

Wichtiger Hinweis:

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat die Verwaltung des Sondervermögens CS EUROREAL unwiderruflich mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe

und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL erklärt. Dies bedeutet, dass bei der Gesellschaft eingehende Ausgabe- und Rücknahmeaufträge nicht mehr ausgeführt werden.

CS EUROREAL Bulletin

Version Deutschland/Österreich EUR-/CHF-Anteilklasse

25. November 2015

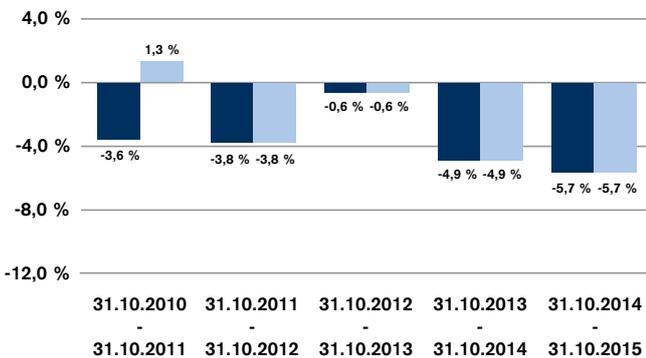


Rendite & Bewertung

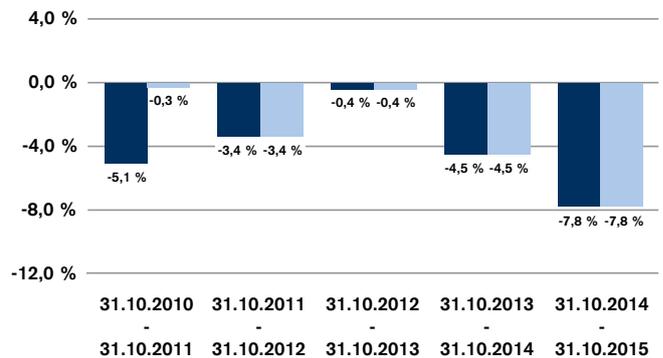
Im September und Oktober 2015 erzielte die EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL ein Anlageergebnis von -0,51 Prozent¹, die Rendite der CHF-Anteilklasse fiel mit -0,41 Prozent¹ wechselskursbedingt etwas besser aus. In den beiden Monaten wurden von den unabhängigen Sachverständigen acht Liegenschaften nachbewertet, die rund 23 Prozent des Verkehrswertes der Bestandsimmobilien des Fonds ausmachen. Insgesamt ergab sich ein Bewertungsergebnis von -2,6 Prozent. Drei Aufwertungen von Objekten in Deutschland, den Niederlanden und

Frankreich standen fünf Abwertungen von Immobilien in Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden gegenüber. Im Einjahresvergleich erzielte die EUR-Anteilklasse per 31. Oktober 2015 ein Anlageergebnis von -5,71 Prozent¹ und die CHF-Anteilklasse von -7,77 Prozent¹. Das niedrigere Anlageergebnis der CHF-Anteilklasse über ein Jahr ist bedingt durch den Währungseffekt im Zusammenhang mit der überraschenden Aufhebung des Mindestkurses des CHF zum EUR durch die Schweizerische Nationalbank SNB im Januar 2015.

Brutto-/Nettowertentwicklung EUR-Anteilklasse des CS EUROREAL der letzten 5 Jahre (nach BVI-Methode¹)



Brutto-/Nettowertentwicklung CHF-Anteilklasse des CS EUROREAL der letzten 5 Jahre (nach BVI-Methode¹)



● Wertentwicklung (Netto) ● Wertentwicklung (Brutto)

● Wertentwicklung (Netto) ● Wertentwicklung (Brutto)

Bruttowertentwicklung: Wertentwicklung unter Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten.

Nettowertentwicklung: Neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten wird auch der maximale Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,00 Prozent berücksichtigt. Depottführungsgebühren sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

¹ Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode. Bruttowertentwicklung: Wertentwicklung unter Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 Prozent und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

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

Immobilienverkäufe

Im Oktober 2015 wurde der bereits vertraglich gesicherte Verkauf der weitgehend vermieteten Büroimmobilie 400 Promenade des Anglais in Nizza mit dem Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer abgewickelt. Der Verkaufspreis lag deutlich über dem zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswert von 34,5 Mio. EUR. Darüber hinaus wurde der Verkauf einer der kleinsten Fondsimmobilien, der Büroimmobilie 80 Bath Street in Glasgow, vertraglich gesichert. Der verhandelte Verkaufspreis liegt unter dem aktuellen Verkehrswert von knapp 6,3 Mio. EUR. Die 1993 erbaute und aktuell zu rund 30 Prozent vermietete Büroimmobilie befand sich bereits seit 1997 im CS EUROREAL.

Im Jahr 2015 wurden bisher insgesamt bereits 27 Liegenschaften für rund 1,1 Mrd. EUR veräußert bzw. deren Verkauf vertraglich gesichert. Zum Verkauf verbleiben nunmehr noch 44 Liegenschaften im Wert von rund 2,2 Mrd. EUR. Aktuell befinden sich Immobilien im Wert von über 500 Mio. EUR im Verkaufsprozess.

Vermietung & Asset Management

Die Vermietungsquote hat sich zwischen Ende August und Ende Oktober 2015 von 85,9 Prozent auf 85,0 Prozent vermindert. Vier neue Mietvertragsabschlüsse über insgesamt 2.792 m² in den beiden Objekten in Lissabon, der „Rathaus Galerie“, Porscheplatz 2 in Essen und dem Objekt Salzuffer 22/Dovestraße 2-4 in Berlin konnten den Abgang von zwei Mietern in den Objekten „Mercado“, Äußere Bayreuther Str. 80-84a, 98 in Nürnberg und 4 Atlantic Quay/70 York Street in Glasgow mit insgesamt rund 3.633 m² Fläche nicht kompensieren. Zudem wirkte sich der im Oktober 2015 abgewickelte Verkauf der Büroimmobilie in Nizza, die zu 93,3 Prozent vermietet war, negativ auf die Vermietungsquote aus.

Darlehen²

Im September und Oktober 2015 wurden keine weiteren Darlehen zurückgeführt, sodass der Darlehensbestand per 31. Oktober 2015 unverändert 115,0 Mio. EUR betrug. Ende November 2015 wird der Kredit für das Objekt „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 1-2 in Leverkusen in Höhe von 90,0 Mio. EUR zurückgeführt werden. Die Verschuldungsquote wird sich dann weiter von derzeit 5,1 Prozent auf nur noch 1,1 Prozent des derzeitigen Immobilienvermögens reduzieren.

Seit dem Beginn der Fondsauflösung am 21. Mai 2012 wurden bis Ende November 2015 damit Darlehen in Höhe von insgesamt 1,35 Mrd. EUR getilgt. Das einzige dann noch verbleibende Darlehen von 25,0 Mio. EUR für das Objekt Orteluislaan 750 in Utrecht läuft im September 2016 aus.

Ausschüttung/Kapitalrückzahlung

Seit der Einleitung der geordneten Auflösung des CS EUROREAL wurden bislang insgesamt knapp 2,7 Mrd. EUR an die Anleger ausgezahlt. Dies entspricht bei beiden Anteilscheinklassen 46,2 Prozent des Anteilspreises am Tag der Einleitung der Fondsauflösung. Die sieben Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen verteilten sich wie folgt:

Datum	EUR-Anteilklasse pro Anteil	CHF-Anteilklasse pro Anteil
03.07.2012	4,30 EUR	6,70 CHF
11.12.2012	4,40 EUR	6,80 CHF
18.06.2013	1,05 EUR	1,65 CHF
10.12.2013	2,00 EUR	3,10 CHF
29.07.2014	5,00 EUR	7,80 CHF
27.01.2015	4,25 EUR	6,65 CHF
28.07.2015	4,80 EUR	7,25 CHF
Summe	25,80 EUR	39,95 CHF

Die nächste turnusmäßige, halbjährliche Ausschüttung ist in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität am 26. Januar 2016 geplant.

Das nächste CS EUROREAL Bulletin mit den Daten der kommenden Ausschüttung wird im Januar 2016 erscheinen.

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

**CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND)
AKTIENGESELLSCHAFT**

Junghofstraße 16
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69 7538 1111
Telefax: +49 (0) 69 7538 1796
E-Mail: investment.fonds@credit-suisse.com
credit-suisse.com

Redaktionsschluss: 17. November 2015
Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert

Wichtige Hinweise

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft.

Das Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, gegebenenfalls unter Einschaltung eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u. a. Konsequenzen zu prüfen.

Das vorliegende Dokument ist ausschließlich für Anleger in Deutschland und Österreich bestimmt. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person abgegeben werden (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung).

Das Dokument richtet sich nicht an neue Anleger, die z. B. über die Börse in den Fonds investieren möchten. Der Börsenhandel in CS Euroreal Anteilscheinen wird durch die CS weder organisiert noch unterstützt. Sie stellt daher auch keine Dokumente für diese Anleger zur Verfügung.

Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse. Es kann außerdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird.

In Zusammenhang mit diesem Anlageprodukt bezahlt die Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen unter Umständen Dritten oder erhält von Dritten als Teil ihres Entgelts oder sonst wie eine einmalige oder wiederkehrende Vergütung (z. B. Ausgabeaufschläge, Platzierungsprovisionen oder Vertriebsfolgeprovisionen). Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater. Zudem können im Hinblick auf das Investment Interessenkonflikte bestehen.

Die Zusammensetzung von Customised Benchmarks sowie ergänzende Erläuterungen zu verknüpften Benchmarks sind bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter in Deutschland erhältlich.

Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, das ausschließlich zu Werbezwecken verbreitet wird. Es darf nicht als unabhängige Wertpapieranalyse gelesen werden.

Copyright © 2015 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.