

Dezember 2009

Anlageeignung

Der Fonds eignet sich für Anleger, die auf die Wertstabilität von Sachwerten und zugleich auf eine breite Risikostreuung setzen.

Der Fonds bietet die Möglichkeit, sich bereits mit wenig Kapital an erfolversprechenden europäischen Liegenschaften zu beteiligen und damit attraktive Renditen auch unter steuerlichen Aspekten zu erzielen.

Anlagepolitik

Der CS EUROREAL investiert in ausgesuchte, gewerblich genutzte Immobilien in den Ländern der EU. Entscheidend für die Auswahl der Liegenschaften sind Standort, Lage, Nutzung, Alter, Größe und Zustand der Objekte sowie die Bonität der Mieter.

Fondsdaten

Fondsmanagement

CSAM Immobilien KAG, Frankfurt

Portfoliomanagement

Karl-Heinz Heuß / Dr. Werner Bals

Fondswährung / -domizil

EUR / Deutschland

Fondsvermögen

EUR 6,02 Mrd.

Geschäftsjahr

01.10. - 30.09.

Management Fee p.a.

0,75 % des durchschnittlichen

Fondsvermögens

Ausgabeaufschlag

5,00 %

Total Expense Ratio Geschäftsjahr 2008/2009

0,7 %

Anzahl der Immobilien

114

Vermietungsstand

94,3 %

Struktur des Fondsvermögens

Immobilien/Immobilienakquisitionen	6.003 Mio. EUR
Wertpapiere/Bankguthaben	812 Mio. EUR
Sonst. Vermögen/Forderungen	747 Mio. EUR
Kredite/sonst. Verbindlichkeiten	1.543 Mio. EUR

Währung

EUR

ISIN

DE0009805002

Erstmission / Betrag je Anteil

06.04.1992 / EUR 48,65

Netto-Inventarwert (je Anteil zum Monatsultimo)

EUR 59,75

Letzter Ausschüttungstermin / -betrag je Anteil

09.12.2009 / EUR 2,30

Steuerfreier Anteil** an der letzten Ausschüttung

Privatvermögen: 50,1 %

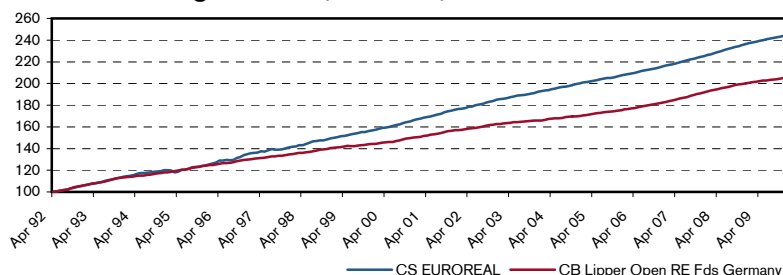
Betriebsvermögen: 54,8 %

** bei Steuerpflicht in Deutschland

Auszeichnungen des Fonds:

- Euro-FondsNote: 1 (ausgezeichnet)
- alternative investments award 2009: Sieger Immobilienfonds 1 Jahr
- S&P Fund Awards Germany 2003-2005: 1. Platz für fünfjährige Performance
- S&P Fund Awards Germany 2006: 3. Platz für fünfjährige Performance
- S&P Fund Awards Germany 2007: 2. Platz für zehnjährige Performance

Wertentwicklung in EUR (indexiert)



Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung

Quelle: Lipper, Credit Suisse

Veränderung in % (BVI-Rendite)

1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflage
3,5	13,4	22,2	56,1	144,6

Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung

Quelle: BVI, Credit Suisse

Durchschnittlich jährliche Rendite in % (BVI-Rendite)

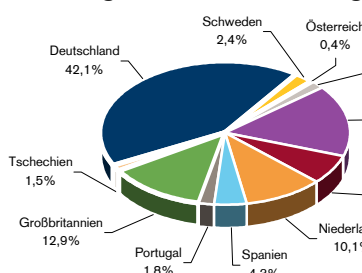
1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflage
3,5	4,3	4,1	4,6	5,2

Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung

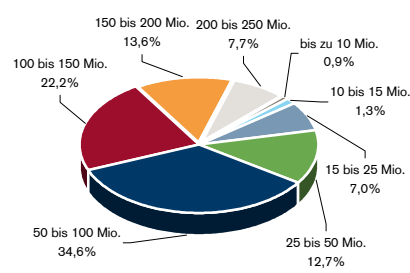
Quelle: BVI, Credit Suisse

Immobilienanteil

Geografische Verteilung



Verkehrswert in EUR*

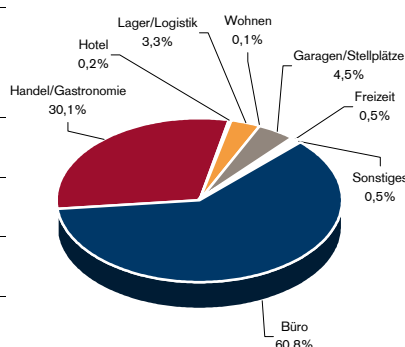


Größte Objekte/Projekte (bezogen auf den Verkehrswert)

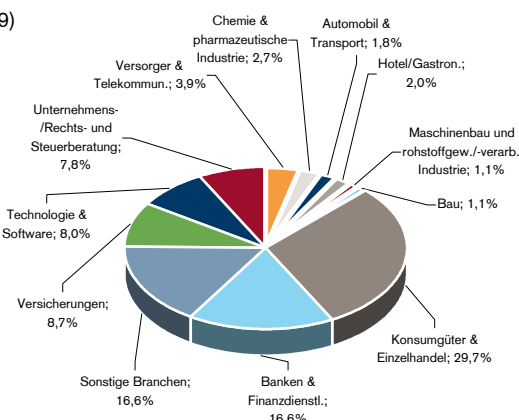
Objekt/Projekt	Nutzungsart	Verkehrswert
IT-Rimini, "Le Befane"	Handel (Shopping Center)	248,2 Mio. EUR
DE-Braunschweig, "Schloss-Arkaden"	Handel (Shopping Center)	221,7 Mio. EUR
DE-Leverkusen, Rathausgalerie (Projekt)	Handel (Shopping Center)	212,4 Mio. EUR

Nutzungsarten

(Basis: Jahres-Nettosollmiete per 31.12.09)

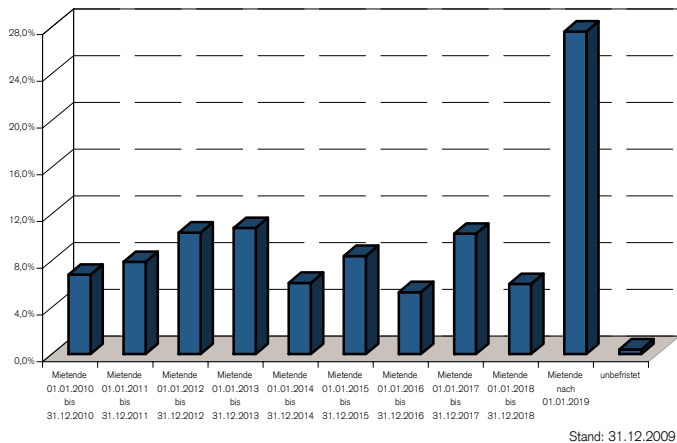


Branchenstruktur Mieter



*Aufteilung gemäß Branchenstandard (ohne Projekte)

Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge



Statistik

ISIN

DE0009805002

Ø Solvabilitätskennzahl/Zinsrisiko-Kennziffer

91,1 % / 0,1831 Jahre

Risikokennziffer *

0,0869 %

Fremdwährungsanteil und -sicherung**

13,3 % des FV, kursgesichert: 99,4 %

F.Anteilrückgab. z. Verfüg. stehende Liquidität

7,3 %

Verkehrswert Investitionen im GJ 2008/2009

EUR 199,2 Mio.

Veräußerungsgewinne bei Investmentanteilen

(Aktiengewinn) / WM-ID 906: 1,49%

Steuerfreie Veräußerungsgewinne aus ausländischen Immobilien / WM-ID 908: 4,22%

Zwischengewinn

0,09

* Risikokennziffer: Value at Risk des Investmentanteils gem. BVI- Methode bei einer unterstellten Haltedauer von 10 Tagen und einem 95 % Konfidenzintervall.

** Der Gesamtanteil der Fremdwährungsrisiken liegt unterhalb der Bagatellgrenze von 10 % des Sondervermögens.

Managementkommentar

Der CS EUROREAL erzielte im Jahr 2009 einen im Marktvergleich überdurchschnittlichen, stabilen Anlageerfolg von 3,5 %. Im Dezember verzeichnete der Fonds einen erfreulichen Mittelzufluss von 91,1 Mio. EUR, welcher neben dem regulären Anteilscheinabsatz auch die Wiederanlage der am 09. Dezember geleisteten Ausschüttung beinhaltet und das hohe Vertrauen der Anleger und Vertriebspartner belegt. Der Fonds startete anschließend mit einer weiteren äußerst positiven Entwicklung des Mittelaufkommens erfolgreich in das Jahr 2010.

Per 31.12.2009 verfügt der CS EUROREAL über ein breit gestreutes europäisches Portfolio von 114 Liegenschaften im Wert von rd. 6,6 Mrd. EUR. Das Fondsmanagement wird den erfolgreich eingeschlagenen Weg unverändert fortsetzen und das Immobilienportfolio im Hinblick auf die unterschiedlichen Immobilienmarktzyklen unter Beibehaltung einer breiten Diversifikation weiter ergänzen. Vorrangiges Ziel ist dabei unverändert die Erzielung einer attraktiven, stetigen Performance bei möglichst geringen Anteilpreisschwankungen.

Kontakt

CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AKTIENGESELLSCHAFT
Junghofstraße 16, D-60311 Frankfurt am Main

Service-Line:

Telefon: +49 (0)69 75 38 1111
Telefax: +49 (0)69 75 38 1796
E-Mail: investment.fonds@credit-suisse.com

Historische Performance-Daten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Der Wert der Fondsanteile und jedes durch sie generierte Einkommen kann zu- und abnehmen und ist nicht garantiert. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor weniger Geld zurückbekommen, als er bei seinem ursprünglichen Investment eingesetzt hat. Wenn ein Fonds im Ausland investiert, unterliegt sein Wert ggf. Wechselkursschwankungen. Datenquelle der Performance- und Indexdaten sind die Lipper Schweiz AG und Standard & Poor's. Alle Entwicklungen werden auf Basis von Rücknahmepreisen berechnet, wobei sich B-Tranchen auf thesaurierende und A-Tranchen auf ausschüttende Fonds beziehen. Wenn nicht ausdrücklich anders ausgewiesen, sind alle Daten ungeprüft. Im Zusammenhang mit diesem Produkt kann die Credit Suisse einmalige und/oder laufende Zuwendungen erhalten oder leisten. Dies könnte sich auf die Wertentwicklung des Investments auswirken. Genauere Informationen zu den Vertriebs-/Vertriebsfolgeprovisionen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Zudem können im Hinblick auf das Investment Interessenkonflikte bestehen. Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, das ausschließlich zu Werbezwecken verbreitet wird. Es darf nicht als unabhängige Wertpapieranalyse gelesen werden. Dieses Dokument stellt weder eine Anzeige noch ein Angebot zum Kauf von Anteilen der Fonds dar. Zeichnungen von Fondsanteilen können nur getätigt werden auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, wenn aktueller). Diese sind kostenfrei zu erhalten bei der CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AKTIENGESELLSCHAFT, Junghofstraße 16, D-60311 Frankfurt am Main.

Liquidität (Spezialfonds)

CS Immorent*

Fondsvolumen in Mio. EUR	475,4
Portfolio-Duration	0,31
Portfolio-Restlaufzeit	0,84
Portfolio-Rating	AA+

*Beim CS Immorent handelt es sich um einen Rentenspezialfonds, der speziell für das Liquiditätsmanagement des CS EUROREAL aufgelegt wurde. Der Fonds wird von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Kapitalanlagegesellschaft ohne Zusatzkosten für unsere Anleger verwaltet.

Zusammensetzung der Liquidität

