Asset Management

CREDIT SUISSE

Credit Suisse ImmoTrend Europa

Deutscher offener Immobilien-Publikumsfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Jahresbericht zum 31. Dezember 2019

Credit Suisse ImmoTrend Europa

Kennzahlen „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag 31.12.2019	Fonds Gesamt	Anteilklasse R (WKN 980502)	Anteilklasse P (WKN 980503)	Anteilklasse F (WKN 980504)
Netto-Fondsvermögen (in Mio. EUR)	32,91	0,28	0,10	32,53
Immobilienvermögen brutto (in Mio. EUR)[1]	26,25	0,23	0,08	25,94
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)[1]	26,25	0,23	0,08	25,94
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)[1]	0,00	0,00	0,00	0,00
Brutto-Fondsvermögen (Summe der Vermögenswerte, in Mio. EUR)	33,31	0,28	0,10	32,93
Liquiditätsquote in % des Netto-Fondsvermögens	13,5			
Fremdkapitalquote in % des Immobilienvermögens brutto[1]	0,0			
Vermietungsquote in %[2]	100,0			
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	1			
davon direkt gehalten	1			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0			
Anlageergebnis im Geschäftsjahr in %[3]		–	1,90	–
Rücknahmepreis (in EUR)		50,76	101,53	101,66
Ausgabepreis (in EUR)		53,30	106,61	101,66
WKN		980502	980503	980504
ISIN		DE0009805028	DE0009805036	DE0009805044

Veränderungen im Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019				
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)	1			
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	0			
Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)	32,35	0,28	0,05	32,02
Zwischenausschüttung am 19. Dezember 2019 je Anteil (in EUR)		0,19	0,37	0,37
Endausschüttung am 12. Mai 2020 je Anteil (in EUR)		0,45	0,82	0,98

1 Die Vermögenswerte der Immobilien setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten der einzelnen Objekte zusammen.

2 Monatliche Vermietungsquote nach 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 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 oder zukünftige Ergebnisse. Die Anteilklassen R und F verfügen noch nicht über eine einjährige Historie, so dass zu diesem Berichtsstichtag für diese beiden Anteilklassen gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) zu diesem Berichtsstichtag noch keine Rendite ausgewiesen werden darf.

Bei Summierungen von gerundeten Beträgen und Prozentangaben in diesem Bericht können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Fondsauflage: 1. September 2018
Anteilklasse R: 2. Mai 2019
Anteilklasse P: 1. September 2018
Anteilklasse F: 3. April 2019

Credit Suisse ImmoTrend Europa

Jahresbericht zum 31. Dezember 2019

Tätigkeitsbericht **4**

Entwicklungen an den europäischen Immobilienmärkten 8

Anlagestrategie und Anlegerstruktur 11

Kurzübersicht Zahlen • Daten • Fakten 15

Rendite und Ausschüttungen 16

Immobilien-Portfolio-Management 18

Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement 24

Risikomanagement und -situation 25

Ausblick 32

Zahlen und Fakten **34**

Vermögensübersicht 34

Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis 36

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung 37

Vermögensaufstellung Teil II: Liquiditätsübersicht 38

Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 39

Ertrags- und Aufwandsrechnung 40

Verwendungsrechnung 42

Entwicklung des Fondsvermögens 44

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung 46

Entwicklung des Credit Suisse ImmoTrend Europa – Mehrjahresübersichten 50

Angaben gemäß § 7 Nr. 9 KARBV 52

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 60

Steuerliche Hinweise **62**

Steuerliche Hinweise für in Deutschland steuerpflichtige Anleger 62

Gremien **70**

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 im Geschäftsjahr 2019 vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

Um den Anlegern die Umsetzung der innovativen Trendstrategie mit den ersten Liegenschaften illustrieren zu können, hatte das Fondsmanagement entschieden, mit dem breiten Vertrieb des Fonds erst nach den ersten Ankäufen zu beginnen. Nachdem im April 2019 der Erwerb der ersten beiden Fondsimmobilien in Erfurt und Aachen vertraglich gesichert worden war, startete am 6. Mai 2019 der offizielle Vertrieb des Fonds.

Die Immobilie in Erfurt ist zum 1. Juni 2019 als erste Liegenschaft in den Bestand des Credit Suisse ImmoTrend Europa übergegangen. Das zweite Objekt in Aachen befindet sich im Bau und wird nach der Fertigstellung voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 in den Fonds eingebracht. Die Finanzierung des Ankaufs ist durch die Zeichnungszusage eines institutionellen Startinvestors sichergestellt.

Die erste Liegenschaft mit einer Mietfläche von 6.209 m² ist im Zentrum von Thüringens Landeshauptstadt Erfurt angesiedelt. Sie wurde 1993 erbaut und in den Jahren 2017 und 2018 in Neubauqualität saniert sowie zeitgemäß ausgestattet. Durch die Ecklage und die architektonisch hochwertige Gestaltung hat das Objekt einen prägnanten und modernen repräsentativen Charakter. Die auf fünf Obergeschosse verteilten Büroflächen sowie die Handels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss entsprechen im Hinblick auf Technik, Flexibilität und Nachhaltigkeit den aktuellen Standards. Neben den Aufzugsanlagen wurde auch die Klimatechnik teilweise modernisiert und das Objekt an die Fernwärme angeschlossen. Dank dem Neubaustandard und der zeitgemäßen Klimatechnik weist die Liegenschaft einen niedrigen Energieverbrauch und geringe CO_2-Emissionen auf. So hat das Objekt ein Energy Star Rating von 90 von maximal möglichen 100 erhalten. Dies bedeutet, dass die Immobilie bei der Energieeffizienz und CO_2-Emissionen besser abschneidet als 90 % der betrachteten vergleichbaren Gebäude. 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.

Deutschland-Aachen, Großkölnstraße 57-63

Die moderne Immobilie befindet sich im Stadtzentrum direkt an der Haupteinkaufsstraße der Altstadt und nur 300 Meter vom Hauptbahnhof entfernt. Von der zentralen Lage profitieren sowohl die Mieter der Büro- als auch der Handels- und Gastronomieflächen. Erfurt zeichnet sich als das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum von Thüringen durch eine hohe Wirtschaftskraft und Lebensqualität aus, was sich in den letzten Jahren auch in leicht steigenden Einwohnerzahlen manifestierte. So hat sich die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren bis Ende 2018 von rund 203.000 auf 213.000 Einwohner erhöht. Zahlreiche Arbeitsplätze bieten insbesondere der Verwaltungs- und Dienstleistungssektor sowie der Anlagenbau und die Mikroelektronik. Die größte Stadt Thüringens wird geprägt durch eine der am besten erhaltenen mittelalterlichen Stadtkerne Deutschlands mit reichen Patrizier- und liebevoll rekonstruierten Fachwerkhäusern. Zudem verfügt die Stadt über eine Universität und eine Messe.

Die Immobilie ist vollständig für 7,8 Jahre an sechs Parteien vermietet. Mieter sind ein multinationaler, börsennotierter IT-Dienstleister, ein großes Beratungsunternehmen, ein Anbieter moderner Co-Working Flächen, ein börsennotierter Systemgastronom, ein seit vielen Jahren im Objekt ansässiges Reisebüro und ein neu in die Immobilie eingezogenes kleines Kosmetikstudio. Für eine kleinere, nicht vermietete Handelsfläche sowie Lagerflächen in dem Objekt besteht ab dem Ankauf eine einjährige Mietgarantie seitens des Verkäufers.

Das zweite Objekt ist ein Hotel in zentraler Lage in der historischen Innenstadt von Aachen mit 4.355 m^2 Mietfläche. Es befindet sich derzeit im Bau und soll nach der geplanten Fertigstellung im zweiten Quartal 2020 in den Bestand des Credit Suisse ImmoTrend Europa eingebracht werden. Neben einem modernen Hotel mit 144 Zimmern umfasst das Projekt eine rund 700 m^2 große Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss sowie 18 Parkplätze.

Die Liegenschaft ist bereits voll vermietet. Mieter des Hotels ist die stark wachsende Budget-Hotelkette B&B HOTELS, die europaweit fast 500 Hotels betreibt. 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. Eine führende deutsche Drogeriemarktkette hat die Handelsflächen angemietet. Die beiden langfristigen Mietverträge haben eine gewichtete Laufzeit von rund 17,5 Jahren.

Die ehemalige Industriestadt Aachen hat sich zu einer dynamischen, prosperierenden Universitäts- und Touristenstadt entwickelt. Zwischen 2010 und 2018 hat sich die Zahl der Einwohner um rund 12.000 auf ca. 257.000 erhöht. Aufgrund der attraktiven Altstadt mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie der guten Lage im Dreiländereck mit den Niederlanden und Belgien verzeichnet Aachen langfristig steigende Übernachtungszahlen. Das Hotel liegt zentral in der Altstadt im nördlichen Teil der Fußgängerzone. Die Hauptsehenswürdigkeiten wie das Rathaus oder der Dom sind für die Hotelgäste fußläufig in nur 300 bis 500 Meter Entfernung erreichbar. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Restaurants und Geschäfte. Von der hohen Passantenfrequenz in der Fußgängerzone sollte auch der in dem Objekt ansässige Drogeriemarkt profitieren.

Die Liegenschaft wird derzeit nach aktuellen Standards mit umweltschonenden Baumaterialien errichtet. 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_2-Werte aufweisen wird. Die Hotelflächen sind auch für andere Budget-Hotels oder als Micro-Wohnungen geeignet und damit flexibel nutzbar.

Das bereits in den Fonds übergegangene erst vor kurzem umfangreich sanierte Objekt in Erfurt wie auch die im Bau befindliche Liegenschaft in Aachen erfüllen hohe Nachhaltigkeitsstandards, sodass zunächst keine Investitionen zur weiteren Stärkung der Nachhaltigkeit der Gebäude vorgesehen sind. Im Rahmen der umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds werden die im Geschäftsjahr 2019 von der Immobilie in Erfurt verursachten CO_2-Emissionen durch im März 2020 erworbene CO_2-Zertifikate mit Gold-Standard kompensiert. Die Kosten hierfür trägt die Credit Suisse und nicht der Fonds. Das Zertifikat verbrieft die Beteiligung an einem Wasserkraftwerk in Vietnam, das den wachsenden Energiebedarf der Region mit sauberer Energie abdeckt und durch die Verringerung der Nutzung von Kohle zur Stromerzeugung gleichzeitig die Treibhausgasemissionen in der Region deutlich reduziert. Darüber hinaus werden durch die Schaffung gut bezahlter Arbeitsplätze und die Förderung von Projekten für den Umweltschutz und benachteiligte Personen in der Region weitere Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen unterstützt. Weitere Informationen hierzu finden Sie im Kapitel „Immobilien-Portfolio-Management“ unter dem Punkt „Nachhaltigkeit und Ratings“ auf Seite 22.

Zum Ende des Rumpf-Geschäftsjahres 2018 hatte der Fonds nur über liquide Mittel von EUR 50.000 aus der Auflage der Anteilklasse P verfügt. Seit dem offiziellen Vertriebsstart am 6. Mai 2019 bis zum Ende des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2019 verzeichnete der Credit Suisse ImmoTrend Europa durch das von dem Startinvestor für den Erwerb der ersten Liegenschaft eingezahlte Kapital sowie erste Anteilscheinkäufe weiterer Anleger einen Mittelzufluss von insgesamt EUR 32,35 Mio. Das Netto-Fondsvermögen erhöhte sich im Zuge des Ankaufs der ersten Fondsimmobilie und der weiteren Mittelzuflüsse auf EUR 32,91 Mio. Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) betrug zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2019 EUR 33,31 Mio. Die Immobilie in Aachen wird erst nach der Fertigstellung (voraussichtlich im zweiten Quartal 2020) auf den Fonds übergehen und ist daher in den vorgenannten Zahlen noch nicht enthalten.

Am 19. Dezember 2019 wurde eine Zwischenausschüttung von EUR 0,19 je Anteil für die Anteilklasse R und jeweils EUR 0,37 je Anteil für die Anteilklassen P und F an die Anleger ausgezahlt, um die ansonsten Anfang 2020 für das Geschäftsjahr 2019 fällige sogenannte steuerliche Vorabpauschale zu vermeiden[1]. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter dem Punkt „Ausschüttungen" auf Seite 17 dieses Berichts. Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 wird am 12. Mai 2020 erfolgen. Sie beträgt 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[1].

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Anteilklasse P des Credit Suisse ImmoTrend Europa eine Rendite im Einjahreszeitraum – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – in Höhe von 1,90 %[2]. Seit der Auflage am 1. September 2019 ergibt sich nach der BVI-Methode bis zum Jahresende 2019 eine Wertentwicklung von kumuliert ebenfalls 1,90 % bzw. 1,43 % pro Jahr[2]. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die erste Immobilie erst am 1. Juni 2019 auf den Fonds übergegangen ist. Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Anlageerfolg beruht zum einen auf dem seither erzielten Mietüberschuss aus der Immobilie in Erfurt. Zum anderen wirkte sich der leicht über dem Kaufpreis liegende Verkehrswert für das Objekt positiv auf das Anlageergebnis aus. Im Rahmen der folgenden einmal je Quartal durchgeführten Nachbewertungen wurde der Verkehrswert der Liegenschaft von den Sachverständigen nur geringfügig angepasst.

Da die Anteilklassen R und F des Fonds vor weniger als 12 Monaten aufgelegt wurden, darf gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) zu diesem Berichtsstichtag noch keine Rendite für diese beiden Anteilklassen ausgewiesen werden.

Zur Auflage des Fonds am 1. September 2018 war zunächst die Anteilklasse P eingerichtet worden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von EUR 50.000 an institutionelle Anleger, vermögende Privatanleger und Vermögensverwalter richtet. Mit der Auflage der Anteilklasse F am 3. April 2019 und der Anteilklasse R am 2. Mai 2019 wurde das Angebot im Berichtszeitraum um zwei weitere Anteilscheinklassen für weitere Anlegergruppen erweitert. Die Anteilklasse R, für die keine Mindestanlagesumme besteht, richtet sich an Privatanleger, die sich bereits mit einem kleinen Anlagebetrag an dem Immobilienportfolio des Credit Suisse ImmoTrend Europa beteiligen können. Die neue Anteilklasse F mit einer Mindestanlagesumme von EUR 200.000 ist nur für Anleger bestimmt, die einen diskretionären Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben.

Informationen zu künftig geplanten Aktivitäten und der weiteren Entwicklung des Credit Suisse ImmoTrend Europa finden Sie in dem Kapitel Ausblick.

1 Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

2 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 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 oder zukünftige Ergebnisse.

Entwicklungen an den europäischen Immobilienmärkten

Makroökonomische Rahmenbedingungen
Das Wirtschaftswachstum in Europa zeigte 2019 im Vergleich zu den Vorjahren eine geringere Dynamik. Vor allem die Wirtschaftsaktivität exportorientierter Volkswirtschaften, wie insbesondere Deutschland, schwächte sich ab.

Das Research Department der Credit Suisse schätzt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt 2019 in der Eurozone um 1,2 % wuchs. 2018 betrug das Wachstum noch 1,9 %. Das Wachstum von Deutschland schwächte sich aufgrund seiner Exportabhängigkeit deutlich ab und betrug 2019 nur noch 0,5 %.

Die Arbeitslosigkeit ist im Jahr 2019 in der Eurozone weiter zurückgegangen. Demnach betrug die Arbeitslosenquote in den 19 Euroländern im Dezember 7,4 %. Das ist der niedrigste Stand seit Mai 2008. Deutschland wies mit 3,2 % die zweitniedrigste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.

Da das Zinsniveau in der Eurozone weiterhin auf einem tiefen Niveau blieb, war das Anlegerinteresse in Immobilien nach wie vor ungebrochen. Die steigenden Immobilienpreise führten zu einem weiteren Abwärtsdruck auf die Immobiliennettoanfangsrenditen, insbesondere in Kontinentaleuropa. Der Immobilienzyklus ist aber in vielen Märkten schon weit fortgeschritten. Die Risikoprämien gegenüber Staatsanleihen waren jedoch unverändert deutlich höher als im historischen Durchschnitt.

Der europäische Immobilieninvestmentmarkt war 2019 erneut sehr dynamisch und erzielte abermals ein starkes Ergebnis. Das gesamte Transaktionsvolumen aller analysierten Länder erreichte EUR 230,6 Mrd., ein leichter Anstieg von rd. 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. In Deutschland betrug das Transaktionsvolumen EUR 60,2 Mrd. und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 %. In den meisten europäischen Ländern war der Bürobereich die am meisten bevorzugte Anlageklasse, wobei die Anleger nach wie vor stark nach gut vermieteten „Core-Immobilien“ mit geringen Risiken suchten. Die hohe Nachfrage spiegelte sich ebenfalls in einem weiteren Preiswachstum wider.

Grundsätzlich liegt der Nachfrageschwerpunkt auf risikoärmeren, gut vermieteten gewerblichen „Core-Immobilien“ wie Büro, Logistik und einzelnen Einzelhandelsformaten wie Nahversorgern und Fachmärkten sowie Fachmarktzentren. Durch das hohe Preisniveau wuchs jedoch auch parallel die Nachfrage nach etwas risikoreicheren „Value-Add-Immobilien“ sowie alternativen Nutzungen wie „Wohnen“ oder „Betreiberimmobilien“ (z. B. Studentenwohnungen, Hotel) kontinuierlich.

Büro
In Europa stieg das Investitionsvolumen für Büroimmobilien 2019 um 3 % auf EUR 128 Mrd. und erhöhte seinen Anteil am Gesamtumsatz auf 50 % (Quelle: JLL). In Deutschland erreichte das Investmenttransaktionsvolumen einen Wert von EUR 29,7 Mrd. und steigerte somit den Vorjahreswert um knapp 3 % (Quelle: JLL).

In den Top 4 Standorten Deutschlands stiegen die Investitionen insgesamt um +2 %. Hervorzuheben ist hier Berlin mit einem Anstieg um 86 % und damit einem neuen Rekordumsatz, ebenso wie München (+4 %), das fast das historische Hoch von 2017 erreicht hat. In Frankfurt (-39 %) und Hamburg (-31 %) waren hingegen Rückgänge zu verzeichnen, die jedoch hauptsächlich auf das mangelnde Angebot zurückzuführen waren.

Nach dem Erreichen eines historisch niedrigen Niveaus haben sich die europäischen Bürorenditen größtenteils stabilisiert. In Deutschland haben sich die Spitzenbürorenditen in Frankfurt, Berlin und München geringfügig um 5 Basispunkte verringert. Diese Städte zählen zu den teuersten in Europa. Berlins Spitzenbürorendite erreichte 2,65 %, gefolgt von München mit 2,75 %. Frankfurt und Hamburg liegen bei je 2,90 % (Quelle BNP Paribas Real Estate, At a glance, Main investment markets in Europe, Q3 2019).

Trotz der Verlangsamung der Konjunktur in Europa blieb die Büronachfrage weiterhin solide. Basierend auf Daten von JLL wurden über die europäischen Märkte gesehen im Jahr 2019 Mietverträge für über 13,9 Mio. Quadratmeter unterzeichnet. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber 2018 von 1 %. Die aggregierte Leerstandsquote über die europäischen Büromärkte ging im vierten Quartal 2019 um weitere 20 Basispunkte zurück und fiel auf 5,5 %. Dies ist der niedrigste Leerstand in Europa seit 2002. In Berlin und München liegt die Leerstandsquote bereits bei 1,8 %.

Der über die europäischen Märkte gewichtete Mietpreisindex stieg im Jahresvergleich bis Ende 2019 um 4,1 % an (Quelle: JLL). Damit war 2019 das dritte Jahr mit einem Mietpreisanstieg von über 4 % im europäischen Durchschnitt.

Einzelhandel

Obwohl der Einzelhandelsbereich nach wie vor den volumenmäßig zweitgrößten Sektor darstellt, ist das Transaktionsvolumen in den letzten 12 Monaten um EUR 8 Mrd. auf EUR 43 Mrd. kontinuierlich zurückgegangen. Deutschland verstärkte seine Position als Marktführer für Einzelhandelsimmobilien in Europa mit 30 % der gesamten jährlichen Einzelhandelsinvestitionen (ca. EUR 13 Mrd.).

Nach wie vor behält der Online-Handel einen großen Einfluss auf den stationären Handel. Immer mehr Verbraucher tendieren zu Ausgaben im Internet statt den Weg in die Innenstädte zu suchen, wobei hier schwerpunktmäßig die Branchen Mode, Elektronik und Sportartikel betroffen sind.

So hat sich der Einzelhandelsumsatz im Bereich Versand und Internet-Einzelhandel in fast allen europäischen Ländern von 2015 bis 2019 deutlich erhöht.

Im Vergleich hierzu hat der Einzelhandelsumsatz (insgesamt) im selben Zeitraum ebenfalls in fast allen europäischen Ländern ein Wachstum notiert, allerdings deutlich weniger dynamisch als der Online- und Versandhandel.

Die Spitzenrenditen für innerstädtische Handelsimmobilien in Spitzenlagen sind weiterhin unter Druck und lagen am Jahresende 2019 in Deutschland bei 2,8 %.

Auch 2019 wurde das gesamte Einzelhandelstransaktionsvolumen wieder durch große Portfoliotransaktionen gestützt. In den ersten drei Quartalen des Jahres wurden rund 128 Portfolio-Deals abgeschlossen, die 39 % des gesamten Einzelhandelstransaktionsvolumens ausmachten, gegenüber 114 im gleichen Zeitraum des Vorjahres (35 %). Die meisten dieser Deals fanden in Deutschland statt. Konsolidierungs- und Rationalisierungsmotive stehen als Treiber hinter einiger dieser größeren Transaktionen. Der Fokus lag auf Portfolien von Nahversorgern, Fachmärkten und Fachmarktzentren, die wenig von dem zunehmenden Onlinehandel betroffen sind.

Insgesamt führten diese unterschiedlichen Merkmale zu einer Fokussierung auf bestimmte Handelsformate. Nahversorgungsmärkte, Fachmarktzentren und Fachmärkte werden bei einem hohen Anteil an Gütern für den täglichen Bedarf weiterhin nachgefragt sein. Die Konzepte, die hingegen stärker vom Onlinehandel betroffen sind, müssen sich entsprechend neu positionieren. Ähnlich ergeht es den innerstädtischen Handelsflächen. Flächen in frequentierten Haupteinkaufsstraßen in Großstädten und prosperierenden Mittelstädten mit großem Einzugsgebiet werden voraussichtlich weiter sehr beliebt sein, während es zu einem Nachfragerückgang in 1b/2er-Lagen und in 1a- Lagen in Klein- und wenig attraktiven Mittelstädten kommen wird.

Vor allem der Bereich der Shopping-Center bleibt von der Digitalisierung und dem Onlinehandel nicht unbeeinflusst. Bei einer führenden Position im Einzugsgebiet mit einem attraktivem Gastronomie-/Unterhaltungsangebot und modernen Verkaufskonzepten bleibt dieser Sektor jedoch weiterhin erfolgsversprechend. Viele ältere Center hingegen gelten als nicht mehr wettbewerbsfähig, wenn sie nicht umfassend modernisiert und repositioniert werden.

Logistik

Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien reflektiert 2019 eine weiterhin hohe Nachfrage mit einem Transaktionsvolumen von EUR 34,5 Mrd. Auch wenn sich das Investitionsvolumen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 16 % verminderte, handelt es sich angesichts der Rekordwerte der letzten zwei Jahre weiterhin um ein gutes Ergebnis. Grundsätzlich trifft auch hier eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot, wodurch auch weiterhin das Renditeniveau unter Druck gerät. Ende des Jahres 2019 wurde in Deutschland mit 3,7 % die niedrigste Spitzenrendite für Logistikimmobilien registriert.

Die Nutzernachfrage nach modernen Logistikflächen auf dem Vermietungsmarkt war weiterhin hoch. Allerdings verhinderte auch hier das nicht ausreichende Angebot an marktgerechten Logistikobjekten, dass der Vermietungsmarkt nicht an die starken Umsätze der letzten Jahre anknüpfen konnte. In Deutschland wurde das Rekordergebnis vom Vorjahreszeitraum nur knapp verfehlt.

Der Leerstand war europaweit mit etwa 4 % als niedrig einzustufen. Der Handel inklusive E-Commerce und Logistikdienstleister generierte in den letzten eineinhalb Jahren dabei den Großteil des Flächenumsatzes. Auf Grund des geringen Angebots an modernen Logistikflächen müssen Unternehmen ihren Bedarf oft durch Neubauprojekte decken. Daher hat das europaweite Fertigstellungsvolumen seit 2013 stetig zugenommen. 2019 wurden rund 12 Mio. m² Fläche realisiert, wobei der größte Anteil auf Deutschland, Frankreich, Großbritannien und Polen entfiel. Hierbei wurde rund ein Drittel spekulativ erstellt. Auch wenn der spekulative, noch nicht vermietete Anteil im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zugenommen hat, so dominierten doch Eigennutzerdeals und maßgeschneiderte Vermietungsobjekte den Markt. Außerdem ist die Umnutzung ehemaliger Industrieareale zu urbanen Logistikflächen als weitere Option zur Angebotsoptimierung zu sehen.

Nachdem die Spitzenmietpreise bereits im Vorjahr einen deutlichen Anstieg verzeichnen, ergab sich in den ersten drei Quartalen 2019 ein weiterer europaweiter Anstieg um rund 2 %. Das kräftigste Wachstum in Deutschland verzeichneten Frankfurt und Hamburg.

Anlagestrategie und Anlegerstruktur

Anlagestrategie

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 zum Beispiel 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.

Diese Trendstrategie wird grundsätzlich konservativ umgesetzt, um eine stabile Rendite unter möglichst geringen Wertschwankungen zu erzielen. Der Fonds investiert dazu in gut vermietete Liegenschaften, die stabile Mieteinnahmen generieren. Zudem sollen die Risiken durch eine breite Streuung bspw. nach Regionen, Mietern und Mietvertragslaufzeiten reduziert werden. Eine moderate Fremdkapitalquote von 20 % bis 25 % und eine weitgehende Absicherung von Fremdwährungen runden das sicherheitsorientierte Anlageprofil ab.

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 unter anderem 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.

Es wird angestrebt, ein regional breit gestreutes pan-europäisches Immobilienportfolio aufzubauen. Deutschland soll nach Abschluss der Aufbauphase des Portfolios aufgrund seiner starken Wirtschaftskraft sowie der traditionell hohen Stabilität des Marktes einen Schwerpunkt bilden.

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_2-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_2-Zertifikaten auf Kosten der Credit Suisse für die nicht kosteneffizient reduzierbaren CO_2-Emissionen (erstmals 2020 für 2019 umgesetzt). Der Credit Suisse ImmoTrend Europa strebt damit an, ein klimaneutraler offener Immobilienfonds zu werden.

In Zusammenarbeit mit Siemens wird bereits im Ankaufsprozess eine Energie- und CO_2-Due Diligence und dann fortlaufend ein umfassendes Energiecontrolling durchgeführt, auf dessen Basis geeignete Optimierungsmaßnahmen entwickelt werden, um den Energieverbrauch und die CO_2-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 Fondsimmobilie mit dem Verbrauch gleichartiger Liegenschaften in den USA. 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.

Nachhaltigkeitsinitiativen des Credit Suisse ImmoTrend Europa	
1	**Energiecontrolling** Automatisierte Datenerfassung zum Siemens Gebäudeenergiesystem; Energy Star Score[1] als kompakte Vergleichsgröße
	Betriebsoptimierung Systematische Betriebsoptimierung zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von CO_2-Emissionen
2	**Gebäudelabel** Ausgewählte Nachhaltigkeitszertifikate, z. B. DGNB, BREEAM sowie verpflichtende Energie-Ratings (EPCs) in Europa
	ESG Benchmarking Jährliche Teilnahme an führendem Benchmark GRESB zur systematischen Evaluierung der ESG-Performance
3	**Klimaneutralität** Erreichung von Klimaneutralität durch Kauf von CO_2-Zertifikaten und Engagement in ausgewählten Projekten durch die Credit Suisse[2]

1 Der Energy Star Score bewertet auf Perzentilbasis die Energieeffizienz und CO_2-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 im Land).

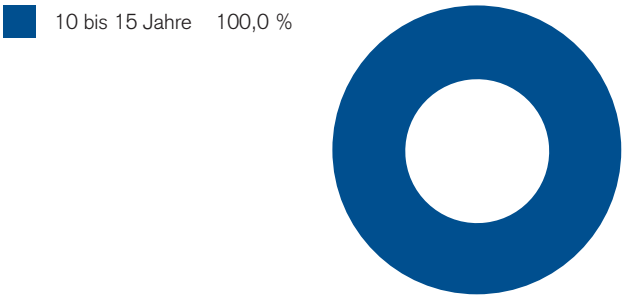
2 Die Kosten des Kaufs der CO_2-Zertifikate werden durch die Credit Suisse getragen und nicht dem Fonds belastet.

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_2-Emissionen, der nicht kosteneffizient abgebaut werden kann, in entsprechendem Umfang CO_2-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.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien
(Basis: Kaufpreise bzw. Verkehrswerte[1])



Anlegerstruktur
Durch die Auflage von drei Anteilklassen für verschiedene Investorengruppen setzt der Credit Suisse ImmoTrend Europa auf eine breite Anlegerbasis. Die Anteilklasse R, für die keine Mindestanlagesumme besteht, wurde für Privatanleger eingerichtet. Somit können sich auch Kleinanleger bereits mit kleinen Beträgen an den Immobilien des Credit Suisse ImmoTrend Europa beteiligen. Die Anteilklasse P mit einem Mindestanlagebetrag von EUR 50.000 richtet sich an institutionelle Anleger, vermögende Privatanleger und Vermögensverwalter. Die Anteilklasse F mit einer Mindestanlagesumme von EUR 200.000 ist ausschließlich für Anleger bestimmt, die einen diskretionären Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben.

Der Vertrieb erfolgt im Wesentlichen über Drittbanken und freie Finanzdienstleister. Eine Aufgliederung der Anlegerstruktur der Vertriebspartner ist nicht möglich, da uns die erforderlichen Informationen aufgrund des Bankgeheimnisses nicht vorliegen.

1 Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswerte

Kurzübersicht
Zahlen • Daten • Fakten

- Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Anlageklasse P des Credit Suisse ImmoTrend Europa eine Rendite im Einjahreszeitraum – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – in Höhe von 1,90 %[1]. Da die Anteilklassen R und F noch nicht über eine einjährige Historie verfügen, darf gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) für diese beiden Anteilklassen zum Berichtsstichtag noch keine Rendite ausgewiesen werden.
- Der Credit Suisse ImmoTrend Europa verzeichnete im Geschäftsjahr 2019 einen Mittelzufluss von EUR 32,35 Mio. Der größte Teil hiervon stammte von einem institutionellen Startinvestor. Der öffentliche Vertrieb des Fonds begann am 6. Mai 2019, nachdem der Erwerb der ersten beiden Immobilien für den Fonds vertraglich gesichert worden war.
- Die erste Immobilie ist am 1. Juni 2019 auf den Fonds übergegangen. Die voll vermietete Liegenschaft in Erfurt wird vornehmlich als Büro (Anteil 53,5 %) und für den Handel (Anteil 37,8 %) genutzt. Der Erwerb einer Hotelimmobilie in Aachen mit Handelsflächen im Erdgeschoss wurde vertraglich gesichert. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Fonds wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 erfolgen.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 31. Dezember 2019 belief sich auf EUR 32,91 Mio. Der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) betrug EUR 33,31 Mio.
- Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Dezember 2019 verfügte der Fonds über eine Liquidität von EUR 4,46 Mio. Die Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen betrug 13,5 %.
- Es wurden bislang keine Immobilienkredite aufgenommen. Die Kreditquote beläuft sich somit auf 0,0 %.
- Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte am 19. Dezember 2019 eine Zwischenausschüttung in Höhe von EUR 0,19 für die Anteilklasse R, EUR 0,37 für die Anteilklasse P und von EUR 0,37 für die Anteilklasse F zur Vermeidung der steuerlichen Vorabpauschale[2]. Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 wird am 12. Mai 2020 ausgezahlt und beträgt EUR 0,45 für die Anteilklasse R, EUR 0,82 für die Anteilklasse P und EUR 0,98 für die Anteilklasse F[2].

1 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 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 oder zukünftige Ergebnisse.

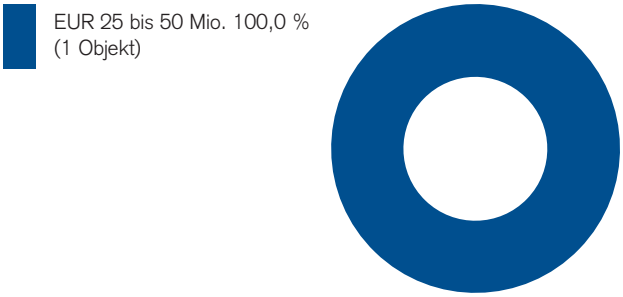
2 Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

Rendite und Ausschüttungen

Rendite
Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Anlageklasse P des Credit Suisse ImmoTrend Europa eine Rendite im Einjahreszeitraum – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – in Höhe von 1,90 %[1]. Seit der Auflage am 1. September 2018 ergibt sich eine Wertentwicklung von 1,43 % pro Jahr [1].

Da die Anteilklassen R und F des Fonds noch nicht über eine einjährige Historie verfügen, darf gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) zu diesem Berichtsstichtag noch keine Rendite für diese beiden Anlageklassen ausgewiesen werden. Der Anteilpreis der Anteilklasse R, die am 2. Mai 2019 eingerichtet wurde, erhöhte sich bis zum Ablauf des Berichtszeitraums am 31. Dezember 2019 von EUR 50,00 auf EUR 50,76[2]. Seit der Auflage der Anteilklasse F am 3. April 2019 ist der Anteilpreis von EUR 100,00 auf EUR 101,66 gestiegen[2]. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass an die Anleger am 19. Dezember 2019 eine Zwischenausschüttung von EUR 0,19 EUR je Anteil für die Anteilklasse R bzw. EUR 0,37 je Anteil für die Anteilklasse F ausgezahlt wurde, wodurch sich der Anteilpreis in der jeweiligen Höhe vermindert hat[2].

Größenklassen der Fondsimmobilien
(Basis: Kaufpreise bzw. Verkehrswerte[3])



Die wesentlichen Performancetreiber im ersten vollen Geschäftsjahr des Fonds waren die laufenden Mietüberschüsse aus der Immobilie in Erfurt seit dem Übergang auf den Fonds Anfang Juli 2019 sowie der leicht über dem Kaufpreis des Objekts liegende Verkehrswert der Liegenschaft.

1 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 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 oder zukünftige Ergebnisse.

2 Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

3 Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswerte

Ausschüttungen
Der Credit Suisse ImmoTrend Europa leistete am 19. Dezember 2019 eine Zwischenausschüttung, um die ansonsten Anfang 2020 für das Geschäftsjahr 2019 fällige sogenannte steuerliche Vorabpauschale zu vermeiden. Die Vorabpauschale wurde mit dem am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz – InvStRefG) eingeführt. Die Vorabpauschale ist ein fiktiver Ertrag, der von in Deutschland voll steuerpflichtigen Anlegern mindestens zu versteuern ist, um eine unbegrenzte Thesaurierung von Erträgen zu vermeiden. Bei der Ermittlung der Vorabpauschale bilden nicht die tatsächlich vom Fonds erwirtschafteten Erträge die Grundlage der Steuerberechnung. Orientierungspunkt ist vielmehr die langfristige Rendite öffentlicher Anleihen, die jeweils zu Beginn des Kalenderjahres veröffentlicht wird. Zudem werden die Fondspreisentwicklung und die in dem Kalenderjahr geleisteten Ausschüttungen berücksichtigt. Ab 2020 sollen einmal jährlich die im letzten Kalenderjahr erzielten Erträge an die Anleger ausgeschüttet werden. Im Kalenderjahr 2019 erfolgte diese Ausschüttung nicht, da im Rumpf-Geschäftsjahr 2018 seit der Auflage des Fonds am 1. September bis 31. Dezember 2018 kein operatives Geschäft stattfand.

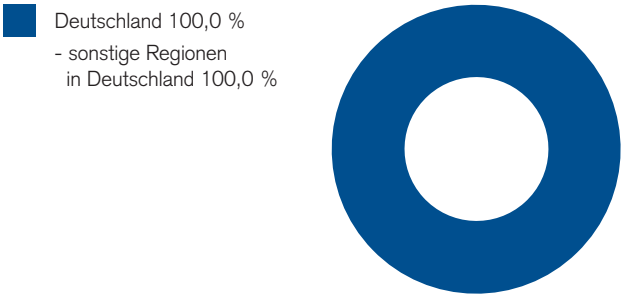
Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 wird am 12. Mai 2019 an die Anleger ausgezahlt. Die beiden Ausschüttungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Anteilklassen:

je Anteil	Anteilklasse R	Anteilklasse P	Anteilklasse F
Zwischenausschüttung am 19.12.2019	EUR 0,19	EUR 0,37	EUR 0,37
Endausschüttung am 12.05.2020	EUR 0,45	EUR 0,82	EUR 0,98

Immobilien-Portfolio-Management

Käufe und Verkäufe von Immobilien
Im April 2019 wurde der Erwerb der ersten beiden Fondsliegenschaften in Erfurt und Aachen kaufvertraglich gesichert. Die Immobilie in Erfurt ist am 1. Juni 2019 auf den Fonds übergegangen. Das Objekt in Aachen befindet sich noch im Bau und wird nach der Fertigstellung, die voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 erfolgen wird, in den Fonds eingebracht. Verkäufe von Immobilien erfolgten nicht.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien
(Basis: Kaufpreise bzw. Verkehrswerte[2])



Eckdaten	
Adresse	Bahnhofstraße 38 99084 Erfurt
Ankauf	06/2019
Nutzungsart	Büro mit Handels- und Gastronomieanteil im Erdgeschoss
Baujahr	1993, 2017 bis 2018 Sanierung in Neubauqualität
Mietfläche/Stellplätze	6.209 m²/32
Vermietungsquote[1]	100,0 % (1 Jahr Mietgarantie für unvermietete Handels- und Lagerfläche ab Ankauf)
Mieter	6
ø Laufzeit der Mietverträge	ca. 7,8 Jahre
Bruttoanfangsrendite bei Ankauf	ca. 4,1 % p. a.
Verkehrswert bei Ankauf/aktuell	EUR 26,00 Mio./EUR 26,25 Mio.

1 auf Basis der Bruttosollmiete

Deutschland-Erfurt, Bahnhofstraße 38
Das 1993 erbaute Multi-Tenant-Gebäude in Thüringens Landeshauptstadt Erfurt wurde von 2017 bis 2018 in Neubauqualität saniert und mit einer zeitgemäßen Technik ausgestattet. Die über fünf Geschosse verteilten Büroflächen sowie die Handels- und Restaurantflächen im Erdgeschoss verfügen nun über eine nachhaltige aktuelle Gestaltung. Das moderne Gebäude befindet sich im Stadtzentrum an der Haupteinkaufsstraße der Altstadt. Es ist nahezu vollständig langfristig an sechs Nutzer vermietet, darunter an einen Anbieter moderner Co-Working Flächen. Für eine noch unvermietete kleinere Handelsfläche sowie Lagerflächen besteht eine einjährige Mietgarantie seitens des Verkäufers. Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine architektonisch hochwertige Gestaltung und eine flexible Raumkonfiguration aus. Aufgrund der zeitgemäßen, effizienten Klimatechnik sowie den verwendeten Baumaterialien weist das Objekt einen niedrigen Energieverbrauch und geringe CO_2-Emissionen auf und ist damit ökologisch nachhaltig konzipiert. Die zentrale Lage und die moderne Gestaltung erfüllen zudem heutige soziale Kriterien an Mobilität und Wohlbefinden, sodass die Immobilie insgesamt den gewünschten Kriterien in Sachen Nachhaltigkeit entspricht.

2 Ansatz der Kaufpreise (bis maximal 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. der Verkehrswerte

Eckdaten	
Adresse	Großkölnstraße 57-63 52062 Aachen
Ankauf	04/2019 (vertraglich gesichert) 2. Quartal 2020 (geplanter Übergang nach Fertigstellung)
Nutzungsart	Hotel mit Handelsanteil im Erdgeschoss
Baujahr	2020
Mietfläche/Stellplätze	4.355 m²/18
Vermietungsquote[1]	100,0 %
Mieter	2
ø Laufzeit der Mietverträge bei Ankauf	über 17,5 Jahre
Bruttoanfangsrendite bei Ankauf	ca. 4,2 % p. a.
Verkehrswert	EUR 20,60 Mio.

1 auf Basis der Bruttosollmiete

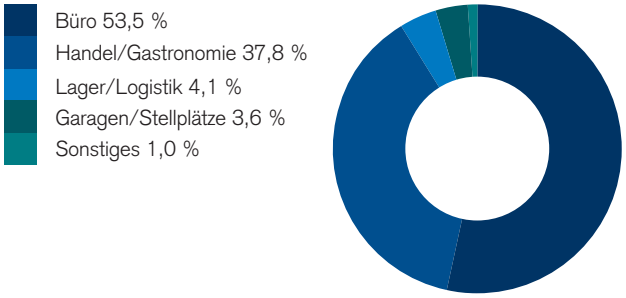
Deutschland-Aachen, Großkölnstraße 57-63
Das im Bau befindliche Projekt in der historischen Innenstadt von Aachen umfasst ein modernes Hotel mit 144 Zimmern und eine rund 700 m² große Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Die Liegenschaft ist bereits langfristig und vollständig an die erfolgreich wachsende, moderne Budget-Hotelkette B&B HOTELS und eine führende deutsche Drogeriemarktkette vermietet. Aufgrund der modernen Bauweise mit umweltschonenden Materialien und der effizienten Klimatechnik werden ein niedriger Energieverbrauch sowie geringe CO_2-Werte erwartet. Der flexible Grundrisszuschnitt eignet sich nicht nur für andere Budget-Hotelbetreiber, sondern würde ebenfalls eine Nutzung als Micro-Apartments zulassen. Dank der zentralen Lage, dem modernen Neubaustandard und den zeitgemäßen Mietern erfüllt die Immobilie die wesentlichen heutigen Trends und Nachhaltigkeitsaspekte.

Portfoliostruktur
Der Credit Suisse ImmoTrend Europa wurde im September 2018 aufgelegt. Anfang Mai 2019 startete nach der vertraglichen Sicherung des Erwerbs der ersten beiden Fondsimmobilien in Erfurt und Aachen der offizielle Vertrieb des Fonds. In den kommenden Jahren soll ein breit gestreutes Immobilienportfolio in Europa aufgebaut werden, wobei Investitionen schwerpunktmäßig in spezielle Einzelhandelsformate, Büro- und Logistikimmobilien erfolgen sollen.

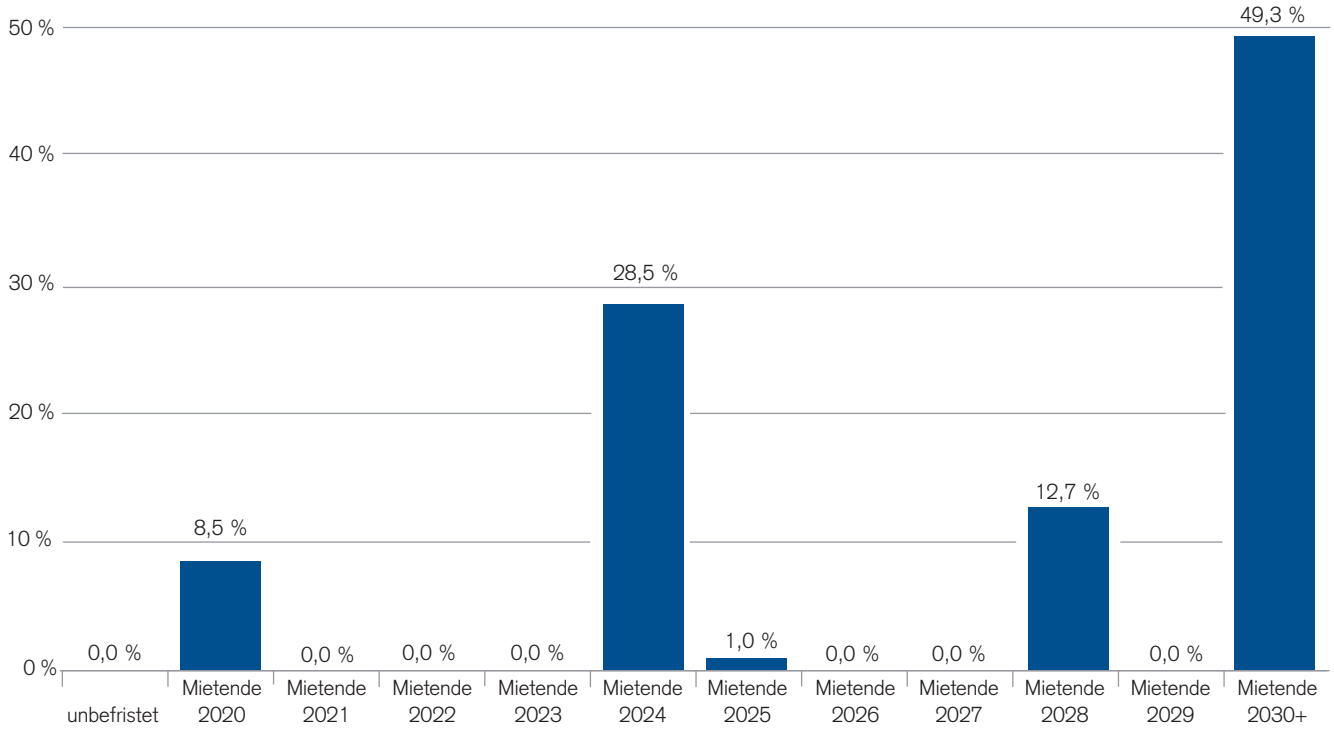
Von den beiden vertraglich gesicherten Immobilienankäufen in Erfurt und Aachen war zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2019 die Immobilie in Erfurt (Deutschland) auf den Fonds übergegangen. Das Objekt in Aachen wird erst nach der Fertigstellung, die aus heutiger Sicht im zweiten Quartal 2020 erfolgen wird, in den Fonds eingestellt werden. Die Strukturgrafiken umfassen daher nur die bereits auf den Fonds übergegangene Immobilie in Erfurt.

Die in Thüringens Landeshauptstadt Erfurt gelegene Liegenschaft mit einem zum Ende des Berichtszeitraums aus den beiden Sachverständigengutachten errechneten gemittelten Verkehrswert von EUR 26,25 Mio. wird hauptsächlich als Büro- (Anteil 53,5 %) und Handelsobjekt (Anteil 37,8 %) genutzt. Das 1993 erbaute Gebäude wurde von 2017 bis 2018 umfassend saniert, wobei insbesondere die Gebäudetechnik, aber auch die Innenbereiche weitgehend erneuert wurden. Da die Fassade erhalten blieb, fällt die Immobilie in die Altersklasse 10 bis 15 Jahre.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien
(Basis: Jahres-Nettosollmieten)



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



Vermietungssituation
Für den Credit Suisse ImmoTrend Europa sollen gut vermietete Liegenschaften erworben werden. 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 Fondsliegenschaft in Erfurt ist vollständig und langfristig für durchschnittlich 7,8 Jahre an sechs Mieter aus verschiedenen Branchen vermietet.

Vermietungsquote
100,0 % nach Bruttosollmiete.

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge
7,8 Jahre (Basis: Vertraglich vereinbarte Mieten ohne Sonderkündigungsrechte).

Weitere Übersichten zu den Mieten und dem Leerstand nach Nutzungsarten und Ländern finden Sie unter „Vermietungsinformationen“.

Nachhaltigkeit und Ratings
Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Trend, der immer weiter an Bedeutung gewinnt. Diesem Trend trägt der Credit Suisse ImmoTrend Europa mit einer ganzheitlichen, klimaneutralen Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung. Diese umfasst 1. die Optimierung des Energieverbrauchs und der CO_2-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 sowie 3. die Erreichung der Klimaneutralität für das Portfolio durch den Kauf von CO_2-Zertifikaten auf Kosten der Credit Suisse für die nicht kosteneffizient reduzierbaren CO_2-Emissionen.

1. Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
Die auf den Fonds übergangene Immobilie in Erfurt weist folgende ökologische Kennziffern auf.

Immobilie	Carbon Due Diligence	Energie-Star-Wert	CO_2-Emissionen in kg CO_2/qm	Energie-verbrauch in kWh/qm	Wasser-verbrauch in l/qm/p. a.	Konta-minationen
DE-Erfurt, Bahnhofstraße 38	Ja	90	51	145	122	Keine

- DE-Erfurt, Bahnhofstraße 38
  Bedingt durch die zeitgemäße, effiziente Klimatechnik sowie die verwendeten Baumaterialien weist das Objekt einen niedrigen Energieverbrauch und geringe CO_2-Emissionen auf. Dies spiegelt sich in dem hohen Energy Star Wert von 90 wider. Vor dem Hintergrund, dass die Immobilie in den Jahren 2017/2018 aufwendig saniert und damit auch ökologisch auf den neuesten Stand gebracht wurde, sind zunächst keine weiteren Investitionsmaßnahmen zur Stärkung der Nachhaltigkeit der Liegenschaft vorgesehen.
- DE-Aachen, Großkölnstraße 57-63
  Die Liegenschaft wird derzeit nach aktuellen Standards mit umweltschonenden Baumaterialien errichtet. 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_2-Werte aufweisen wird. Siemens wird nach der Inbetriebnahme des Hotels eine Energie- und CO_2-Due Diligence durchführen.

2. GRESB-Rating und Gebäudezertifikate
Voraussetzung für ein GRESB-Rating ist insbesondere, dass für einen Großteil der Immobilien für zwei Jahre Energiedaten vorliegen. Vor diesem Hintergrund wird der Credit Suisse ImmoTrend Europa 2021 zum ersten Mal an dem GRESB-Rating teilnehmen. Die beiden Liegenschaften in Erfurt und Aachen verfügen über keine Gebäudezertifikate. Die Einholung von Zertifikate wird insbesondere dann angestrebt, wenn es die Vermarktung der Liegenschaft an Miet- oder Kaufinteressenten unterstützt.

3. CO_2-Zertifikate zur Erreichung der Klimaneutralität
Das Objekt in Erfurt verursachte im Geschäftsjahr 2019 422 kg an CO_2-Emissionen. Die Berechnung der CO_2-Emissionen hängt ab von der Art der Energie, die in einem Objekt genutzt wird, und bezieht sich auf die beheizte Fläche. Die Emissionen wurden vollständig durch auf Kosten der Credit Suisse erworbene CO_2-Reduktionszertifikate mit Gold-Standard kompensiert (erstmals 2020 für 2019 umgesetzt). Der Fonds beteiligt sich damit an innovativen Projekten mit einer positiven Auswirkung auf die Energieeffizienz und die Verminderung von CO_2-Emissionen sowie der Förderung weiterer nachhaltiger Entwicklungsziele der Vereinten Nationen.

Zum Ausgleich der für das Geschäftsjahr 2019 ermittelten CO_2-Emissionen des Fonds beteiligt sich die Credit Suisse 2020 an einem Wasserkraftwerk in Za Hung in Vietnam. Mit dem Projekt werden fünf der 17 nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen gefördert:

Mit dem Erwerb der CO_2-Zertifikate unterstützte nachhaltige Entwicklungsziele der Vereinten Nationen

7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY; 13 CLIMATE ACTION	Mit einer Energieerzeugung von rund 120.000 MWh pro Jahr versorgt das Kraftwerk knapp 20.000 Haushalte und trägt damit dazu bei, den wachsenden Energiebedarf in der Region mit sauberer Energie zu decken. Zudem wird die Nutzung von Kohle zur Energieerzeugung reduziert. Hierdurch vermindern sich die CO_2-Emissionen um 29.000 Tonnen pro Jahr. Zusätzlich verbessert sich die Luftqualität für die dortige Bevölkerung deutlich.
8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH	Mit dem Projekt werden 28 stabile gut bezahlte Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung geschaffen. Zusätzlich werden laufend Schulungen zum Schutz von Sicherheit und Gesundheit sowie dem Anlagenbetrieb angeboten.
15 LIFE ON LAND; 1 NO POVERTY	Das Projekt unterstützt Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen und zum Schutz des Waldes mit USD 142.000. Darüber hinaus wurden USD 240 an einen Fonds gespendet, der von Überschwemmungen in der Region betroffenen Haushalten und benachteiligten Personen in der Gemeinde hilft.

Kredit-, Währungs- und Liquiditätsmanagement

Kreditmanagement
Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) können offene Immobilien-Publikumsfonds wie der Credit Suisse ImmoTrend Europa Kredite maximal bis zur Höhe von 30 % des Verkehrswertes des Immobilienportfolios aufnehmen. Darüber hinaus dürfen kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens bestehen. Für den Credit Suisse ImmoTrend Europa wird ein konservativeres Kreditmanagement umgesetzt, das eine Fremdkapitalaufnahme von 20 % bis 25 % des Immobilienvermögens vorsieht, um damit u. a. auch positive Effekte für die Renditeentwicklung des Fonds zu erzielen. Hierdurch kann einerseits die Fondsperformance leicht erhöht werden, andererseits wird das Risiko aus einem möglichen negativen Leverage-Effekt niedrig gehalten.

Zum Ende des Berichtszeitraums waren für den Credit Suisse ImmoTrend Europa noch keine Kredite im Fonds aufgenommen worden.

Währungsmanagement
Der Credit Suisse ImmoTrend Europa ist in EUR-Währung aufgelegt. Es ist die Strategie des Fondsmanagements, keine Risiken aus der Entwicklung von Fremdwährungen zum Euro einzugehen und das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen unter Vermeidung einer Over-Hedge-Situation weitestgehend abzusichern. Bei Liegenschaften, die in Ländern mit anderen 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.

Die erste Fondsimmobilie in Erfurt befindet sich in Deutschland. Es bestanden daher zum Berichtsstichtag keine Fremdwährungspositionen im Fonds.

Liquiditätsmanagement
Analog zu der Immobilienanlage soll auch die Liquiditätsanlage möglichst risikoarm erfolgen. Es ist daher vorgesehen, die Liquidität in Bankguthaben und Festgeldern bei bonitätsstarken Bankinstituten zu halten. Zudem wird darauf geachtet, eine angemessene Liquidität für die laufende Bewirtschaftung des Fonds und mögliche angekündigte Anteilscheinrücknahmen vorzuhalten. Die darüber hinaus vorhandene Liquidität soll möglichst zeitnah in strategieadäquate Liegenschaften investiert werden.

Am Berichtsstichtag 31. Dezember 2019 verfügte der Credit Suisse ImmoTrend Europa über eine Liquidität von EUR 4,46 Mio. Dies entspricht einer Liquiditätsquote in Bezug auf das Netto-Fondsvermögen von 13,5 %. Die Liquidität war ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Eine genaue Aufteilung der Bankguthaben ist der Vermögensaufstellung Teil II zum 31. Dezember 2019 dieses Jahresberichtes zu entnehmen.

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 Risikolimite 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 entgegengewirkt 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-, Immobilien-, Anteilscheinrückgabe- und Portfolio(strategie)risiken unterteilen. Die Marktpreisrisiken können wiederum in Immobilienmarkt-, Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken differenziert werden.

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 Geschäftsjahr 2019 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 31. Dezember 2019 waren die liquiden Mittel des Fonds ausschließlich in Bankguthaben angelegt. Per Berichtsstichtag 31. Dezember 2019 verfügte der Fonds über Bankguthaben von insgesamt EUR 4,46 Mio. (13,5 % des Netto-Fondsvermögens bzw. 13,4 % 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 (Mieterrisiken 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 31. Dezember 2019 wies das Portfolio des Credit Suisse ImmoTrend Europa bezogen auf den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 per Saldo eine positive Wertentwicklung auf. Der durch die beiden unabhängigen Sachverständigen zuletzt festgestellte gemittelte Verkehrswert von EUR 26,26 Mio. lag über dem beim Erwerb des Objekts gezahlten Kaufpreis.

Die Fondsimmobilie in Erfurt war zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2019 voll vermietet. Für die kleineren nicht vermieteten Flächen besteht bis Ende Mai 2020 eine einjährige Mietgarantie des Verkäufers.

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 im kommenden Geschäftsjahr 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) Vermögenseinbußen erleiden.

Die Fondsimmobilie 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 31. Dezember 2019 auf EUR 4,46 Mio., was 13,5 % des Netto-Fondsvermögens bzw. 13,4 % des Brutto-Fondsvermögens zum gleichen Zeitpunkt entsprach. Im Berichtszeitraum flossen dem Fonds liquide Mittel in Höhe von insgesamt EUR 32,35 Mio. zu.

Anteilscheinrückgaberisiken
Das Anteilscheinrückgaberisiko resultiert daraus, dass Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anteilinhabern 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 Anteilscheinrückgaberisiko ist aktuell sehr niedrig. Die Mittelzuflüsse erfolgten mit Ausnahme des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingezahlten Startkapitals von EUR 50.000 zwischen April und Dezember 2019 und stammen größtenteils von dem Startinvestor. Das Rückgaberisiko wird dadurch beschränkt, dass die Anleger gemäß § 255 Abs. 3 und 4 KAGB die Anteile mindestens 2 Jahre halten müssen und Anteilscheinrückgaben mit einer Frist von 12 Monaten angekündigt werden müssen. Bis zum Berichtsstichtag per 31. Dezember 2019 wurden der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Anteilscheinrückgaben angekündigt.

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 31. Dezember 2019 betrug die Gesamtvermietungsquote nach Bruttosollmiete auf Monatsbasis 100,0 %.

Aufgrund der Verteilung der Mieteinnahmen auf 6 Mieter in dem Fondsobjekt in Erfurt sowie der langfristigen Mietverträge konnte das Vermietungsrisiko für den gesamten Berichtszeitraum als moderat eingestuft werden. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit auf Basis der Jahresnettosollmiete lag für das Fondsobjekt bei 7,8 Jahren (ohne Sonderkündigungsrechte).

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 Fondsimmobilie in Aachen wurde bereits gesichert. Nach dem Übergang der Liegenschaft auf den Fonds, die für das zweite 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 Sie in dem Kapitel „Angaben gemäß § 7 Nr. 9 KARBV“ dieses Berichts sowie dem aktuellen Verkaufsprospekt des Credit Suisse ImmoTrend Europa.

Ausblick

Nach dem Vertriebsstart im Mai 2019 und der intensiven Ansprache potenzieller Vertriebspartner liegt der Fokus des Fondsmanagements nun auf der Einwerbung neuer Mittel. Durch das zeitgemäße Anlagekonzept, das auf die Umsetzung substanzieller Trends und die ganzheitliche Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtet und gleichzeitig risikoarm ist, stellt der Credit Suisse ImmoTrend Europa eine attraktive Anlagealternative/-ergänzung für Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont von 5 bis 7 Jahren dar. Zudem wurde die Zulassung des Fonds in Österreich beantragt, um die Vertriebsbasis zu erweitern. Die Zulassung von der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) sollte bis Ende Mai 2020 vorliegen.

Darüber hinaus konzentriert sich das Fondsmanagement darauf, weitere strategieadäquate Liegenschaften für den Fonds zu erwerben, um das Immobilienportfolio kontinuierlich auszubauen und breiter zu diversifizieren. Einige weitere Liegenschaften werden bereits auf die Erfüllung der Erwerbskriterien für einen potenziellen Ankauf geprüft. Im Zuge des Erwerbs weiterer Liegenschaften ist auch geplant, für das Portfolio gemäß der Fondsstrategie Kredite in Höhe von 20 % bis 25 % aufzunehmen, um dadurch die Rendite des Fonds zu optimieren.

Infolge der deutlichen Einschränkung der Produktion und des öffentlichen Lebens durch das Coronavirus zeichnet sich derzeit eine deutliche wirtschaftliche Abschwächung auf globaler Ebene ab. Von 30 untersuchten Branchen war die Immobilienwirtschaft in Deutschland laut einer Umfrage des Ifo Instituts von Anfang März 2020 aber bislang noch am wenigsten von dem Corona Virus betroffen. Die weitere Marktentwicklung hängt jedoch nun stark von der Bonität und Zahlungsfähigkeit der Mieter ab. Die einzelnen Regierungen und die Europäische Zentralbank EZB entwickeln derzeit umfangreiche, milliardenschwere Programme um die Liquidität der Unternehmen bspw. durch Überbrückungskredite, Steuerstundungen und Kurzarbeitergeld zu stützen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmen ihre laufenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen können, ein drastischer Anstieg der Arbeitslosigkeit verhindert wird und die Wirtschaft nach dem Abflachen und Ende des Virus möglichst zügig wieder in den „Normalmodus“ zurückkehren kann. Wie die Maßnahmen in den einzelnen Ländern wirken werden, ist derzeit noch nicht absehbar.

Das Coronavirus wird sich auf die einzelnen Marktsegmente voraussichtlich unterschiedlich auswirken. Da das öffentliche Leben weitgehend stillsteht, sind auf den Konsum und die Freizeit ausgerichtete Immobilien wie Shopping-Center, Hotels, Kinos und die Gastronomie sowie Handelsflächen auf den Einkaufsstraßen von der aktuellen Situation am stärksten betroffen. Büroimmobilien werden hingegen voraussichtlich weniger betroffen sein, da viele Unternehmen – wenn auch teilweise in eingeschränktem Umfang –, weiterhin tätig sein können, auch wenn viele oder gar die meisten Mitarbeiter nun im Home Office von zu Hause aus arbeiten. Zudem profitiert der Büromarkt von einer robusten Ausgangsposition mit in vielen Städten niedrigen Leerständen und einem überschaubaren Angebot neu auf den Markt kommender Flächen. Allerdings werden Co-Working-Flächen aus Gründen der rückläufigen wirtschaftlichen Aktivitäten wie auch der Angst der potenziellen Mieter vor dem Virus zunächst deutlich weniger nachgefragt. Die weitere Entwicklung hängt stark davon ab, inwieweit die Arbeitslosigkeit zunehmen wird. Einige Bereiche profitieren hingegen sogar von der aktuellen Situation. 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. Insbesondere für die Logistikimmobilien ist jedoch Voraussetzung, dass die Lieferketten nicht längerfristig unterbrochen werden.

Die bereits erworbene Fondsimmobilie in Erfurt und die kaufvertraglich gesicherte Liegenschaft in Aachen haben einen breiten Mix von sieben Mietern aus diversen Branchen in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Hotel. Ein Mieter, der Systemgastronom in dem Objekt in Erfurt, hat zwischenzeitlich aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen des Coronavirus Insolvenz anmelden müssen. Die weitere Entwicklung dieses wie auch der weiteren Mieter hängt neben ihrer individuellen Bonitäts- und Liquiditätssituation insbesondere von der Intensität und Dauer der Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch das Coronavirus ab, die derzeit nicht absehbar und einschätzbar sind. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Flächen der beiden Liegenschaften in zentralen, innerstädtischen Lagen befinden, die insbesondere nach einer Rückkehr zur Normalität gut nachgefragt sein sollten.

Als Folge des Virus zeichnet sich zudem im Immobilienmarkt eine Verlangsamung bei den Immobilien- und Miettransaktionen ab, da viele Investoren und Mieter zunächst abwarten, wie sich die Wirtschaft und die Immobilienmärkte wie auch ihre eigene Liquiditätssituation in den nächsten Monaten entwickeln. Im Hinblick auf die aktuell bestehende Unsicherheit im Markt wird daher auch erwartet, dass sich der Fokus auf konservative “Core-”Investments in gut vermietete Immobilien weiter verstärkt.

Welche konkreten Folgen das Virus letztendlich sowohl für die Volkswirtschaften als auch für die Immobilienmärkte haben wird und vor allem welches Ausmaß diese annehmen, ist jedoch sehr stark vom weiteren Verlauf und der Dauer der Virusausbreitung abhängig und kann auch wegen der komplexen Wirkungsketten derzeit nur schwer abgeschätzt werden. Das Fondsmanagement wird die weitere Entwicklung kontinuierlich genau beobachten und soweit möglich geeignete Maßnahmen treffen.

Grundsätzlich ist jedoch 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 Leerstandsraten 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 konzipierte direkte Immobilienanlagen wie der Credit Suisse ImmoTrend Europa weisen eine sehr geringe Korrelation zu den Aktienmärkten auf und bringen gerade in einer solchen Phase eine sehr große Diversifikationswirkung für das Anlageportfolio. Aufgrund der starken Zinssenkungen durch die Zentralbanken sind Immobilienanlagen auch durch historisch überdurchschnittliche Risikoprämien unterstützt. Zudem bietet eine infolge des Virus ausgelöste Marktabschwächung dem Credit Suisse ImmoTrend Europa bspw. bei den weiteren Immobilienankäufen auch Chancen. Das Fondsmanagement wird jedoch hier eine entsprechend höhere Vorsicht walten lassen, solange die weitere Entwicklung der Märkte nicht klarer eingeschätzt werden kann.

Frankfurt am Main, 16. April 2020

Mit freundlicher Empfehlung
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Radhia Rüttimann Alexander Tannenbaum

Vermögensübersicht

zum 31. Dezember 2019

	Gesamtes Fondsvermögen			Anteilklasse R	Anteilklasse P	Anteilklasse F
	davon Fremd-währungen EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände						
I. Immobilien						
1. Geschäftsgrundstücke		26.245.000,00	79,7	222.595,32	80.958,73	25.941.445,95
Zwischensumme	**0,00**	**26.245.000,00**	**79,7**	**222.595,32**	**80.958,73**	**25.941.445,95**
II. Liquiditätsanlagen						
1. Bankguthaben		4.458.067,90	13,5	37.810,82	13.751,93	4.406.505,14
Zwischensumme	**0,00**	**4.458.067,90**	**13,5**	**37.810,82**	**13.751,93**	**4.406.505,14**
III. Sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		208.819,67	0,6	1.771,09	644,15	206.404,43
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		2.155.482,91	6,5	18.281,59	6.649,08	2.130.552,23
3. Andere		245.470,82	0,7	2.081,95	757,21	242.631,66
Zwischensumme	**0,00**	**2.609.773,40**	**7,9**	**22.134,63**	**8.050,45**	**2.579.588,32**
Summe Vermögensgegenstände		**33.312.841,30**	**101,2**	**282.540,78**	**102.761,11**	**32.927.539,41**
B. Schulden						
I. Verbindlichkeiten aus						
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-6.800,00	-0,0	-57,67	-20,98	-6.721,35
2. Grundstücksbewirtschaftung		-199.661,01	-0,6	-1.693,41	-615,90	-197.351,70
3. anderen Gründen		-106.504,48	-0,3	-903,31	-328,54	-105.272,63
Zwischensumme	**0,00**	**-312.965,49**	**-1,0**	**-2.654,40**	**-965,41**	**-309.345,68**
II. Rückstellungen	**0,00**	**-85.220,77**	**-0,3**	**-722,79**	**-262,88**	**-84.235,09**
Summe Schulden		**-398.186,26**	**-1,2**	**-3.377,19**	**-1.228,30**	**-393.580,77**
C. Fondsvermögen (netto)	**0,00**	**32.914.655,04**	**100,0**	**279.163,59**	**101.532,81**	**32.533.958,64**
umlaufende Anteile in Stück				5.499	1.000	320.000
Anteilwert (EUR)				50,76	101,53	101,66

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.

Im Geschäftsjahr 2019 vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der ersten Immobilie. Dabei handelt es sich um eine Geschäftsimmobilie in Erfurt, welche mit dem Mittelwert der von beiden Bewertern ermittelten Verkehrswerte in das Fondsvermögen eingegangen ist. Der Verkehrswert wird nach dem Ertragswertverfahren (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) ermittelt.

A. Vermögensgegenstände
Unter der Position **Immobilien** wird die direkt gehaltene Fondsliegenschaft in Erfurt mit dem Verkehrswert von EUR 26,25 Mio. zum Berichtsstichtag ausgewiesen. Es bestanden keine **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**.

Die **Liquiditätsanlagen** belaufen sich auf EUR 4,46 Mio. und enthalten ausschließlich Bankguthaben, welche zum Nominalwert am Berichtsstichtag ausgewiesen wurden.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Berichtsstichtag insgesamt EUR 2,61 Mio. Diese werden zum Nominalwert angesetzt.

Unter der Position **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von EUR 0,21 Mio. werden verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 0,11 Mio.), Forderungen aus Mietkautionen (EUR 0,08 Mio.) sowie Mietforderungen (EUR 0,02 Mio.) ausgewiesen.

Die **Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien** in Höhe von EUR 2,16 Mio. beinhalten die Ankaufsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilie in Erfurt abzüglich darauf entfallender Abschreibungen.

Die Position **Andere** in Höhe von EUR 0,25 Mio. beinhaltet im Wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie in Aachen sowie einem in der Prüfung befindlichen Immobilienankauf im Ausland (EUR 0,24 Mio.) und Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 0,01 Mio.).

B. Schulden
Die **Verbindlichkeiten** werden zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2019 mit insgesamt EUR 0,31 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 Sicherheitseinbehalten zusammen.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von EUR 0,20 Mio. bestehen insbesondere aus Vorauszahlungen auf Umlagen (EUR 0,12 Mio.) sowie Mietsicherheiten (EUR 0,08 Mio.).

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von EUR 0,11 Mio. setzen sich aus sonstigen Verbindlichkeiten insbesondere für Beratungstätigkeiten, Nachbewertungen und Verwahrstellenvergütung (EUR 0,10 Mio.) sowie Fondsverwaltungsgebühren zusammen.

Die **Rückstellungen** betragen EUR 0,09 Mio. und umfassen Rückstellungen für Körperschaftsteuern (EUR 0,04 Mio.), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten (EUR 0,03 Mio.) sowie sonstige Rückstellungen insbesondere für Grundsteuern, 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 31. Dezember 2019
EUR 32,91 Mio.

Vermögensaufstellung Teil I Immobilienverzeichnis

zum 31. Dezember 2019

I. Direkt gehaltene Immobilien in EURO-Ländern	Deutschland
Nr.	1
Objektname	Bahnhofstraße, Erfurt
Ort	Erfurt
PLZ	99084
Straße, Hausnummer	Bahnhofstraße 38
Immobilieninformationen	
Investitionsart	Direkt im Inland
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung (mind. 25 % Anteil an der Jahresnettosollmiete)	Büro/Handel
Erwerbsdatum	06/2019
Baujahr/Umbaujahr[1]	1993/2017-2018
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	–
Grundstücksgröße in m²	1.324
Nutzfläche in m² gesamt	6.209
davon Gewerbe/Wohnen in m²	6.209/0
Ausstattungsmerkmale[2]	B/BM/DO/FW/G/K/L/LA/RO/SP/SZ
Gutachterliche Werte und Kredite	
Verkehrswert (1. Gutachter/2. Gutachter) in TEUR	26.490/26.000
Verkehrswert (Mittelwert) in TEUR	26.245
in % des Immobilienvermögens	100,0
Bewertungsmiete (1. Gutachter/2. Gutachter) in TEUR	1.074/1.067
Restnutzungsdauer (1. Gutachter/2. Gutachter) in Jahren	60/58
Kredite in TEUR	0,0
Fremdfinanzierungsquote in %	0,0
Vermietungsinformationen	
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0,0
Restlaufzeit Mietverträge in Jahren[3]	7,8
Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in TEUR	646,3
Anschaffungsnebenkosten	
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	134
Zur Abschreibung verbleibend in TEUR	2.155
Voraussichtlicher Restabschreibungszeitraum in Jahren	9,4

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien

zur Vermögensaufstellung im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Immobilienkäufe

Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Übergang Nutzen und Lasten
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung		
DE-99084 Erfurt, Bahnhofstraße 38	Geschäftsgrundstück	06/2019

Weitere Informationen zu der Immobilie finden Sie im Immobilienverzeichnis.

Immobilienverkäufe
Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilienverkäufe abgeschlossen.

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 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden.

Vermögensaufstellung Teil II Liquiditätsübersicht

Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben zum 31. Dezember 2019

Zusammensetzung der Liquidität

Bankguthaben 100,0 %

		Währung	Bestand	Kurswert in EUR	Kurswert in % des Fondsvolumens (netto)
I. Bankguthaben					
Deutschland	Commerzbank AG	EUR		4.452.668,99	13,5
Deutschland	BNP Paribas S.A.	EUR		5.398,91	0,0
Bankguthaben gesamt				**4.458.067,90**	**13,5**
II. Wertpapiere					
Keine				–	–
III. Investmentanteile					
Keine				–	–
IV. Geldmarktinstrumente					
Keine				–	–

Erläuterungen
Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt EUR 4,46 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

Vermögensaufstellung Teil III zum 31. Dezember 2019

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	davon in Fremdwährung EUR	Gesamtes Fondsvermögen EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		208.819,67	0,6
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		2.155.482,91	6,6
3. Andere		245.470,82	0,7
Zwischensumme	**0,00**	**2.609.773,40**	**7,9**
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-6.800,00	-0,0
2. Grundstücksbewirtschaftung		-199.661,01	-0,6
3. Anderen Gründen		-106.504,48	-0,3
Zwischensumme	**0,00**	**-312.965,49**	**-1,0**
III. Rückstellungen	**0,00**	**-85.220,77**	**-0,3**
Fondsvermögen (netto)		**32.914.655,04**	**100,0**

Erläuterungen
Nähere Ausführungen zu den einzelnen Positionen finden Sie in den Erläuterungen zur Vermögensübersicht.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Gesamtes Fondsvermögen davon Fremdwährungen EUR	Gesamtes Fondsvermögen EUR	Anteilklasse R EUR	Anteilklasse P EUR	Anteilklasse F EUR
I. Erträge					
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-6.144,85	-32,75	-11,20	-6.100,90
2. Sonstige Erträge		-0,01	0,00	0,00	-0,01
3. Erträge aus Immobilien		646.544,44	2.754,31	1.120,51	642.669,62
Summe der Erträge	**0,00**	**640.399,58**	**2.721,56**	**1.109,31**	**636.568,71**
II. Aufwendungen					
1. Bewirtschaftungskosten		-36.517,91	-227,51	-62,33	-36.228,07
a) davon Betriebskosten		-36.154,46	-225,37	-61,51	-35.867,58
b) davon Instandhaltungskosten		-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-95,00	-0,60	-0,06	-94,34
d) davon Sonstige Kosten		-268,45	-1,54	-0,76	-266,15
2. Inländische Steuern		-35.514,77	-133,99	-57,50	-35.323,28
3. Verwaltungsvergütung		-15.541,29	-218,43	-110,82	-15.212,04
4. Verwahrstellenvergütung		-13.025,02	-90,01	-34,30	-12.900,71
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-49.350,38	-284,12	-103,07	-48.963,19
6. Sonstige Aufwendungen		-63.179,20	-176,54	-105,52	-62.897,14
davon Sachverständigenkosten		-31.041,33	-132,74	-55,22	-30.853,37
Summe der Aufwendungen	**0,00**	**-213.128,57**	**-1.130,60**	**-473,54**	**-211.524,43**
III. Ordentlicher Nettoertrag	**0,00**	**427.271,01**	**1.590,96**	**635,77**	**425.044,28**
IV. Veräußerungsgeschäfte					
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Ertrags-/Aufwandsausgleich	**0,00**	**11.446,51**	**1.944,05**	**562,66**	**8.939,80**
V. Realisiertes Ergebnis	**0,00**	**438.717,52**	**3.535,01**	**1.198,43**	**433.984,08**
VI. Nicht realisiertes Ergebnis					
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		357.839,20	50,91	576,27	357.212,02
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-15.000,00	-127,22	-46,27	-14.826,51
Nicht realisiertes Ergebnis	**0,00**	**342.839,20**	**-76,31**	**530,00**	**342.385,51**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres	**0,00**	**781.556,72**	**3.458,70**	**1.728,43**	**776.369,59**

Erläuterungen

I. Erträge

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** (TEUR -6) betreffen ausschließlich Zinsen aus der Anlage von Bankguthaben im Inland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Bei den **sonstigen Erträgen** handelt es sich um Skontoerträge.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von TEUR 647 resultieren aus der Vermietung der Liegenschaft in Erfurt.

II. Aufwendungen

Die auf die Mieter nicht umlegbaren **Bewirtschaftungskosten** belaufen sich insgesamt auf TEUR 37 und umfassen im Wesentlichen Betriebskosten.

Die **inländischen Steuern** von TEUR 36 entfallen auf Körperschaftsteuern sowie in geringem Umfang auf den Solidaritätszuschlag.

Die **Verwaltungsvergütung** beträgt im Berichtszeitraum TEUR 16.

Die **Verwahrstellenvergütung** im Geschäftsjahr beläuft sich auf TEUR 13.

Für die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** der Jahresabschlussprüfung wurde eine Rückstellung eingestellt. Die Kosten belaufen sich auf TEUR 49 und beinhalten unter anderem Prüfungskosten für den Jahresabschluss und Kosten des Jahresberichts.

Die **sonstigen Aufwendungen** werden mit TEUR 63 ausgewiesen und beinhalten im Wesentlichen Kosten für Sachverständige, Kosten für Marketing und Veröffentlichungen sowie in geringem Umfang Steuerberatungskosten und Nebenkosten des Geldverkehrs.

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag in Höhe von TEUR 427 ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

IV. Veräußerungsgeschäfte

Im Berichtszeitraum wurde keine Veräußerungsgeschäfte getätigt, sodass das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** EUR 0 beträgt.

Die realisierten Gewinne und Verluste bei Immobilien stellen die Differenz aus Verkaufserlösen abzüglich der Verkaufsnebenkosten und Anschaffungskosten der Immobilien dar.

Der **Ertrags-/Aufwandsausgleich** beläuft sich auf TEUR 11 und ergibt sich aus den im Anteilpreis zum jeweiligen Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt enthaltenen aufgelaufenen ausschüttungsfähigen Ergebnissen, die bei einem Mittelzufluss dieser Position hinzugefügt werden und sie bei einem Mittelabfluss mindern.

V. Realisiertes Ergebnis

Das realisierte Ergebnis von TEUR 439 ergibt sich aus der Summe aus dem ordentlichen Nettoertrag, dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sowie dem Ertrags-/Aufwandsausgleich.

VI. Nicht realisiertes Ergebnis

Das **nicht realisierte Ergebnis** von TEUR 343 umfasst überwiegend die **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien**, die sich aus den Wertfortschreibungen und Veränderungen der Vermögenswerte der Liegenschaft in Erfurt ergibt.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Vermögenswerte im Berichtszeitraum, unter Berücksichtigung latenter Steuern.

VII. Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 beträgt TEUR 782. Es setzt sich zusammen aus dem realisierten Ergebnis und dem nicht realisierten Ergebnis.

Verwendungsrechnung

zum 31. Dezember 2019

	Anteiklasse R		Anteiklasse P		Anteiklasse F	
	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	**3.535,01**	**0,64**	**1.198,43**	**1,20**	**433.984,08**	**1,36**
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.535,01	0,64	1.198,43	1,20	433.984,08	1,36
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	**31,80**	**0,00**	**8,43**	**0,01**	**1.984,08**	**0,01**
1. Vortrag auf neue Rechnung	31,80	0,00	8,43	0,01	1.984,08	0,01
III. Gesamtausschüttung	**3.503,21**	**0,64**	**1.190,00**	**1,19**	**432.000,00**	**1,35**
1. Zwischenausschüttung per 19. Dezember 2019[1] (Zwischenausschüttung)	1.028,66	0,19	370,00	0,37	118.400,00	0,37
a) Barausschüttung	1.028,66	0,19	370,00	0,37	118.400,00	0,37
2. Endausschüttung per 12. Mai 2020	2.474,55	0,45	820,00	0,82	313.600,00	0,98
a) Barausschüttung	2.474,55	0,45	820,00	0,82	313.600,00	0,98

1 Bezogen auf die am Tag der Zwischenausschüttung umlaufenden Anteile

Erläuterungen

I. Für die Ausschüttung verfügbar

Für die Ausschüttung steht das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zur Verfügung. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

II. Nicht für die Ausschüttung verwendet

Von der je Anteil zur Verfügung stehenden Ausschüttungssumme wurde ein Teil auf neue Rechnung vorgetragen. Die Gewinnvorträge stehen für Ausschüttungen in den Folgejahren zur Verfügung.

III. Gesamtausschüttung

Insgesamt werden für das Geschäftsjahr 2019 zwei Ausschüttungen in Höhe von insgesamt EUR 436.693,21 an die Anleger geleistet. Die Gesamtausschüttung verteilt sich auf die Zwischenausschüttung am 19. Dezember 2019 und die Endausschüttung, die am 12. Mai 2020 an die Anleger ausgezahlt wird. Die Zwischenausschüttung wurde geleistet, um die ansonsten Anfang 2020 für das Geschäftsjahr 2019 fällige sogenannte steuerliche Vorabpauschale zu vermeiden. Weitere Informationen hierzu finden Sie in dem Kapitel „Rendite und Ausschüttungen“ im Tätigkeitsbericht.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	davon in Fremd-währung in EUR	Fonds gesamt in EUR	Anteilklasse R in EUR	Anteilklasse P in EUR	Anteilklasse F in EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres	**0,00**	**50.000,00**	**0,00**	**50.000,00**	**0,00**
Ausschüttung für das Vorjahr		0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischenausschüttung		-119.798,66	-1.028,66	-370,00	-118.400,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		32.347.868,98	279.218,98	50.950,00	32.017.700,00
davon Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen		32.347.868,98	279.218,98	50.950,00	32.017.700,00
davon Mittelabfluss aus Anteilrücknahmen					
Ertrags-/Aufwandsausgleich		-11.446,51	-1.944,05	-562,66	-8.939,80
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten		-133.525,49	-541,39	-212,95	-132.771,15
davon bei Immobilien		-133.525,49	-541,39	-212,95	-132.771,15
Ergebnis des Geschäftsjahres		781.556,72	3.458,71	1.728,42	776.369,59
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	**0,00**	**32.914.655,04**	**279.163,59**	**101.532,81**	**32.533.958,64**

Erläuterungen siehe Seite 45

Erläuterungen

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während des Berichtszeitraums vom Beginn des Geschäftsjahres am 1. Januar 2019 zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen am Ende des Geschäftsjahres am 31. Dezember 2019 geführt haben.

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den im Geschäftsjahr 2019 für das vorangegangene Geschäftsjahr 2018 ausgeschütteten Betrag. Für das Rumpfgeschäftsjahr 2019 vom 1. September bis 31. Dezember 2019 wurde keine Ausschüttung ausgezahlt, da zu diesem Zeitpunkt noch kein operatives Geschäft stattfand.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte am 19. Dezember 2019 eine **Zwischenausschüttung** an die Anleger, um die ansonsten Anfang 2020 für das Geschäftsjahr 2019 fällige sogenannte steuerliche Vorabpauschale zu vermeiden. Weitere Informationen hierzu finden Sie in dem Kapitel „Rendite und Ausschüttungen“ im Tätigkeitsbericht.

Der **Mittelzufluss-/abfluss (netto)** ist der Saldo aus den Mittelzuflüssen und -abflüssen. Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

Der **Ertrags-/Aufwandsausgleich** ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

Die Position **Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten** beinhaltet die Abschreibungen für die beim Erwerb von Immobilien angefallenen Anschaffungsnebenkosten. Die Anschaffungsnebenkosten werden linear über die voraussichtliche Haltedauer, längstens über zehn Jahre abgeschrieben. Bei Abgang der Immobilie werden die Anschaffungsnebenkosten vollständig abgeschrieben.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** und die dazugehörigen Einzelpositionen sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Renditekennzahlen in %	Deutschland	Gesamt Fonds
I. Immobilien		
Bruttoertrag [1]	3,7	3,7
Bewirtschaftungsaufwand [1]	-0,2	-0,2
Nettoertrag [1]	3,5	3,5
Wertänderungen [1]	1,2	1,2
Ertragsteuern [1]	-0,2	-0,2
Latente Steuern [1]	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	4,5	4,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	4,5	4,5
Währungsänderung [2,3]	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	4,5	4,5
II. Liquidität [4]		-0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten [5]		3,9
IV. Ergebnis Anteilklasse P nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) [5,6]		1,9

1 Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen 2019.

2 Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen 2019.

3 Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

4 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen 2019.

5 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen 2019.

6 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 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 oder zukünftige Ergebnisse. Da die Anteilklassen R und F des Fonds vor weniger als 12 Monaten aufgelegt wurden, darf gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) zu diesem Berichtsstichtag noch keine Rendite für diese beiden Anteilklassen ausgewiesen werden.

Erläuterungen

I. Immobilien

Der **Bruttoertrag** beschreibt das Verhältnis der Erträge aus Immobilien und immobilienbezogenen sonstigen Erträge zum durchschnittlichen Immobilienvermögen im Geschäftsjahr. Nach Abzug des **Bewirtschaftungsaufwands**, der insbesondere die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die Kosten der Immobilienverwaltung umfasst, ergibt sich der **Nettoertrag**. Die **Wertänderungen** setzen sich aus den Wertänderungen der Bestandsimmobilien, dem bei Immobilienverkäufen erzielten Verkaufsergebnis und den Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten zusammen. Unter der Position **Ertragsteuern** werden gezahlte Steuern abzüglich dafür gebildeter Steuerrückstellungen, fällige Ertragsteuern dieses Geschäftsjahres und Steuerrückerstattungen zusammengefasst. Für die bei dem Verkauf von Immobilien anfallenden Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) wird Vorsorge getroffen. Die **latenten Steuern** beinhalten die Anpassung der auf die Wertänderungen der Bestandsimmobilien im Berichtszeitraum entfallenden potenziellen Veräußerungsgewinnsteuern sowie die entsprechenden potenziellen Veräußerungsgewinnsteuern für die im Berichtszeitraum neu erworbenen Liegenschaften. Das **Ergebnis vor Darlehensaufwand** ergibt sich aus dem Nettoertrag, den Wertänderungen, den Ertragssteuern und latenten Steuern. Alle vorstehend aufgeführten Positionen werden auf das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr bezogen, das aus 13 Monatsendwerten ermittelt wird.

Wird das Ergebnis um den Darlehensaufwand gemindert und nur auf das gesamte eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen bezogen (statt auf das gesamte Immobilienvermögen) erhält man das **Ergebnis nach Darlehensaufwand**. Die **Währungsänderungen** umfassen das Ergebnis aus Währungskursveränderungen und den Kosten der Kurssicherung von in Fremdwährungen gehaltenen Immobilien in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Aus der Summe des Ergebnisses nach Darlehensaufwand und der Währungsänderungen wird das **Gesamtergebnis in Fondswährung** in Bezug auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen ermittelt.

II. Liquidität

Die Rendite der Liquidität ergibt sich aus dem Verhältnis der Zinserträge bzw. gezahlter Guthabengebühren (Negativzinsen) zur durchschnittlich investierten Liquidität des Fonds.

III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten

Das Gesamtergebnis in Fondswährung aus den Immobilien und der Liquidität jeweils in Relation zu dem durchschnittlichen Fondsvermögen liefert das Ergebnis des gesamten Fonds vor Abzug der Fondskosten.

IV. Ergebnis Anteilklasse P nach Abzug der Fondskosten

Das Ergebnis der jeweiligen Anteilklassen ermittelt nach der BVI-Methode berücksichtigt zudem die Fondskosten. Hier wird nur die Anteilklasse P dargestellt. Da die Anteilklassen R und F des Fonds noch nicht über eine einjährige Historie verfügen, darf gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) zu diesem Berichtsstichtag noch keine Rendite für diese beiden Anlageklassen ausgewiesen werden.

Kapitalinformationen

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)[1]	Deutschland	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	17.272	17.272
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien gesamt	**17.272**	**17.272**
Liquidität	2.683	2.683
Kreditvolumen	0,0	0,0
Fondsvolumen (netto)[2]	**19.955**	**19.955**

1 Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2019 wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

2 Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanziertem Immobilienvermögen und Liquidität. Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

Informationen zu Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen in TEUR	Deutschland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	26.245	26.245
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1.070	1.070
Positive Wertänderungen laut Gutachten	358	358
Sonstige positive Wertänderungen	0	0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-15	-15
Ausländische latente Steuern	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	-134	-134
Wertänderungen laut Gutachten	**343**	**343**
Sonstige Wertänderungen	**-134**	**-134**

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten (in % der Jahres-Nettosollmiete)	Deutschland	Gesamt
Büro/Praxis	53,5	53,5
Handel/Gastronomie	37,8	37,8
Hotel	0,0	0,0
Lager/Logistik	4,1	4,1
Wohnen	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0
Stellplätze	3,6	3,6
Sonstiges	1,0	1,0
Gesamt	**100,0**	**100,0**

Leerstand nach Nutzungsarten (in % der Jahres-Bruttosollmiete)	Deutschland	Gesamt
Büro/Praxis	0,0	0,0
Handel/Gastronomie	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,0
Lager/Logistik	0,0	0,0
Wohnen	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0
Stellplätze	0,0	0,0
Sonstiges	0,0	0,0
Vermietungsquote	**100,0**	**100,0**

Restlaufzeit der Mietverträge (Mietende)[1]	unbe-fristet	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030+
Deutschland in %	0,0	8,5	0,0	0,0	0,0	28,5	1,0	0,0	0,0	12,7	0,0	49,3
Gesamt in %	**0,0**	**8,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**28,5**	**1,0**	**0,0**	**0,0**	**12,7**	**0,0**	**49,3**

1 Basis: Vertraglich vereinbarte Mieten

Entwicklung des Credit Suisse ImmoTrend Europa

Mehrjahresübersichten

	31.12.2018	31.12.2019
Gesamtes Sondervermögen		
Immobilien (in TEUR)	0	**26.245**
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in TEUR)	0	**0**
Liquiditätsanlagen (in TEUR)	50	**4.458**
Sonstiges Vermögen (in TEUR)	0	**245**
Summe der Vermögenswerte (in TEUR)	50	**33.313**
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in TEUR)	0	**-398**
Fondsvermögen (in TEUR)	50	**32.915**
Anteilklasse R		
Fondsvermögen (in TEUR)		**279**
Umlaufende Anteile (Stück)	–	**5.499**
Anteilwert/Rücknahmepreis (in EUR)	–	**50,76**
Endausschüttung je Anteil (in EUR)	–	**0,45**
Tag der Endausschüttung	–	**12.05.2020**
Anteilklasse P		
Fondsvermögen (in TEUR)	50	**102**
Umlaufende Anteile (Stück)	500	**1.000**
Anteilwert/Rücknahmepreis (in EUR)	100,00	**101,53**
Endausschüttung je Anteil (in EUR)	0,00	**0,82**
Tag der Endausschüttung	–	**12.05.2020**
Anteilklasse F		
Fondsvermögen (in TEUR)		**32.534**
Umlaufende Anteile (Stück)	–	**320.000**
Anteilwert/Rücknahmepreis (in EUR)	–	**101,66**
Endausschüttung je Anteil (in EUR)	–	**0,98**
Tag der Endausschüttung	–	**12.05.2020**

Renditekennzahlen in %	31.12.2018	31.12.2019
I. Immobilien		
Bruttoertrag [1]	0,0	**3,7**
Bewirtschaftungsaufwand [1]	0,0	**-0,2**
Nettoertrag [1]	0,0	**3,5**
Wertänderungen [1]	0,0	**1,2**
Ertragsteuern [1]	0,0	**-0,2**
Latente Steuern [1]	0,0	**0,0**
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	0,0	**4,5**
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	0,0	**4,5**
Währungsänderung [2,3]	0,0	**0,0**
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	0,0	**4,5**
II. Liquidität [4]	0,0	**-0,2**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten [5]	0,0	**3,9**
IV. Ergebnis Anteilklasse P nach Abzug der Fondskosten (BVI-Methode) [5,6]	0,0	**1,9**

1 Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen 2019.

2 Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen 2019.

3 Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

4 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen 2019.

5 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen 2019.

6 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 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 oder zukünftige Ergebnisse. Da die Anteilklassen R und F des Fonds vor weniger als 12 Monaten aufgelegt wurden, darf gemäß den MIFID-Standards (Markets in Financial Instruments Directive; Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) zu diesem Berichtsstichtag noch keine Rendite für diese beiden Anteilklassen ausgewiesen werden.

Angaben gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung
Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 S. 5 DerivateV bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 7 DerivateV erfolgt für das Investmentvermögen eine regelmäßige Überwachung des Leverage. Für die Berechnung des Leverage sind die Artikel 6ff. der AIFM Level-II VO (Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013) maßgeblich. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 ergibt sich für den Credit Suisse ImmoTrend Europa eine durchschnittliche Hebelwirkung von 0,9 nach der Brutto-Methode gemäß Artikel 7 AIFM Level-II VO sowie eine durchschnittliche Hebelwirkung von 0,9 nach der Commitment-Methode gemäß Artikel 8 AIFM Level-II VO.

Leverage	**in %**
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250,0
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	87,7
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200,0
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	87,7

Risikoprofil
Der Credit Suisse ImmoTrend Europa strebt den Aufbau eines breit gestreuten Immobilienportfolios mit Schwerpunkt Europa an, was mit entsprechenden Investmentrisiken verbunden ist. Diese beschreiben generell die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Adressenausfall-/Bonitäts-, Marktpreis-, Liquiditäts-, Immobilien-, Anteilsrückgabe- und Portfolio(strategie) risiken unterteilen. Die Marktpreisrisiken können wiederum in Immobilienmarkt-, Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken differenziert werden.

Die Anlage in diesen Fonds birgt neben Chancen auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Immobilienrisiken
Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

Fremdfinanzierte Immobilien
Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste. Für den Fonds wurden bislang noch keine Kredite aufgenommen.

Liquiditätsrisiken
Immobilien können – anders als z. B. Aktien – nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig sehr viele Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zur Aussetzung der Anteilscheinrücknahme kommen, weil die Kapitalverwaltungsgesellschaft zunächst Immobilien verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen. Sollte die Liquidität des Fonds nicht ausreichen, die Anteilscheinrücknahme wieder aufzunehmen, wird der Fonds abgewickelt. Hieraus können Verluste für den Anleger entstehen.

Portfoliostrukturrisiken
Der Fonds verfügt aktuell erst über eine Immobilie. Der Erwerb einer weiteren Immobilie wurde kaufvertraglich gesichert, die Liegenschaft wird erst nach der Fertigstellung auf den Fonds übergehen. Folglich bestehen zum Ende des Berichtszeitraumes Konzentrationsrisiken. Des Weiteren liegt auch eine Konzentration im Hinblick auf die Anzahl der im Fonds befindlichen Investoren vor. Die Mittelzuflüsse stammen größtenteils von dem Startinvestor.

Die hier aufgezählten Risiken stellen lediglich eine Auswahl von Risiken der Investition in einen Immobilien-Publikumsfonds bzw. Publikums-AIF wie den Credit Suisse ImmoTrend Europa und keine abschließende Aufzählung dar. Eine detaillierte Beschreibung der Risiken der Immobilieninvestition entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum“ dieses Berichts und dem Verkaufsprospekt des Credit Suisse ImmoTrend Europa.

Risikokomponenten	**Ausprägung**
Adressausfallrisiko	mittel
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
Sonstige Marktpreisrisiken	nicht vorhanden
Immobilienrisiken	mittel
Portfoliostrategierisiken	hoch
Operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering
Anteilsrückgaberisiko	gering

Anteilwert und Anteilumlauf

	Anteilklasse R (WKN 980502)	**Anteilklasse P** (WKN 980503)	**Anteilklasse F** (WKN 980504)
Anteilwert in EUR	50,76	101,53	101,66
Umlaufende Anteile (Stück)	5.499	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.

Transparenz und Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote Anteilklasse R in %	0,88
Gesamtkostenquote Anteilklasse P in %	0,65
Gesamtkostenquote Anteilklasse F in %	0,70
Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts für alle Anteilklassen	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen in % im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	1,95
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	0,00
Ausgabeaufschlag in %, der dem Sondervermögen berechnet wurde	0,00
Rücknahmeabschlag in %, der dem Sondervermögen berechnet wurde	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile in %	0,00
Wesentliche sonstige Erträge in EUR	0,00
Wesentliche sonstige Aufwendungen in EUR	63.179,20
Transaktionskosten in EUR	2.289.008,40

Die Gesamtkostenquote (nach BVI-Methode) im Geschäftsjahr 2019 betrug für die Anteilklasse P 0,65 %, für die Anteilklasse R 0,88 % (Rumpf-Geschäftsjahr vom 2. Mai bis 31. Dezember 2019) und für die Anteilklasse F 0,70 % (Rumpf-Geschäftsjahr vom 3. April bis 31. Dezember 2019). Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können ((siehe § 13 Nr. 5.) der Besonderen Anlagebedingungen (BAB)). Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb, der Veräußerung und der Bebauung von Vermögensgegenständen entstehen.

Dem Sondervermögen wurde keine erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr berechnet. Eine solche Vergütung ist in den Vertragsbedingungen des Fonds nicht vorgesehen.

Das für den Erwerb, die Veräußerung und die Bebauung von Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften berechnete Entgelt entsprach 1,95 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Aufgrund der naturgemäß starken Schwankung des Werts über die Lebensdauer des Fonds können aus dieser Angabe keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung gezogen werden.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gemäß § 13 Nr. 2.a BAB gezahlten Verwaltungsvergütung an andere Einheiten der Credit Suisse wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen".

Es wurden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Anteilen berechnet. Ebenso fiel keine Vergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile an.

Die wesentlichen sonstigen Erträge und sonstigen Aufwendungen gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3. e KARBV im Geschäftsjahr 2019 sind in der Ertrags- und Aufwandsrechnung dargestellt.

Dem Sondervermögen wurden Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs und der Kosten der Veräußerung von Vermögensgegenständen) in Höhe von EUR 2.289.008,40 belastet.

Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	**EUR 6,7 Mio.**
davon feste Vergütung	EUR 3,6 Mio.
davon variable Vergütung	EUR 3,1 Mio.
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum Ende des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 2019	**19 Personen**
Höhe des gezahlten Carried Interest gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB	**EUR 0,00**
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 von der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	**EUR 0,6 Mio.**
davon Führungskräfte	EUR 0,6 Mio.
davon andere Risktaker	EUR 0,0 Mio.

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019.

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen
Im Berichtszeitraum wurden Änderungen bei den Besonderen Anlagebedingungen angekündigt, die mit Wirkung zum 1. April 2019, 1. Juli 2019 und 15. August 2019 in Kraft traten. Die Änderungen erfolgten mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin"). Die Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen wurden unter Beifügung der vollständig abgedruckten Fassungen im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Homepage der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.credit-suisse.com/de) veröffentlicht. Im Folgenden finden Sie den Wortlaut der Änderungen:

Änderung der Besonderen Anlagebedingungen mit Wirkung zum 1. April 2019
Die Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen erfolgen aufgrund der Aufnahme der neuen Anteilklasse F. Gemäß § 10 der BAB werden für die Anteilklasse F Anteile mit einer Mindestanlagesumme von EUR 200.000 (in Worten: EURO ZWEIHUNDERTTAUSEND) zur Zeichnung angeboten. Anteile der Anteilklasse F dürfen nur von Anlegern erworben werden, die einen diskretionären Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben. Sollte ein solcher Vermögensverwaltungsvertrag gekündigt worden sein, werden die durch den Anleger zu diesem Zeitpunkt gehaltenen Anteile der Anteilklasse F entweder zwangsweise zurückgegeben oder in Anteile einer anderen Anteilklasse umgewandelt. Darüber hinaus sind Anteile der Anteilklasse F nicht ohne die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragbar. Für Anteile der Anteilklasse F wird kein Ausgabeaufschlag erhoben. Ferner wurden einige redaktionelle sowie klarstellende Änderungen vorgenommen.

Änderung der Besonderen Anlagebedingungen mit Wirkung zum 1. Juli 2019
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat den § 13 Kosten der BAB an die neue BaFin Musterkostenklausel angepasst.

In § 13 Abs. 2 BAB wurde für die Anteilklasse „R" der Durchschnittswert der Verwaltungsvergütung durch den durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens ersetzt.

Der Wert des Sondervermögens gemäß § 13 Abs. 3 BAB (Verwahrstellenvergütung) wurde ebenfalls auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert angepasst.

Hinter § 13 Abs. 5 n) wurde folgende Lit. o) ergänzt, wodurch sich die nachfolgende Nummerierung entsprechend verschiebt.

„o) Kosten für die Bereitstellung von Analysematerial oder -dienstleistungen durch Dritte in Bezug auf ein oder mehrere Finanzinstrumente oder sonstige Vermögenswerte oder in Bezug auf die Emittenten oder potenziellen Emittenten von Finanzinstrumenten oder in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Branche oder einen bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird:“

Aufgrund der Ergänzung der vorstehenden Lit. o) hat sich der in § 13 Abs. 4 aufaddierte Betrag entsprechend geändert, so dass die Regelung nun wie folgt lautet:

„4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 2.a), 3., und 5.o)

Der Betrag, der aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern, 2.a) und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse R sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 1,125 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse R in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2.a) und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse P sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt die Summe aus (i) bis zu 0,6 % des jährlichen durchschnittlichen Immobilienvermögens bezogen auf die Anteilklasse P in der Abrechnungsperiode und (ii) bis zu 0,05 %, des Durchschnittswertes der anteiligen Liquiditätsanlagen und (iii) bis zu 0,125 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens betragen, wobei die jeweiligen Werte am Ende eines jeden Monats errechnet werden.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2.a), und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse F sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 0,625 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse F in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.“

Ferner wurden einige redaktionelle sowie klarstellende Änderungen vorgenommen. Die vorgenommene Kostenänderung resultiert in einer Begünstigung der Anleger.

Änderung der Besonderen Anlagebedingungen mit Wirkung zum 15. August 2019
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat den § 13 Kosten der BAB an die neue BaFin Musterkostenklausel angepasst.

In § 13 Ziff. 2. a) der BAB wurde für die Anteilklasse „P“ die Basis für die Berechnung der Verwaltungsvergütung geändert. Für die Berechnung der Verwaltungsvergütung werden nun 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode als Berechnungsbasis verwendet statt wie zuvor 0,6 % des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien Gesellschaften gehaltenen anteiligen Immobilienvermögens am Ende eines jeden Monats und 0,05 % des Durchschnittswerts der anteiligen Liquiditätsanlagen bezogen auf die Anteilklasse P, der aus den Werten der Liquiditätsanlagen am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Hieraus ergibt sich auch eine Änderung in § 13 Ziff. 4 BAB bezüglich des zulässigen jährlichen Höchstbetrags, der gemäß § 13 Ziff. 2.a), 3., und 5.o (bez. 5.o in der ab dem 1. Juli 2019 geltenden Fassung) in Bezug auf die Anteilklasse P entnommen werden darf.

Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement
Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Zusätzliche Informationen
Der Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, beträgt 0,0 %.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil
Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Credit Suisse ImmoTrend Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen
Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf sonstige Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnisse aufweisen

oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter
Die gesetzlichen Vertreter der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 24. April 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise

für in Deutschland steuerpflichtige Anleger

Informationen zu den für das Geschäftsjahr 2019 geleisteten Ausschüttungen
Die Endausschüttung des Credit Suisse ImmoTrend Europa für das Geschäftsjahr 2019 beträgt für die Anteilklasse R EUR 0,45 je Anteil, für die Anteilklasse P EUR 0,82 je Anteil und für die Anteilklasse F EUR 0,98 je Anteil. Die Auszahlung erfolgt am 12. Mai 2020.

Darüber hinaus wurde am 19. Dezember 2019 eine Zwischenausschüttung für die Anteilklasse R von EUR 0,19 je Anteil, für die Anteilklasse P von EUR 0,37 je Anteil und für die Anteilklasse F von EUR 0,37 je Anteil geleistet. Die Zwischenausschüttung wurde vorgenommen, um die ansonsten Anfang 2020 für das Geschäftsjahr 2019 gegebenenfalls fällige steuerliche Vorabpauschale zu vermeiden.

Die Zwischenausschüttung und die Endausschüttung werden für Anteile im Privatvermögen sowie für Anteile im Betriebsvermögen einkommens- und körperschaftssteuerpflichtiger Anleger ertragsteuerlich wie folgt behandelt:

Zwischenausschüttung am 19. Dezember 2019

je Anteil	**Anteilklasse R** in EUR	**Anteilklasse P** in EUR	**Anteilklasse F** in EUR
Ausschüttung	**0,19**	**0,37**	**0,37**
abzüglich 60 % Teilfreistellung	0,11	0,22	0,22
= zu versteuernder Betrag	0,08	0,15	0,15
abzüglich 25 % Kapitalertragsteuer und 5,5 % Solidaritätszuschlag[1]	0,02	0,04	0,04
= Bei voll steuerpflichtigem Anleger verbleibende Ausschüttung	**0,17**	**0,33**	**0,33**

1 Die Berechnung Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags erfolgt für inländische Anleger unter der Annahme, dass keine NV-Bescheinigung vorliegt oder der Freistellungsauftrag in voller Höhe ausgeschöpft ist.

Endausschüttung am 12. Mai 2020

je Anteil	**Anteilklasse R** in EUR	**Anteilklasse P** in EUR	**Anteilklasse F** in EUR
Ausschüttung	**0,45**	**0,82**	**0,98**
abzüglich 60 % Teilfreistellung	0,27	0,49	0,59
= zu versteuernder Betrag	0,18	0,33	0,39
abzüglich 25 % Kapitalertragsteuer und 5,5 % Solidaritätszuschlag[1]	0,05	0,09	0,10
= Bei voll steuerpflichtigem Anleger verbleibende Ausschüttung	**0,40**	**0,73**	**0,88**

1 Die Berechnung Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags erfolgt für inländische Anleger unter der Annahme, dass keine NV-Bescheinigung vorliegt oder der Freistellungsauftrag in voller Höhe ausgeschöpft ist.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften
Die nachfolgende Darstellung ist eine Zusammenfassung wesentlicher Aspekte der steuerlichen Folgen in Deutschland bezüglich des Erwerbs, des Haltens, der Rückgabe und Veräußerung von Anteilen des Sondervermögens und gilt nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Die Zusammenfassung ist nur allgemeiner Natur und erhebt nicht den Anspruch der umfassenden Darstellung aller möglichen Besteuerungsfolgen beim Anleger. Sie stellt insbesondere keine konkrete Rechts- und Steuerberatung für den Anleger dar.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung").

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen
Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung").

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der ab-

zuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene
Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust, ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung, mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von EUR 100.000,00 steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds
Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder

mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 Prozent bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen
Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene
Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn, um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge
Eine Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung
Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer
Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung (§ 37 Abs. 2 AO) zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag
Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

Kirchensteuer
Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer
Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen
In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung gelangt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung (§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB), ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen
Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten

und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen; Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

Grunderwerbsteuer
Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Rechtliches und steuerliches Risiko
Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Hinweis
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

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

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

Björn Storim
Mitglied des Aufsichtsrates
(von 29. Mai 2018 bis 16. Januar 2019)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
(ab 17. Januar 2019)
zugleich Managing Director und Co-Vorstandsvorsitzender
der CREDIT SUISSE (Deutschland) AG

Günther Hackeneis
Mitglied des Aufsichtsrates

Geschäftsführung
Karl-Josef Schneiders
(bis 31. Januar 2019)

Roger Baumann
(bis 31. Januar 2019)

Alexander J. Tannenbaum
(ab 1. Februar 2019)

Radhia Rüttimann
(ab 1. Februar 2019)

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 2018: EUR 117,2 Mio.

Gezeichnetes Kapital
per 31. Dezember 2018: EUR 182,8 Mio.

Haftendes Eigenkapital
per 31. Dezember 2018: EUR 977,2 Mio.

Ankaufbewerter/Folgebewerter
Dipl.-Ing. Florian Lehn
IHK München und Oberbayern
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner
IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

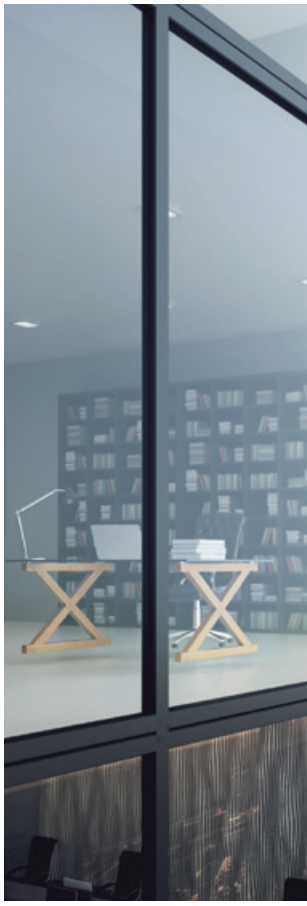
Dipl.-Ök. Thore Simon
Ingenieurkammer Niedersachsen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Betriebswirt BdH Uwe Ditt
IHK Rheinhessen
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



CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
TaunusTurm • Taunustor 1
D-60310 Frankfurt am Main
credit-suisse.com

© 2020, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH