



# CS EUROREAL - Erfolg auf solidem Fundament Rückblick – aktuelle Situation - Ausblick

Date: November 2008  
Produced by: CPM Real Estate

# Rückblick CS EUROREAL

Highlights GJ 2007/2008

- Unverändert stabile Performance und hohes Anlegervertrauen
  - Stabiler **Anstieg** der **Einjahres-Performance der EUR-Tranche von 4,5 % auf 4,8 %** ungeachtet der aktuellen Turbulenzen an den Finanzmärkten
  - **Netto-Mittelzufluss von 791 Mio. EUR** dokumentiert Vertrauen der Anleger und Vertriebspartner
- Erfolgreiche Fortsetzung des aktiven Portfolio- und Bestandsmanagements
  - **Erwerb** bzw. kaufvertragliche Sicherung von **22 Handels-, Büro- und Logistikimmobilien** in acht Ländern (D, NL, FR, GB, SE, AT, ES, PT) im Wert von rund 1,5 Mrd. EUR, Verbreiterung der Diversifikation durch **Erschließung zweier neuer Länder (SE, AT)** und **acht neuer Standorte** in bestehenden Ländern (insbesondere Mittelstädte in D, FR, GB und ES wie z.B. Leverkusen, Lyon, Manchester, Tarragona), erfolgreiche vertragliche Sicherung des **Verkaufs eines Objektes in Belgien**
  - **Aufrechterhaltung der jungen Altersstruktur** (über 75 % Altersanteil bis max. 10 Jahre) und der **ausgewogenen, langfristigen Mietvertragsstruktur**
  - Weitere leichte **Erhöhung der Vermietungsquote von 93,0 % auf 95,0 %**

Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung

per 30.09.2008

# Struktur Immobilienportfolio CS EUROREAL

## Überblick

Der CS EUROREAL verfügt über ein **breit diversifiziertes, junges Portfolio** 111 gewerblicher Immobilien (vorwiegend Büro- und Handelsliegenschaften) in Europa:

<b>Regionale Asset-Allokation</b> (in % der Verkehrswerte per 31.10.08)	
Deutschland	41,0 %
Frankreich	15,7 %
Großbritannien	14,7 %
Niederlande	10,1 %
IT, ES, BE, PT, CZ, SE, AT	18,5 %

<b>Altersklassenverteilung</b> (in % der Verkehrswerte per 31.10.08)	
≤ 5 Jahre	65,7 %
5 ≤ 10 Jahre	10,8 %
10 ≤ 15 Jahre	11,1 %
15 ≤ 20 Jahre	2,4 %
Mehr als 20 Jahre	10,0 %

<b>Objektvolumenallokation</b> (in % der Verkehrswerte per 31.10.08)	
bis zu 100 Mio. EUR	52,8 %
100 ≤ 150 Mio. EUR	22,7 %
150 ≤ 200 Mio. EUR	17,0 %
200 ≤ 250 Mio. EUR	7,5 %

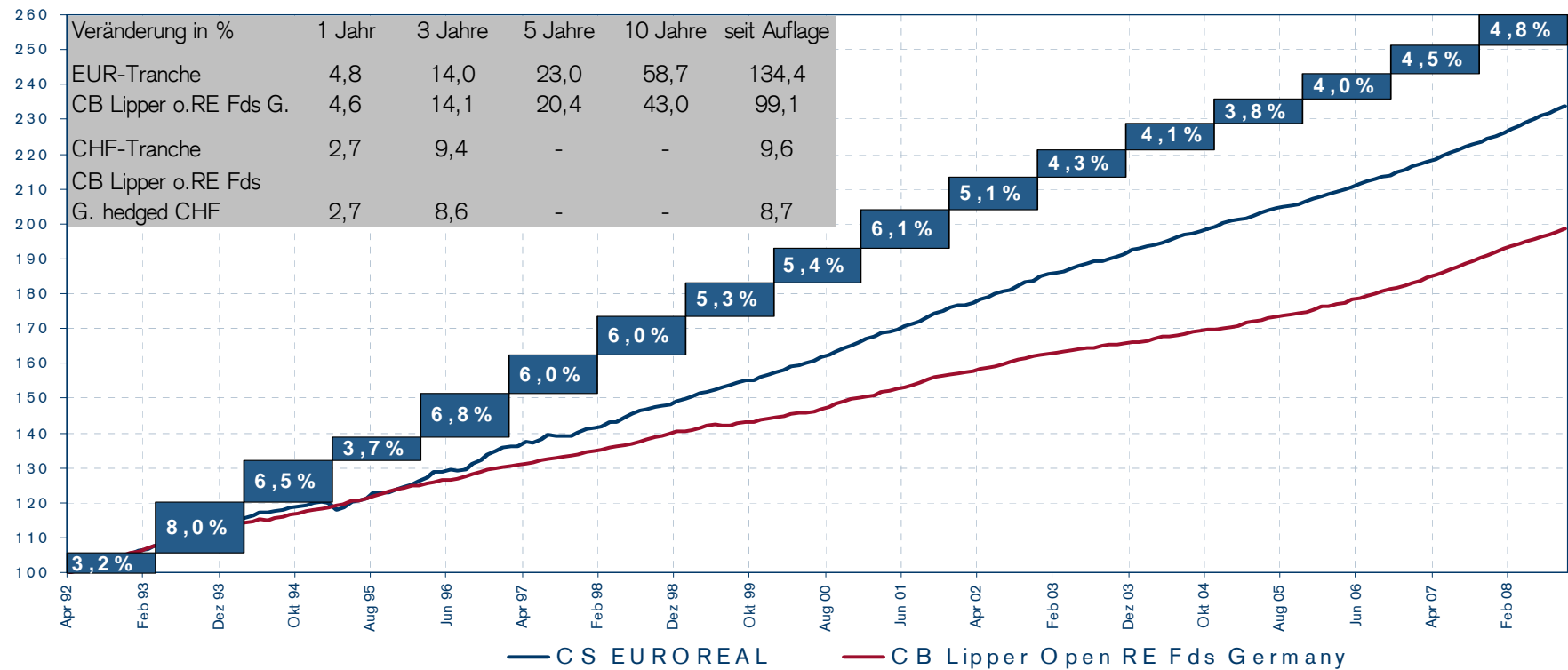
<b>Nutzungsartenverteilung</b> (in % der Netto-Jahressollmiete per 30.09.08)	
Büro	61,1 %
Handel	30,5 %
Logistik	2,3 %
Sonstiges (z. B. Garagen/Stellplätze)	6,1 %

<b>Mietvertragsauslauf</b> (in % der Jahres-Nettosollmiete per 30.09.08)	unbefr.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018+
		0,4 %	0,8 %	7,2 %	4,9 %	9,0 %	9,7 %	9,8 %	5,4 %	7,9 %	5,2 %	10,3 %

# Performance CS EUROREAL seit Auflage

## Wertentwicklung vs. Benchmark

Die 1992 aufgelegte EUR-Tranche des CS EUROREAL erzielte bislang einen Anlageerfolg von **5,3 % p.a.**, die im Oktober 2005 aufgelegte CHF-Tranche eine Performance von **3,0% p.a.** Die jeweilige Benchmark wurde damit **nachhaltig outperformt**:



■ Wertentwicklung EUR-Tranche per 30.09.

\* Durchschnitt ohne institutionelle Produkte Quellen: CSAM Immobilien KAG, Lipper, Stand 31.10.2008  
 Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung

# Aussetzung Anteilscheinrücknahme CS EUROREAL

## Wesentliche Ursachen & Fazit

Gesetzlich vorgesehene Aussetzung der Anteilscheinrücknahme per 30.10.2008 zum Schutz der im Fonds verbleibenden Anleger gem. § 81 InvG für zunächst 3 Monate, da bei der Auszahlung weiterer Anteilscheinrückgaben die verbleibenden liquiden Mittel abzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestreserve nicht zur Sicherung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung des Fonds ausreichen.

## Wesentliche Ursachen für hohe Mittelabflüsse von - 465,6 Mio. EUR im Oktober 2008:

- Bislang beispiellose Verunsicherung der Anleger nach Zuspitzung der internationalen Finanzkrise auch in Europa
- Panikartige Umschichtung von Wertpapieranlagen und Investmentfonds in Tages- und Festgelder nach Garantieerklärung vieler Staaten
- Nicht vorhersehbare tägliche Rücknahmeverlagen im dreistelligen Millionenbereich nach Aussetzung der Anteilscheinrücknahme bei mehreren Wettbewerbern zu Beginn der letzten Oktoberwoche

➔ **Aussetzung der Anteilscheinrücknahme des CS EUROREAL ist allein auf starke Verunsicherung der Anleger und nicht auf die Qualität des Fonds zurückzuführen**

# Folgen Aussetzung Anteilscheinrücknahme CS EUROREAL

## Auswirkungen & Fazit

### Keine Bedienung von Rückgabewünschen während der Rücknahmeaussetzung, aber:

- hohe Liquidität von 1,27 Mrd. EUR stellt Leistung aller Zahlungsverpflichtungen sicher wie z.B.:
  - noch zu leistende Kauf- und Baukosten an Objektverkäufer und Projektentwickler, laufende Bewirtschaftungskosten an Verwalter und Mieter sowie Zinsen an Kreditgeber
  - Auszahlung der geplanten Ausschüttung von 2,30 EUR pro Anteilschein für GJ 07/08 an Anleger
- aus heutiger Sicht keine Beeinträchtigung der Renditeentwicklung des Fonds, da:
  - Fonds unverändert Miet- und Zinseinnahmen zufließen (hohe Vermietungsquote von 94,4%, nur Auslauf von 12,9% der Mietverträge bis 2010, derzeit keine erhöhten Mietausfälle absehbar)
  - keine außerordentlichen Wertberichtigungen aus Immobilien-/Liquiditätsanlagen erkennbar sind
- tägliche Anteilpreisermittlung wird unverändert fortgeführt
- Erwerb von Anteilscheinen weiterhin möglich
- ➔ **Ordnungsgemäße Fortführung des Fonds ist sichergestellt, aus heutiger Sicht keine Beeinträchtigung der Performanceentwicklung des CS EUROREAL**
- ➔ **Fortführung der langfristig bewährten Anlagestrategie, begleitende Umsetzung interessenwahrender Maßnahmen zur Liquiditätserhöhung/-sicherung basierend auf Analyse der Outflows im Oktober und weiterer Rückgabewünsche**

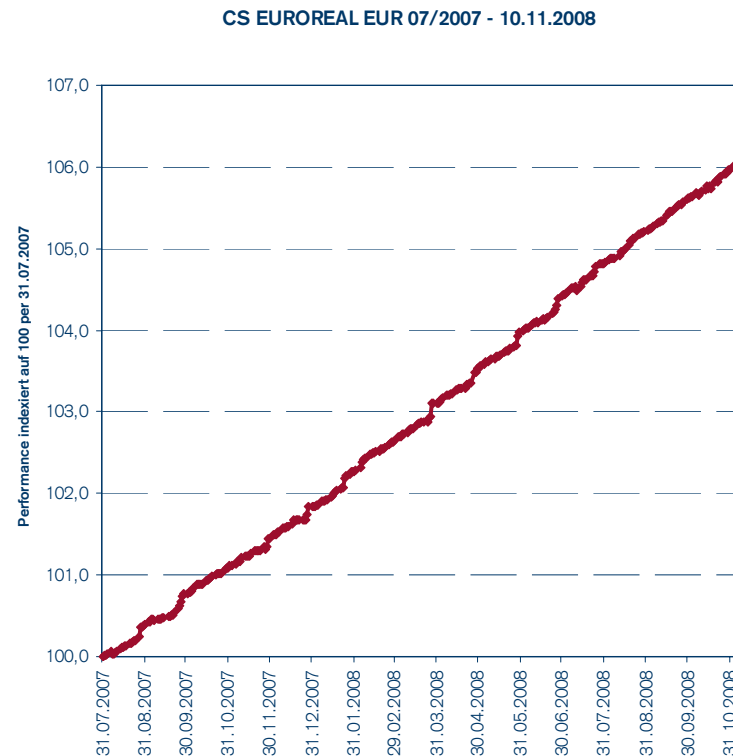
per 31.10.2008

# Rendite & Rücknahmeaussetzung CS EUROREAL

Auswirkungen Finanzmarktkrise & Aussetzung Anteilscheinrücknahme

Die seit August 2007 andauernde Finanzmarktkrise und die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme hatten und sollten aus heutiger Sicht auch künftig **keinen negativen Einfluss auf die Performance** des CS EUROREAL haben, da:

- der Fonds über ein solide vermietetes, hochwertiges, breit diversifiziertes europäisches Immobilienportfolio verfügt
- die Wertpapierspezialfonds zur Liquiditätsanlage nicht in forderungsbesicherten Wertpapieren (ABS) oder bonitätsschwachen US-Subprime Mortgages investiert sind
- der Fonds zum NAV bewertet wird (Immobilienbewertung auf Basis nachhaltiger Mieten)



Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung

# Fazit Aussetzung Anteilscheinrücknahme CS EUROREAL

## Zusammenfassung & Fazit (1/2)

### Ursachen, Auswirkungen und Maßnahmen

- Gesetzlich vorgesehene **Aussetzung der Anteilscheinrücknahme** für zunächst 3 Monate aus Liquiditätsgründen gem. § 81 InvG zum Schutz der Anleger **nicht auf Qualität des Produkts zurückzuführen**, sondern allein auf erhebliche Verunsicherung der Anleger vor allem nach Rücknahmeaussetzungen bei mehreren Wettbewerbern
- Liquidität von 1,27 Mrd. EUR per 31.10.2008 gewährleistet **Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen** (inkl. Ausschüttung für GJ 2007/2008) und **ordnungsgemäße Fortführung des Fonds**
- Aus heutiger Sicht **keinerlei Einfluss auf Performance** des CS EUROREAL erwartet durch solide Einnahmenbasis aus Mieten und Zinsen, ebenso keine Beeinträchtigung der Werthaltigkeit der Immobilien- und Liquiditätsanlagen
- Unverändert **tägliche Anteilpreisermittlung, Anteilscheinerwerb weiterhin möglich**
- Analyse der Mittelrückflüsse im Oktober und Ermittlung der Rückgabewünsche bei Wiedereröffnung des Fonds, darauf basierend **Einleitung entsprechender strategischer Maßnahmen zur Liquiditätserhöhung-/sicherung** zur schnellstmöglichen Aufhebung der Rücknahmeaussetzung unter **Wahrung der Interessen der Fondsanleger**

# Fazit Aussetzung Anteilscheinrücknahme CS EUROREAL

## Zusammenfassung & Fazit (2/2)

### Fazit

- Fortsetzung der langfristig bewährten Anlagestrategie des CS EUROREAL ist sichergestellt, begleitende Einleitung der notwendigen Schritte zur Liquiditätserhöhung/-sicherung unter Wahrung der Interessen der im Fonds verbleibenden Anleger
- CS EUROREAL gehört mit hochwertigen, breit diversifizierten und solide vermieteten Immobilienportfolio unverändert zu gutrentierlichen, substanzstarken offenen Immobilienfonds
- Stabilität und Inflationsschutz von soliden Immobiliensachwertanlagen, erwartete Zinssenkungen für Bankeinlagen sowie Abgeltungsteuer ab 2009 als zusätzliche Anlageargumente

➔ **CS EUROREAL eignet sich unverändert zur langfristigen Vermögensanlage**

# Ausblick Immobilienmarktentwicklung

## Aktuelle Markttrends & Fazit

### Aktuelle Markttrends:

- Nur **kurzfristiger Anstieg** der Leerstandsquoten und relativ **moderate Mietpreissrückgänge** erwartet, negativer Ausblick insbesondere für Objekte mit ungünstigen Lage- und Qualitätseigenschaften
- **Preiskonsolidierung** im Zuge des Rückzugs zinsgetriebener Anleger und Neubewertung von Risiken insbesondere in Märkten mit hohem Preisanstieg (z. B. UK, Spanien, Osteuropa) und bei Objekten in dezentralen Lagen mit erheblichem Leerstand
- Nach „einfachen“ Gewinnen durch Yield-Kompression resultieren **künftige Preisanstiege aus steigenden Mieten und Nettoerträgen**, somit gewinnen klassische Felder der Immobilienwirtschaft (Miet-/Kostenmanagement) wieder stärker an Bedeutung

### Fazit: **Hochwertige Immobilienanlagen bieten weiterhin attraktive Perspektiven**, wobei:

- sich eigenkapitalstarken Anlegern sehr günstige Investitionsbedingungen bieten
- die Indexierung der Mietverträge einen Inflationsschutz darstellt
- steuerliche Aspekte einen zusätzlichen Anreiz bieten
- makroökonomische Ableitungen nur Tendaussagen darstellen, die richtige Objektauswahl jedoch der entscheidende Einflussfaktor für den Investorfolg bleibt

Quelle: Credit Suisse Real Estate Asset Management, per 31.10.2008

# Ausblick strategische Anlagepolitik CS EUROREAL

## Ausblick Fondsstrategie

Das Fondsmanagement wird auch in Zukunft die bewährte, konservative Anlagestrategie konsequent unter Beachtung einer klaren Diversifikation weiter fortsetzen:

- Weitere Optimierung der Rendite-/Risikostruktur des Immobilienportfolios durch:
  - Immobilienkäufe\* und -verkäufe im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements
  - vorsichtige, selektive Erschließung neuer europäischer Investitionsländer (z.B. EU-Beitrittsländer, Skandinavien) und Standorte\*
  - leichte Ausweitung des Handels- zu Lasten des Büroanteils, Beimischung von Logistikcentern zur Optimierung der Portfoliostruktur\*
- Erhalten der hohen Qualität des Immobilienportfolios durch markt- und wettbewerbsgerechte Weiterentwicklung der einzelnen Liegenschaften
- Begleitend Einleitung geeigneter, interessenwahrender Maßnahmen zur Liquiditätserhöhung/–sicherung zur schnellstmöglichen Aufhebung der Rücknahmeaussetzung

**Zentrales Ziel der Anlagepolitik des Fondsmanagements bleibt der mittel- bis langfristige Werterhalt der Assets unter Erzielung stabiler Cashflows und Einbeziehung von Chancen der Wertsteigerung (z. B. Inflationsausgleich).**

\* Abgesehen von den bereits kaufvertraglich gesicherten Akquisitionen sind bis zur Aufhebung der zunächst auf 3 Monate (30.01.2009) befristeten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme keine weiteren Immobilienkäufe geplant.

# Anlageargumente CS EUROREAL

## Überblick Anlageargumente & Fazit

### Allgemeine Anlageargumente CS EUROREAL

- Breite Streuung des Immobilienbestands hinsichtlich Ländern (11), Standorten (56), Einzelobjekten (111, Anteil größtes Objekt nur 3,6%), Nutzungsarten (mit 30,5% hoher Handelsanteil) und Mietern (über 1.400 Mietern aus Vielzahl von Branchen)
- Solide Mieterträge aufgrund hoher Vermietungsquote (94,4%) des jungen, hochwertigen Objektbestands (über 75% des Immobilienportfolios jünger als 10 Jahre)
- Im Einklang mit Immobilien- vorsichtige Liquiditätsanlage (generell keine Investition in risikobehaftete Anlagen wie bspw. Verbriefungen von US-Subprime Mortgages)
- Langfristiger Erfolgswachweis (Rendite 5,3% p.a. seit Auflage 1992 bei geringer Volatilität), keine Auswirkung der Rücknahmeaussetzung auf Rendite erwartet

### Aktuelle Anlageargumente für konservative Sachwertanlagen wie den CS EUROREAL

- Stabilität solider Immobilienportfolios & Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge
  - Erwartete Senkung der Verzinsung von Bankeinlagen durch Zinssenkungen der EZB
  - Einführung der Abgeltungsteuer in 2009 und geringe Sparerfreibeträge
- ➔ **CS EUROREAL eignet sich unverändert für die langfristige Vermögensanlage von nicht kurz- bis mittelfristig benötigten Geldern**

Alle Daten per 31.10.2008, Nutzungsarten per 30.09.2008

# Wichtige Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen wurden vom Asset Management Bereich der Credit Suisse auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen, intern entwickelter Daten und Daten aus weiteren Quellen, die von uns als zuverlässig eingestuft wurden, erstellt. Credit Suisse hat keine Garantie für die Richtigkeit von Daten erhalten. Alle Aussagen und Meinungen stellen eine Einschätzung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar und können sich jederzeit unangekündigt ändern. Die Credit Suisse übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Unterlage enthaltenen Daten und Informationen. Die in dieser Unterlage enthaltenen Daten und Informationen dienen ausschließlich dazu, zu informieren und zu illustrieren und stellen die gegenwärtige Einschätzung des Asset Management Bereichs der Credit Suisse zum Zeitpunkt der erstmaligen Veröffentlichung dieser Unterlage dar. 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. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Empfehlung oder Beratung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Investmentanteilen oder zur Anwendung einer bestimmten Investmentstrategie dar. 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 ist nicht ausgeschlossen, dass 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 Verkaufsprospektes sowie des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, wenn aktueller). Diese sind kostenfrei bei der CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AKTIENGESELLSCHAFT zu erhalten.

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

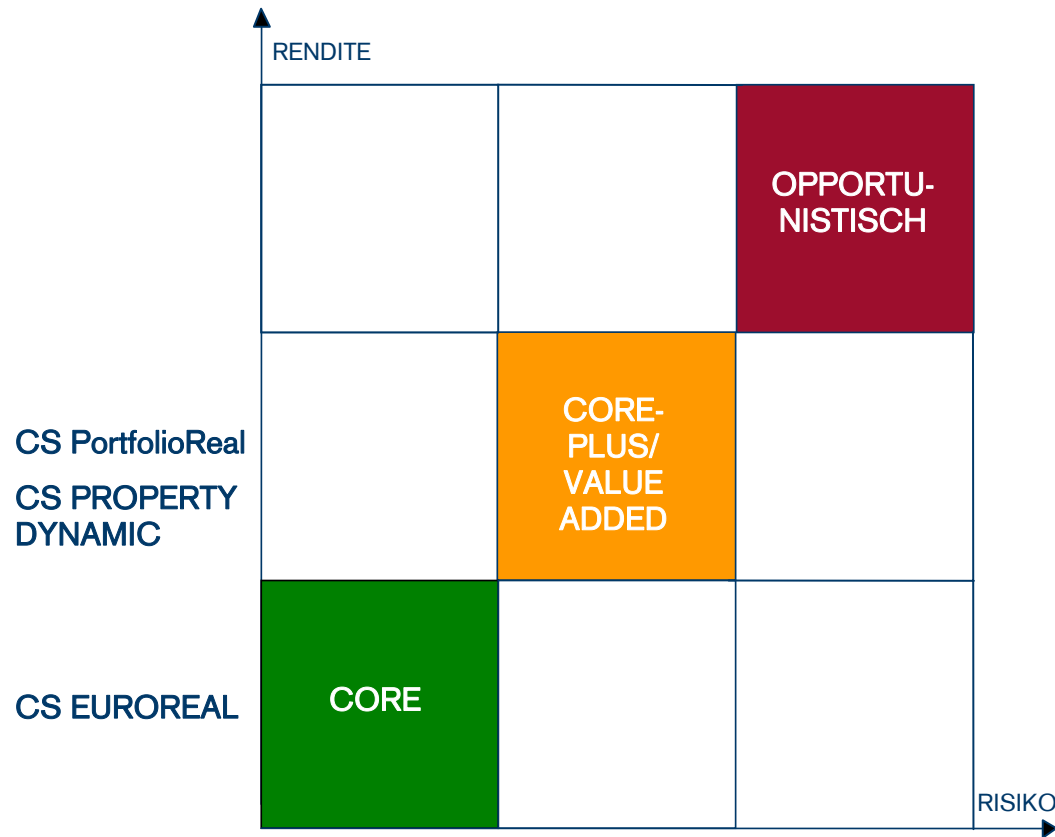
Service-Line:  
Telefon: +49 (0) 69 7538 1111  
Telefax: +49 (0) 69 7538 1796  
E-mail: [investment.fonds@credit-suisse.com](mailto:investment.fonds@credit-suisse.com)

# Anhang

# Fondskonzept CS EUROREAL

## Produktphilosophie & Zielkunden

Der CS EUROREAL richtet sich an mittel- bis langfristig orientierte **Privatanleger**, die eine **wertstabile Anlage mit attraktiven, kontinuierlichen Ausschüttungen** wünschen:



### Fondskonzept CS EUROREAL:

- Hohe Immobilienqualität
- Etablierte Objektstandorte in Europa (Schwerpunkt Deutschland mit rd. 40 %)
- Breite Diversifikation (Länder, Standorte, Objekte, Mieter)
- Fokus auf klassische Nutzungsarten (Büro & Handel, keine Betreiberobjekte)
- Junge, fungible Immobilien (Volumen i.d.R. 25 - 150 Mio. EUR)
- Risikoarme Liquiditäts-, Kredit- und Währungspolitik
- Ziel ist mittel- bis langfristig überdurchschnittliche Rendite bei einer möglichst geringen Volatilität, Total Return Ansatz

# Portfoliotransaktionen CS EUROREAL

## Immobilienakquisitionen und -verkäufe Kalenderjahr 2008

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements wurden **siebzehn Immobilien in sieben Ländern für rd. 945 Mio. EUR erworben**. Für **ein** Objekt wurde der **Verkauf** vertraglich gesichert.

Immobilienakquisitionen				Immobilienverkäufe			
Standort	Nutzung	Datum	VWt	Standort	Nutzung	Datum	Br-VKP
<b>Eingestellte Objekte</b>				<b>Verkauf vertraglich gesichert</b>			
DE-Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 20	Handel/Büro	Jan. 08	4.300 €	BE-Antwerpen, Meir Square	Handel/Büro	Sep. 08	58.825 €
DE-Frankfurt, Bockenheimer Landstraße	Handel/Büro	Jan. 08	19.190 €				
FR-Toulouse, Le Gallée	Büro	Jan. 08	36.020 €				
DE-Stuttgart, Kronprinzbau	Handel/Büro	Jan. 08	157.900 €				
GB-London, Plantation Place	Büro	Feb. 08	176.947 €				
FR-Toulouse, Bordelongue	Büro	Apr. 08	58.360 €				
FR-Lyon, Avenue Tony Garnier	Büro	Jun. 08	44.952 €				
SE-Stockholm, Telegrafgatan, Hilton 1:2	Büro	Jun. 08	26.921 €				
SE-Göteborg, Nordstaaden	Büro	Jun. 08	65.860 €				
GB-Newcastle, Gallowgate	Büro	Jun. 08	34.029 €				
DE-Hannover-Langenhagen, Münchner Str.	Logistik	Jul. 08	21.500 €				
AT-Wien, Computerstraße	Handel	Aug. 08	27.000 €				
ES-Tarragona, Les Gavarres	Handel	Sep. 08	33.000 €				
ES-Madrid, Julian Camarillo	Büro/Hotel	Sep. 08	55.878 €				
PT-Lissabon, Avenida Dom Joao	Büro	Sep. 08	76.580 €				
DE-Hamburg, Dammtorstr., "Deutschlandhaus"	Büro	Sep. 08	81.210 €				
DE-Coburg, Niorter Str., "Lauterer Höhe"	Handel	Okt. 08	25.355 €				
Summe Verkehrswerte (VWt) Käufe in Tsd.			945.002 €	Summe Brutto-Verkaufspreis (VKP) Verkäufe in Tsd.			58.825 €

VWt = Verkehrswert bei Einstellung in den Fonds, Br.-VKP = Brutto-Verkaufspreis

Stand: 31.10.2008

# Immobilienakquisitionen CS EUROREAL

## Ausgewählte Immobilienkäufe Kalenderjahr 2008



DE-Stuttgart, Kronprinzbau



GB-London, Plantation Place South



DE-Hamburg, "Deutschlandhaus"



SE-Göteborg, Nordstaaden



PT-Lissabon, Avenue Dom Joao, "Art's"



AT-Wien, Computerstraße



SE-Stockholm, Telegrafgatan



FR-Lyon, Avenue Tony Garnier



DE-Coburg, "Lauterer Höhe"



GB-Newcastle, Gallowgate



ES-Madrid, Julian Camarillo



DE-Langenhagen, Münchner Straße



ES-Tarragona, Les Gavarres

# Diversifikation Immobilienportfolio CS EUROREAL

## Verteilung Objekte, Standorte und Länder

Das Immobilienportfolio des CS EUROREAL zeichnet sich durch eine **breite Diversifikation hinsichtlich der Objekte, Standorte und Länder** aus:

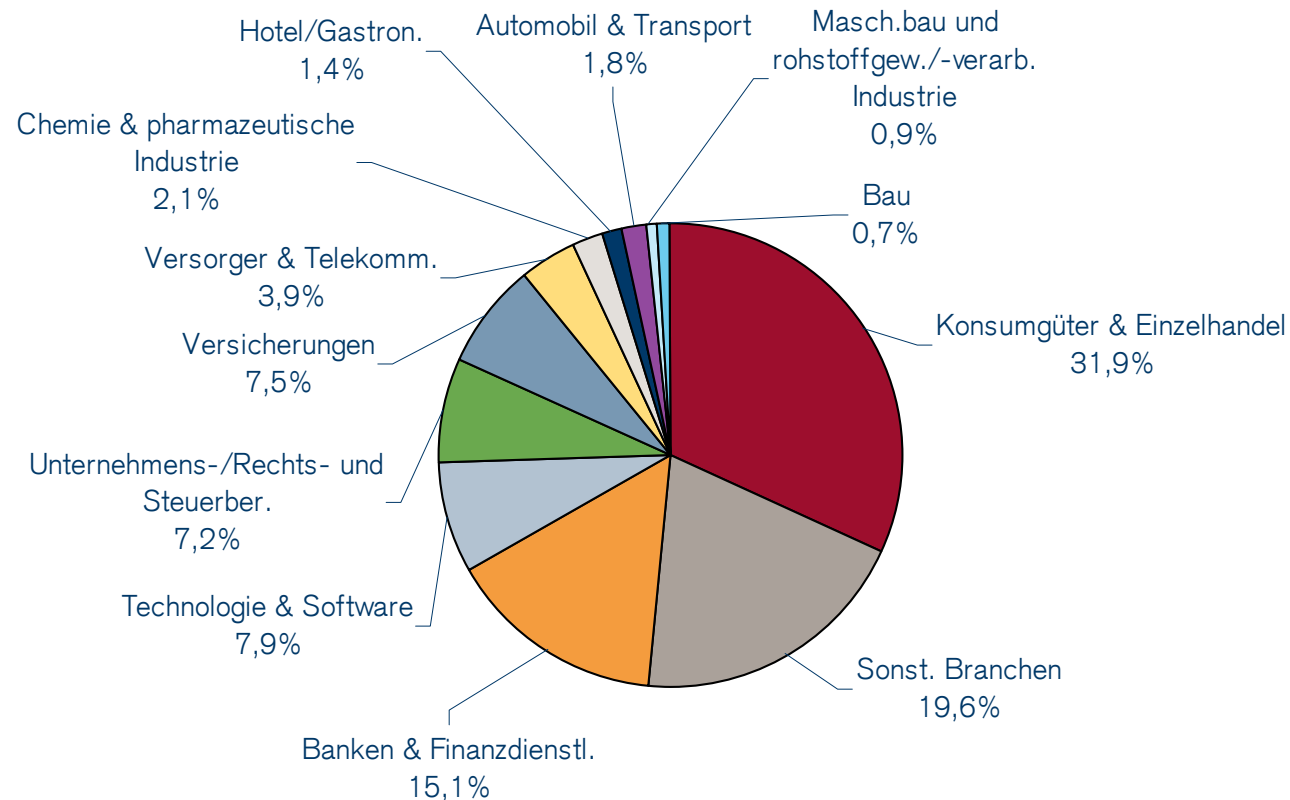
Region	Portfolio-anteil *	Anzahl Objekte	Anzahl Standorte	Anmerkung
DE-Rhein-Main und Rhein-Ruhr	11,2 %	19	8	u.a. Raum Frankfurt, Essen, Dortmund, Leverkusen
DE-weitere Großräume	15,5 %	19	4	Hamburg, Berlin, München, Stuttgart
DE-sonstige Regionen	14,3 %	15	14	u.a. Braunschweig, Nürnberg, Flensburg (vorwiegend Einzelhandel)
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>41,0 %</b>	<b>53</b>	<b>26</b>	
Frankreich	15,7 %	14	5	Raum Paris, Lille, Nizza, Lyon, Toulouse
Großbritannien	14,7 %	11	6	Raum London, Manchester, Leeds, Glasgow, Edinburgh, Newcastle
Niederlande	10,1 %	12	4	Raum Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht
Italien	6,7 %	5	3	Mailand, Rimini, Rizziconi
Spanien	4,3 %	5	3	Madrid, Barcelona, Tarragona
Belgien	2,5 %	5	4	Brüssel, Lüttich, Antwerpen, Waterloo
Portugal	1,8 %	2	1	Lissabon
Tschechien	1,5 %	1	1	Olomouc
Schweden	1,3 %	2	2	Göteborg, Stockholm
Österreich	0,4 %	1	1	Wien
<b>Ausland gesamt</b>	<b>59,0 %</b>	<b>58</b>	<b>30</b>	
<b>Portfolio gesamt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>111</b>	<b>56</b>	
<b>Bedeutendste Standorte/Objekte</b>				
Anteil größtes Objekt	<b>3,6 %</b>	1	1	Shopping Center in Rimini
Anteil größter drei Objekte	<b>9,7 %</b>	3	<b>3</b>	Shopping Center in Rimini, Braunschweig und Leverkusen
Standorte mit Anteil > 10 %	<b>12,3 %</b>	<b>8</b>	1	Großraum Paris

\* Inkl. Projekte gem. BVI-Standard, per 31.10.2008 in % der Verkehrswerte

# Struktur Mieter CS EUROREAL

## Branchenverteilung

Auch hinsichtlich der **Mieterstruktur** weist der CS EUROREAL eine **breite Diversifizierung über eine Vielzahl von Branchen** auf:



per 31.10.2008 in % der Nettosollmieterträge

# Liquiditäts-, Kredit- & Währungspolitik CS EUROREAL

Umsetzung strategische Leitlinien

Analog der Immobilienstrategie wird auch eine **konservative Liquiditäts-, Kredit- und Währungspolitik** verfolgt:

## ■ Risikoarme Liquiditätspolitik

- Professionelles Liquiditätsmanagement durch CS Group über zwei Spezialfonds ohne zusätzliche Kosten für die Anleger
- Kurze Duration der beiden Spezialfonds (CS Immorent: 0,18; CS Immocash: 0,19)
- Verzicht auf risikoreiche Anlagen wie Aktien, Unternehmensanleihen oder Asset Backed Securities

## ■ Minimierung des Währungsrisikos

- Investition größtenteils in EURO-Ländern (Anteil außerhalb EURO-Zone dz. 17,5 % = GB, CZ, SE)
- Weitgehende Absicherung des verbleibenden Währungsrisikos durch Fremdwährungskredite und Devisentermingeschäfte (Sicherungsquote 99,6 %)

## ■ Geringes Kreditrisiko

- Niedrige Verschuldung (14,7 % des Fonds- und 19,0 % des Immobilienvermögens), Kreditaufnahme zur Reduzierung von Fremdwährungsrisiken und aus steuerlichen Gründen vor allem im Ausland
- Ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditkosten und Zinsänderungsrisiko (Ø Laufzeit der Zinsfestschreibungen von aktuell 2,8 Jahren)

per 31.10.2008

# Liquiditätspolitik CS EUROREAL

Stand Wertpapierspezialfonds per 31.10.2008

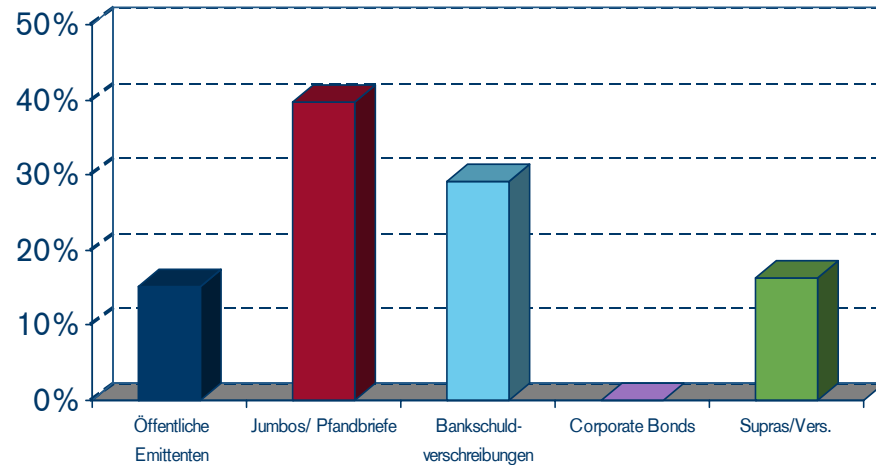
## CS Immorent

Fondsvermögen: 678,6 Mio. EUR  
 Restlaufzeit: 1,64 Jahre  
 Duration: 0,18  
 Ø Rating S&P: AA

## CS Immocash

Fondsvermögen: 101,7 Mio. EUR  
 Restlaufzeit: 0,19 Jahre  
 Duration: 0,19  
 Ø Rating S&P: AA +

Renten



Wertpapiere/Festgeld

