

CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND)  
AKTIENGESELLSCHAFT  
Junghofstrasse 16, D-60311 Frankfurt  
Tel.: +49 (0) 69 7538 1111 Fax: +49 (0) 69 7538 1796  
e-mail: investment.fonds@credit-suisse.com

September 2008

### Anlagepolitik

Der CS PortfolioReal investiert in ein breites Spektrum indirekter Immobilienanlagen. Um Marktchancen zu nutzen und negative Marktentwicklungen zu meiden, setzt sich das Portfolio flexibel aus drei Schichten mit unterschiedlichem Risiko-Rendite-Profil zusammen. Ausser in Immobilienprodukte investiert der Fonds auch in andere immobiliennahe Anlagen (z. B. in den Bereichen Immobiliendienstleistungen und Infrastruktur). Der Fonds bietet somit die Vorteile traditioneller Immobilienanlagen und nutzt zugleich auch aktuelle und künftige Innovationen im Immobiliensektor.

### Anlageinformationen

Die Titelauswahl beruht auf einer Kombination von Top-down- und Bottom-up-Ansatz. Die regelmäßige Überprüfung der Zielkorridore der Bausteine durch den Anlageausschuss stellt die strategische Positionierung des Produktes im mittleren Risiko-Return-Spektrum sicher, während die Titelselektion innerhalb der einzelnen Bausteine durch das Portfoliomanagement erfolgt.

### Marktkommentar

#### Marktkommentar / Bericht über den Fonds

Die laufende Jahresperformance der offenen Immobilienfonds ist per Ende September 2008 noch immer stark, allerdings zeichnet sich weiterhin eine leichte Abschwächung der Performance an, einzelne Fonds waren von Abschlägen in ihren Liquiditätspositionen betroffen. Der September war einer der dramatischsten Monate den die Aktienmärkte bislang gesehen haben. Erstaunlicherweise konnte in Nordamerika zum Ultimo ein Plus von gut 3% im Monat erreicht werden. Hingegen haben die Märkte in Europa (knapp -10% im Monat, gut -20% im Jahr) und UK (-4,5% im Monat, -18% im Jahr) weiter deutlich verloren. In Asien waren wie schon im Gesamtjahr (-38%) die Abschläge auch im September mit knapp -14% am Deutlichsten. Der globale Immobilienaktienindex EPRA Global verzeichnete vor diesem Hintergrund im September ein Minus von knapp 5% (seit Jahresanfang -19,5%). Der am INFRA Index gemessene Infrastruktursektor schloss den Monat mit 9,2% im Minus, seit Jahresanfang belaufen sich die Wertverluste auf knapp 21%.

#### Wesentliche Änderungen der Anlagestrategie

Bedingt durch die fortwährenden zum Teil sehr heftigen Kursrückschläge am Immobilienaktienmarkt lag die Priorität weiterhin auf einer risikoorientierten Untergewichtung der aktienorientierten Investments im Portfolio; mit rund 19% im Segment der Immobilienaktienfonds und knapp 6% im Segment der "Alternativen Anlagen und Segmente" lag die Untergewichtung nahe der des Vormonats. Dem weiter volatil erwarteten Marktverlauf wird durch die taktische Anpassung des Aktienmarktrisikos im Portfolio Rechnung getragen.

#### Marktausblick

Wir gehen für das zweite Halbjahr 2008 weiterhin von einem schwierigen Marktumfeld für Immobilienaktien aus, getrieben von Turbulenzen an den Finanz- und Kreditmärkten welche trotz des zu erwartenden Rettungspaketes der US Regierung auftreten dürften, sowie der globalen volkswirtschaftlichen Abkühlung in Kombination mit der relativ hohen Inflation. Grundsätzlich erwarten wir weiterhin im Falle von Überraschungseffekten wie einer Entspannung am Kreditmarkt, abflauernder Inflation und bei Aussicht auf eine Wende im europäischen Zinszyklus deutliche Erholungsphasen der Kurse. Im Zuge der laufenden Marktkonsolidierung ist weiter mit der Erhöhung des Handlungsdrucks auf Akteure zu rechnen, die ihrem spezifischen Portfoliorisiko keine adäquate Risikoversorge entgegen stellen können.

### Portfoliomanagement



Stephan Brünner analysiert europäische Immobilienmärkte und führt Standortstudien durch. Er ist speziell für den europäischen Teil der globalen Immobilienstrategie verantwortlich und vertritt die Real Estate Strategy & Portfolio Solutions Gruppe in Deutschland. Bevor er der Credit Suisse 2003 beitrug, war Stephan Brünner als Immobilienmarktanalyst bei CB Richard Ellis in Frankfurt tätig. Davor hat er im akademischen Bereich sowie dem Institut für Zukunftsstudien und Technologiefolgenabschätzung gearbeitet. Stephan Brünner studierte Volkswirtschaft und hält einen Master in Geographie der Freien Universität Berlin, Deutschland.



Dr. Werner Bals ist seit Juni 2002 bei der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagesesellschaft mbH als Geschäftsführer tätig. Als zuständiger Geschäftsführer für den Bereich Finanzen und strategisches Portfolio Management ist er für die offenen Immobilienfonds in Deutschland mitverantwortlich. Von 1993 bis 2002 war er als Direktor der Immobilienfondsgesellschaft der Dresdner Bank AG tätig und für die kaufmännischen Belange (Finanzen, Fondsbuchhaltung, Controlling) der offenen Immobilienfonds verantwortlich. Darüber hinaus leitete Werner Bals den Bereich Institutional Sales.

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. 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. 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.