehr moderat angesehen werden.

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind gegenwärtig weiterhin auf einem außergewöhnlich niedrigen bzw. negativen Niveau und es deutet sich aktuell auf absehbare Zeit keine Veränderung des Zinsumfeldes an.

Durch die Vereinbarung von Freibeträgen für die Geldanlagen des Fonds konnten negative Zinsen bzw. Guthabengebühren im Berichtszeitraum teilweise vermieden werden. Es ist davon auszugehen, dass auch in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds aufgrund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen eine negative Verzinsung hingenommen werden muss.

Auf der Kreditseite lag im Berichtszeitraum beim Credit Suisse ImmoTrend Europa kein Zinsänderungsrisiko vor, da keine Kreditverbindlichkeiten bestanden.

#### *Fremdwährungsrisiken*

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen (z. B. Forderungen, Verbindlichkeiten, Wertpapiere oder derivative Positionen/strukturierte Produkte mit entsprechendem Risiko) durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse (der betreffenden Währung gegenüber der Fondswährung) Vermögensinbußen erleiden.

Die Fondsimmoblie in Erfurt befindet sich im Euro-Währungsraum, sodass im Berichtszeitraum keine Fremdwährungsrisiken bestanden.

#### *Liquiditätsrisiken*

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände nicht liquidiert oder keine angemessenen Mittel bereitgestellt werden können. Zum anderen kann das Liquiditätsrisiko daraus resultieren, dass spezielle Marktpositionen aufgrund fehlender Markttiefe oder Marktstörungen („Marktliquiditätsrisiko“) nicht ohne wesentlich niedrigere Marktpreise glattgestellt werden können.

Die Brutto-Liquidität belief sich per 30. Juni 2020 auf EUR 4,39 Mio., was 13,5 % des Netto-Fondsvermögens bzw. 13,3 % des Brutto-Fondsvermögens zum gleichen Zeitpunkt entsprach. Im Berichtszeitraum flossen dem Fonds liquide Mittel in Höhe von insgesamt EUR 0,09 Mio. zu.

#### *Anteilscheinrückgaberisiken*

Das Anteilscheinrückgaberisiko resultiert daraus, dass Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anteilhabern bei Rückgabe nicht erfüllt werden können. Dieses Risiko kann darauf zurückzuführen sein, dass es zu Mittelabzügen seitens der Anleger kommt, wodurch ein Engpass der liquiden Mittel des Fonds entstehen kann. In dem Fall, dass die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds nicht mehr ausreichen, hat die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Beschaffung der für den Fonds notwendigen Liquidität die Rücknahme von Anteilen für maximal drei Jahre auszusetzen.

Das Anteilscheinrückgaberrisiko ist aktuell sehr niedrig. Die Mittelzuflüsse erfolgten mit Ausnahme des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingezahlten Startkapitals von EUR 50.000 zwischen April 2019 und Juni 2020 und stammen größtenteils von dem Startinvestor. Das Rückgaberrisiko wird dadurch beschränkt, dass die Anleger gemäß § 255 Abs. 3 und 4 KAGB die Anteile mindestens zwei Jahre halten müssen und Anteilscheinrückgaben mit einer Frist von zwölf Monaten angekündigt werden müssen. Bis zum Berichtsstichtag per 30. Juni 2020 lag der Kapitalverwaltungsgesellschaft lediglich eine marginale Anteilscheinrückgabe in Höhe von fünf Fondsanteilen der Anteilklasse R vor. Bewertet mit dem NAV per 30. Juni 2020 entspricht dies einem Betrag von EUR 248,70.

#### *Objektrisiken*

Die Risiken bezeichnen die mit den Objekten verbundenen Risiken. Sie lassen sich unterscheiden in Vermietungs- und Instandhaltungsrisiken.

#### *Vermietungsrisiken*

Vermietungsrisiken sind Risiken, die sich aus der Anschlussvermietung zu anderen Konditionen oder aufgrund von plötzlichen Insolvenzen von Mietern ergeben.

Zum Berichtsstichtag per 30. Juni 2020 betrug die Gesamtvermietungsquote nach Bruttosollmiete auf Monatsbasis 96,0 %.

Allerdings meldete einer der Hauptmieter mit einem Mietanteil von knapp 30 % im März Insolvenz an und hat den Mietvertrag fristgerecht zum 30. September 2020 gekündigt. Zum Berichtsstichtag wurde die Miete noch aus einer Bürgschaft beglichen. Dem Mieter der Co-Working Flächen sowie den beiden kleinen Mietern der Handelsflächen wurden die Mieten ab April teilweise gestundet. Daher ist das Vermietungsrisiko seit dem Lockdown infolge des Coronavirus im März 2020 als hoch eingestuft. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit auf Basis der Jahresnettosollmiete ist aufgrund der Kündigung auf 4,9 Jahre zurückgegangen (ohne Sonderkündigungsrechte).

Bei der Bewertung der Vermietungsrisiken ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte derzeit noch nicht abgeschätzt werden und sich auch wieder verändern können.

#### *Instandhaltungsrisiken*

Diese Risiken resultieren sowohl bei Bestandsimmobilien als auch beim Ankauf von Objekten aus der Unsicherheit über die Höhe der Kosten und den zeitlichen Anfall (z. B. bei Neuvermietung) der notwendigen Maßnahmen. Das Risiko besteht darin, dass zum einen durch eine fehlerhaft eingeschätzte Höhe der anfallenden Kosten erhöhte Bewirtschaftungskosten entstehen und die Kosten- und Ertragssituation des Sondervermögens negativ beeinflusst wird. Zum anderen führt eine unterlassene Instandhaltung

zu einer Verringerung der Attraktivität der Immobilie, die unter Umständen eine Wertminderung nach sich ziehen und bis zur Unmöglichkeit der Nutzbarkeit führen kann.

Generell werden die Instandhaltungskosten pro Objekt am Anfang eines Wirtschaftsjahres budgetiert und unterjährig durch eine Budgetüberwachung einer permanenten Kontrolle unterzogen, was auch im Berichtszeitraum nach dem Erwerb des ersten Fondsobjekts der Fall war.

#### *Portfoliostrategierisiken*

Die wesentlichen Portfoliostrategierisiken resultieren aus Konzentrationserscheinungen auf Objekt-, Portfolio- oder Gesamtfondsebene.

Da der Fonds derzeit nur über eine Immobilie verfügt, bestehen aktuell Konzentrationsrisiken. Der Erwerb der zweiten Fondsimmoblie in Aachen wurde bereits gesichert. Nach dem Übergang der Liegenschaft auf den Fonds, die nun für das dritte Quartal 2020 geplant ist, werden sich die Konzentrationsrisiken vermindern.

#### *Operationelle Risiken*

Die Kapitalanlagegesellschaft hat erforderliche Maßnahmen getroffen, um die operationellen Risiken auf ein angemessenes Niveau zu reduzieren.

Die hier aufgezählten Risiken stellen lediglich eine Auswahl von Risiken der Investition in einen offenen Immobilien-Publikumsfonds wie den Credit Suisse ImmoTrend Europa und keine abschließende Aufzählung dar. Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds finden Sie in dem Kapitel Risikoprofil sowie dem aktuellen Verkaufsprospekt des Credit Suisse ImmoTrend Europa.

## Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio eine Immobilie. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis: Kaufpreise bzw. Verkehrswerte<sup>1</sup>)

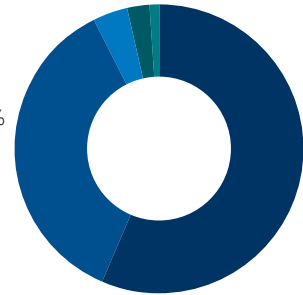
■ Deutschland	100,0 %
- Thüringen	100,0 %



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmieten)

■ Büro	56,4 %
■ Handel/Gastronomie	36,3 %
■ Garagen/Stellplätze	3,8 %
■ Industrie (Lager, Hallen)	2,4 %
■ Sonstiges	1,1 %



<sup>1</sup> Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswerte



---

**Größenklassen der Fondsimmobilien**  
(Basis: Kaufpreise bzw. Verkehrswerte<sup>1</sup>)

■ EUR 25 bis 50 Mio. 100,0 %  
(1 Objekt)



---

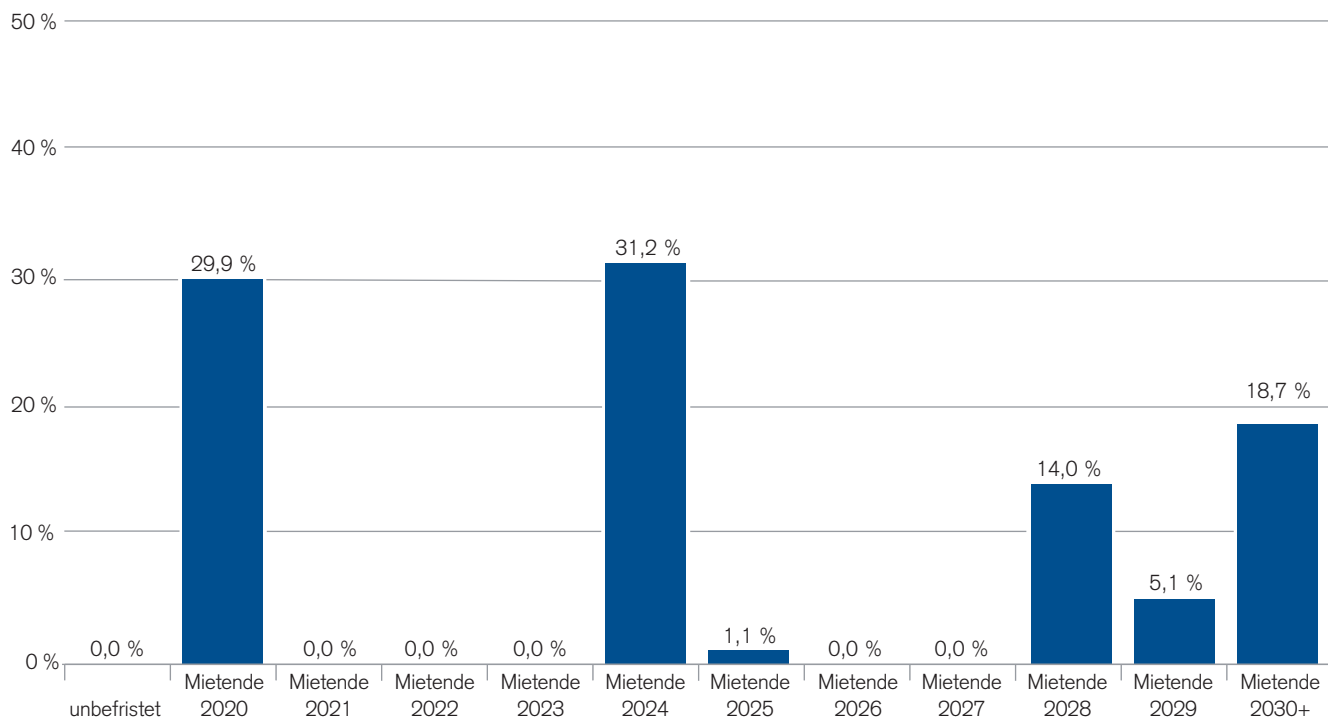
**Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien**  
(Basis: Kaufpreise bzw. Verkehrswerte<sup>1</sup>)

■ 10 bis 15 Jahre 100,0 %



<sup>1</sup> Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswerte

### Restlaufzeitstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien (Basis: Vertraglich vereinbarte Mieten)



### **Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen**

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Kreditverbindlichkeiten.

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

### **Währungspositionen**

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

### **Risikoprofil**

<b>Risikokomponenten</b>	<b>Ausprägung</b>
Adressausfallrisiko	hoch
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	nicht vorhanden
Immobilienrisiken	mittel
Portfoliostrategierisiken	hoch
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering
Anteilscheinrückgaberrisiko	gering

Detaillierte Erläuterungen zu dem Risikoprofil des Fonds finden Sie in dem Kapitel Risikomanagement und -situation sowie dem Verkaufsprospekt für den Credit Suisse ImmoTrend Europa.

### **Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum**

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

# Vermögensübersicht

zum 30. Juni 2020

	Gesamtes Fondsvermögen			Anteilklasse R	Anteilklasse P	Anteilklasse F
	davon Fremd- währungen EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	EUR	EUR	EUR
<b>A. Vermögensgegenstände</b>						
<b>I. Immobilien</b>						
1. Geschäftsgrundstücke	0,00	25.705.000,00	79,3	288.382,89	79.038,89	25.337.578,22
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,00</b>	<b>25.705.000,00</b>	<b>79,3</b>	<b>288.382,89</b>	<b>79.038,89</b>	<b>25.337.578,22</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>						
1. Bankguthaben	0,00	4.385.636,08	13,5	49.202,19	13.485,15	4.322.948,73
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,00</b>	<b>4.385.636,08</b>	<b>13,5</b>	<b>49.202,19</b>	<b>13.485,15</b>	<b>4.322.948,73</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>						
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	484.242,16	1,5	5.432,68	1.488,97	477.320,51
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	0,00	2.041.032,49	6,3	22.898,22	6.275,86	2.011.858,41
3. Andere	0,00	277.415,99	0,9	3.112,31	853,01	273.450,67
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,00</b>	<b>2.802.690,64</b>	<b>8,6</b>	<b>31.443,22</b>	<b>8.617,84</b>	<b>2.762.629,58</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>32.893.326,72</b>	<b>101,4</b>	<b>369.028,30</b>	<b>101.141,88</b>	<b>32.423.156,53</b>
<b>B. Schulden</b>						
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>						
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	-6.800,00	0,0	-76,29	-20,91	-6.702,80
2. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	-306.043,63	-0,9	-3.433,49	-941,04	-301.669,11
3. anderen Gründen	0,00	-62.454,14	-0,2	-700,67	-192,04	-61.561,43
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,00</b>	<b>-375.297,77</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4.210,44</b>	<b>-1.153,98</b>	<b>-369.933,34</b>
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>-93.746,78</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1.051,74</b>	<b>-288,26</b>	<b>-92.406,78</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>-469.044,55</b>	<b>-1,4</b>	<b>-5.262,18</b>	<b>-1.442,24</b>	<b>-462.340,13</b>
<b>C. Fondsvermögen (netto)</b>		<b>32.424.282,17</b>	<b>100,0</b>	<b>363.766,12</b>	<b>99.699,64</b>	<b>31.960.816,41</b>
umlaufende Anteile in Stück				7.313	1.000	320.000
Anteilwert (EUR)				49,74	99,69	99,87

## **Erläuterungen**

Für den Fonds bestehen drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „R“, „P“ und „F“. Die Vermögensübersicht enthält detaillierte Informationen über die Vermögensgegenstände, Schulden und das Fondsvermögen sowie deren Verteilung auf die drei Anteilklassen.

### **A. Vermögensgegenstände**

Unter der Position Immobilien wird die direkt gehaltene Fondsliegenschaft in Erfurt mit dem Verkehrswert von EUR 25,71 Mio. zum Berichtsstichtag ausgewiesen. Es bestanden keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich auf EUR 4,39 Mio. und enthalten ausschließlich Bankguthaben, welche zum Nominalwert am Berichtsstichtag ausgewiesen wurden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag insgesamt EUR 2,80 Mio. Diese werden zum Nominalwert angesetzt.

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,48 Mio. werden veranlagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 0,24 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,15 Mio.), Forderungen aus Mietkautionen (EUR 0,08 Mio.) sowie abgegrenzte Versicherungskosten (EUR 0,01 Mio.) ausgewiesen.

Die Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien in Höhe von EUR 2,04 Mio. beinhalten die Ankaufsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilie in Erfurt abzüglich darauf entfallender Abschreibungen.

Die Position Andere in Höhe von EUR 0,28 Mio. beinhaltet im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie in Aachen (EUR 0,26 Mio.) und Forderungen gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (EUR 0,02 Mio.).

### **B. Schulden**

Die Verbindlichkeiten werden zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2020 mit insgesamt EUR 0,47 Mio. ausgewiesen. Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Rückzahlungsbetrag. Sie beinhalten die nachfolgend aufgeführten Positionen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von EUR 6.800 setzen sich vollständig aus Sicherheitseinhalten zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,31 Mio. bestehen insbesondere aus Vorauszahlungen auf Umlagen (EUR 0,23 Mio.) sowie Mietsicherheiten (EUR 0,08 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von EUR 0,06 Mio. setzen sich aus sonstigen Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern (EUR 0,04 Mio.), Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,01 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern gegenüber dem Finanzamt (EUR 0,01 Mio.) zusammen.

Die Rückstellungen betragen EUR 0,09 Mio. und umfassen Rückstellungen für Körperschaftsteuern (EUR 0,03 Mio.), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (EUR 0,04 Mio.) sowie sonstige Rückstellungen insbesondere für Betriebskosten, Veröffentlichungskosten und die Verwahrstellenvergütung (EUR 0,02 Mio.).

### **C. Fondsvermögen**

Das Netto-Fondsvermögen, das sich aus der Summe der Vermögensgegenstände abzüglich der Schulden errechnet, betrug zum Berichtsstichtag 30. Juni 2020 EUR 32,42 Mio.

# Vermögensaufstellung Teil I

## Immobilienverzeichnis

zum 30. Juni 2020

<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in EURO-Ländern</b>		<b>Deutschland</b>
Nr.		1
Objektname		Bahnhofstraße, Erfurt
Ort		Erfurt
PLZ		99084
Straße, Hausnummer		Bahnhofstraße 38
<b>Immobilieninformationen</b>		
Investitionsart		Direkt im Inland
Art des Grundstücks		Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung (mind. 25 % Anteil an der Jahresnettosollmiete)		Büro/Handel
Erwerbsdatum		06/2019
Baujahr/Umbaujahr <sup>1</sup>		1993/2017-2018
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		-
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.324
Nutzfläche in m <sup>2</sup> gesamt		6.209
davon Gewerbe/Wohnen in m <sup>2</sup>		6.209/0
Ausstattungsmerkmale <sup>2</sup>		B/BM/DO/FW/G/K/L/LA/RO/SP/SZ
<b>Gutachterliche Werte und Kredite</b>		
Verkehrswert (1. Gutachter/2. Gutachter) in TEUR		25.800/25.610
Verkehrswert (Mittelwert) in TEUR		25.705
in % des Immobilienvermögens		100,0
Bewertungsmiete (1. Gutachter/2. Gutachter) in TEUR		1.083/1.022
Restnutzungsdauer (1. Gutachter/2. Gutachter) in Jahren		57/59
Kredite in TEUR		0,0
Fremdfinanzierungsquote in %		0,0
<b>Vermietungsinformationen</b>		
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete		4,0
Restlaufzeit Mietverträge in Jahren <sup>3</sup>		4,9
Mieteinnahmen im 1. Geschäftshalbjahr in TEUR		550,7
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>		
Gesamte Anschaffungsnebenkosten in TEUR		2.289
davon Gebühren und Steuern in TEUR		1.774
davon sonstige Kosten in TEUR		515
Gesamt in % des Kaufpreises		8,9
Im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR		95
Zur Abschreibung verbleibend in TEUR		2.041
Voraussichtlicher Restabschreibungszeitraum in Jahren		8,9

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien

---

zur Vermögensaufstellung vom 30. Juni 2020

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Fußnoten zu Seite 30

- 1 Grundlegende Sanierung/Modernisierung
- 2 B = Be- und Entlüftungsanlage/BM = Brandmeldeanlage/DO = Doppelboden/FW = Fernwärme/G = Garage/Tiefgarage/  
K = Klimatisierung/L = Lift/Aufzugsanlage/LA = Lastenaufzug/RO = Rolltor/SP = Sprinkleranlage/SZ = Sonnenschutz
- 3 Mieten und auslaufende Mietverträge werden zum Schutz der Mieter nicht ausgewiesen, wenn das Objekt von weniger als 5 Mietern genutzt wird oder mindestens 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden.

# Vermögensaufstellung Teil II

## Liquiditätsübersicht

zum 30. Juni 2020

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert in EUR (Kurs per 30.06.2020)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				4.385.636,08	13,53

### Erläuterungen

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 4,4 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.



# Vermögensaufstellung Teil III zum 30. Juni 2020

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			484.242,16	1,49
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Betriebskostenvorlagen		242.408,20		
davon Mietforderungen		156.027,24		
2. Anschaffungsnebenkosten			2.041.032,49	6,29
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Immobilien		2.041.032,49		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Andere			277.415,99	0,86
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>B. I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-6.800,00	-0,02
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung			-306.043,63	-0,94
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. anderen Gründen			-62.454,14	-0,19
(davon in Fremdwährung)	0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>B. II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	0,00		-93.746,78	-0,29
<b>C. Fondsvermögen</b>				
			<b>32.424.282,17</b>	<b>100,0</b>

# Vermietungsinformationen

---

zum 30. Juni 2020

---

## Mieten nach Nutzungsarten (in % der Jahres-Nettosollmiete)

	Deutschland	Gesamt
Büro	56,4	56,4
Handel/Gastronomie	36,3	36,3
Hotel	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	2,4	2,4
Wohnen	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0
Stellplätze	3,8	3,8
Sonstiges	1,1	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Leerstand nach Nutzungsarten (in % der Jahres-Bruttosollmiete)

	Deutschland	Gesamt
Büro	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	1,9	1,9
Hotel	0,0	0,0
Industrie (Lager, Hallen)	2,1	2,1
Wohnen	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0
Stellplätze	0,0	0,0
Sonstiges	0,0	0,0
<b>Vermietungsquote</b>	<b>96,0</b>	<b>96,0</b>

### Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Vertraglich vereinbarte Mieten)

Restlaufzeit (Mietende)	unbe- fristet	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030+
Deutschland in %	0,0	29,9	0,0	0,0	0,0	31,2	1,1	0,0	0,0	14,0	5,1	18,7
<b>Gesamt in %</b>	<b>0,0</b>	<b>29,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>31,2</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>5,1</b>	<b>18,7</b>

# Anhang

---

## Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30. Juni 2020 beträgt folglich EUR 0,00.

## Anteilwert und Anteilumlauf

	Anteilklasse R (WKN 980502)	Anteilklasse P (WKN 980503)	Anteilklasse F (WKN 980504)
Anteilwert in EUR	49,74	99,69	99,87
Umlaufende Anteile (Stück)	7.313	1.000	320.000

## Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.

### 1. Immobilien

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft externe, unabhängige Bewerter in ausreichender Zahl. Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von EUR 50 Mio. von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als EUR 50 Mio. von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Immobilien werden stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt. Führt die Bewertung durch zwei externe Bewerter zu verschiedenen Verkehrswerten, so wird zur Verbuchung aus beiden ermittelten Verkehrswerten der arithmetische Mittelwert gebildet. Der Wert der Vermögensgegenstände ist mindestens vierteljährlich zu ermitteln. Der Verkehrswert der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien wird von den Bewertern im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) ermittelt.

## 2. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

- a) Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
- b) Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.
- c) Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen monatlichen Beträgen abgeschrieben.
- d) Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung.
- e) Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z. B. Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungsrückstellungen können für Erhaltungsaufwand und für aktivierungspflichtige Maßnahmen gebildet werden), Rückstellungen für Ertragsteuern und Rückstellungen für passive latente Steuern. Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/Budgetierungen (z. B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

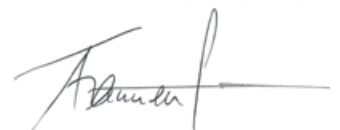
- f) Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten (zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

Frankfurt am Main, im August 2020

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Radhia Rüttimann



Alexander J. Tannenbaum

# Gremien

---

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH  
TaunusTurm  
Taunustor 1  
D-60310 Frankfurt am Main

Telefon: + 49(0) 69/7538-1200  
Telefax: + 49(0) 69/7538-1203

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
per 31. Dezember 2019: EUR 6,1 Mio.

Haftendes Eigenkapital  
per 31. Dezember 2019: EUR 8,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

## **Geschäftsführung**

Alexander J. Tannenbaum

Radhia Rüttimann

## **Aufsichtsrat**

Dr. Christoph Schumacher  
Vorsitzender des Aufsichtsrates,  
zugleich Mitglied der Geschäftsleitung der  
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Björn Storim  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates,  
zugleich Managing Director und Co-Vorstandsvorsitzender  
der CREDIT SUISSE (Deutschland) AG

Günther Hackeneis  
Mitglied des Aufsichtsrates

## **Gesellschafter**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

**Verwahrstelle**

BNP Paribas Securities Services S.C.A.,  
Zweigniederlassung Frankfurt  
Europa-Allee 12  
D-60327 Frankfurt am Main

Dotationskapital  
per 31. Dezember 2019: EUR 117,2 Mio.

Gezeichnetes Kapital  
per 31. Dezember 2019: EUR 182,8 Mio.

Haftendes Eigenkapital  
per 31. Dezember 2019: EUR 1.035,0 Mio.

**Ankaufbewerter/Folgebewerter**

Dipl.-Ing. Florian Lehn, München  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner, Wuppertal  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ök. Thore Simon, Hannover  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Betriebswirt BdH Uwe Ditt, Mainz  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

**Abschlussprüfer**

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
THE SQUAIRE – Am Flughafen  
D-60549 Frankfurt am Main

**Vertriebspartner**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft  
TaunusTurm  
Taunustor 1  
D-60310 Frankfurt am Main

Telefon: + 49 (0) 69/7538-1500

Telefax: + 49 (0) 69/7538-1796

Hotline: + 49 (0) 69/7538-1111

Internet: [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)



**CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT**  
**Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**  
TaunusTurm • Taunustor 1  
D-60310 Frankfurt am Main  
[credit-suisse.com](https://www.credit-suisse.com)

