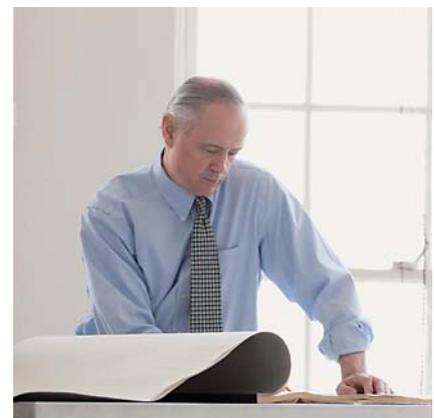
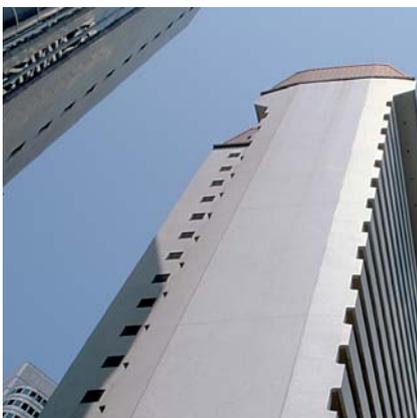


# ImmoExpert

Wichtige Informationen zum Bereich Immobilien der Credit Suisse



## CS EUROREAL weist überdurchschnittliche Rendite auf

» Aktives Asset Management sichert stabile und nachhaltige Ergebnisse «

Mit einer Performance von 3,9 Prozent hat der CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2008/2009 (per 30. September 2009) in einem sehr herausfordernden Marktumfeld ein im Branchenvergleich überdurchschnittliches Ergebnis erzielt. „Unsere konservative Fondsstrategie, die auf geringes Risiko setzt, zahlt sich besonders in wirtschaftlich schwachen Phasen aus“, kommentiert Karl-Heinz Heuß, Geschäftsführer der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH. Seit Auflage des Fonds im April 1992 beträgt die durchschnittliche jährliche Wertentwicklung 5,2 Prozent\* und überflügelt damit deutlich und nachhaltig die Benchmark.

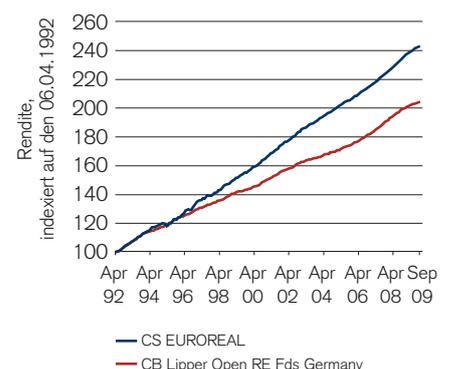
Das letzte Geschäftsjahr war von den Folgen der Kreditkrise geprägt, in dessen Zuge rund ein Dutzend offener Immobilienfonds, darunter der CS EUROREAL, die Anteilsscheinrücknahme vorübergehend ausge-

setzt haben. „Das Instrument der temporären Rücknahmeaussetzung hat sich als funktionierender Schutzmechanismus für die langfristig orientierten Anleger bewährt“, sagt Heuß. Die Zahlen belegen das auch in diesem Umfeld ungebrochene Vertrauen der Investoren in den CS EUROREAL. Während der Rücknahmeaussetzung (30. Oktober 2008 bis 29. Juni 2009) konnte der Fonds mit rund 430 Millionen Euro die höchsten Mittelzuflüsse aller vorübergehend „eingefrorenen“ offenen Immobilienfonds verzeichnen. Nach Nettomittelabflüssen im Juli und August drehte das Mittelaufkommen mit 25,2 Millionen im September bereits wieder ins Plus. Dieser Trend setzte sich im Oktober mit Nettozuflüssen von 124,8 Millionen Euro fort. Auch nach der erneuten Rücknahmeaussetzung zweier Mitbewerber im November präsentiert sich der CS EUROREAL unverändert stabil und steht weiterhin auf den Empfehlungslisten der

Vertriebspartner. „Gerade die letzten Monate zeigen eine fortschreitende Differenzierung der Fonds hinsichtlich ihrer Anlagestrategie“, erläutert Heuß.

FORTSETZUNG SEITE 2

Performance CS EUROREAL vs. Benchmark



Quelle: Credit Suisse, Stand 30.09.2009

## EDITORIAL



Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

durch unser aktives Management konnten wir im letzten Geschäftsjahr ein attraktives, solides Ergebnis in einem sehr schwierigen Marktumfeld erwirtschaften.

Unser Flaggschiff CS EUROREAL hat mit einer Performance von 3,9 Prozent für das Geschäftsjahr 2008/2009 einen im Branchenvergleich überdurchschnittlichen Anlageerfolg erzielt. Nach Beendigung der Rücknahmeaussetzung Ende Juni verzeichnete der offene Immobilienfonds dank des hohen Vertrauens der Anleger bereits im September wieder ein positives Nettomittelaufkommen, welches sich seitdem weiter stabilisiert hat.

Die antizyklische Strategie und das aktive Management der Bestandsimmobilien, zum Beispiel durch die Revitalisierung von Shopping Centern, sind auch zukünftig die grundlegenden Parameter für die Erhaltung der hohen Qualität und die erfolgreiche Positionierung des Fonds im Markt.

Auch der CS PortfolioReal A hat sich positiv entwickelt und mit einer Jahresrendite von 4,2 Prozent seine Benchmark übertroffen. Dank des flexiblen Anlagekonzepts des indirekt investierenden Fonds konnten wir von Chancen an den Aktienmärkten profitieren und Risiken in anderen Segmenten reduzieren.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Ihr  
Karl-Heinz Heuß

FORTSETZUNG VON SEITE 1

### Solide Liquidität

Zum Geschäftsjahresende verfügte der Fonds mit einer Bruttoliquidität von 937,4 Millionen Euro (15,6 Prozent des Fondsvermögens) und einer für Rücknahmen zur Verfügung stehenden Liquidität von 492,5 Millionen Euro (8,2 Prozent des Fondsvermögens) bereits wieder über ein solides Polster. Im Rahmen des aktiven Managements ist geplant, diese Quote im Einklang mit der weiteren Optimierung des Portfolios durch einzelne Objektverkäufe und eine moderate Anhebung der Darlehensquote auf rund 25 Prozent des Immobilienvermögens weiter zu stärken.

Mit 114 Büro- und Handelsimmobilien in elf europäischen Ländern an 56 Standorten ist der CS EUROREAL nicht nur breit diversifiziert, sondern verfügt im Branchenvergleich auch über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Immobilien in traditionell stabilen Ländern wie Deutschland (42 Prozent) oder den Niederlanden (10,1 Prozent) und einen hohen Anteil an stabilisierenden Handelsobjekten (rund 30 Prozent). Gut drei Viertel der Liegenschaften sind jünger als zehn Jahre. Die unverändert hohe Vermietungsquote von rund 95 Prozent generiert solide Mieteinnahmen.

Nicht zuletzt basiert die stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios im letzten Geschäftsjahr auf der konservativen Strategie. Trotz der größten Finanz- und Wirtschaftskrise der vergangenen 80 Jahre führte die turnusmäßige jährliche Bewertung aller Immobilien auf Basis der nachhaltig erzielbaren Mieten zum Geschäftsjahresende lediglich zu einer leichten Korrektur. Aufgrund seiner hohen Qualität hat der CS EUROREAL A EUR jüngst erneut die Euro Fonds-Note 1 (ausgezeichnet) in der Kategorie Offene Immobilienfonds mit dem Schwerpunkt Europa erhalten.



### Chancen in frühzyklischen Ländern

Um die Basis für den künftigen Erfolg des Fonds zu legen, plant das Fondsmanagement, die im historischen Vergleich günstigen Immobilienpreise in frühzyklischen Ländern, in denen die Markterholung voraussichtlich zuerst einsetzen wird, wie z.B. Großbritannien, für ausgewählte antizyklische Immobilienkäufe zu nutzen. Im Gegenzug soll der Portfolioanteil in spätzyklischen Ländern, wie z.B. Deutschland oder Niederlande, leicht reduziert werden.



FR-Paris:  
Quai Panhard et Levassor, Rue Neuve Tolbiac

Für das aktuelle Geschäftsjahr erwartet das Fondsmanagement aus heutiger Sicht weiterhin eine stabile positive Rendite. „Die Konjunktur erholt sich langsam, aber die Zinsen aus den Liquiditätsanlagen sind nach wie vor extrem niedrig“, kommentiert Heuß.

Für den stabilitätsorientierten Teil im Wertpapierportfolio bleibt der CS EUROREAL äußerst attraktiv, denn die Zinsen für Festgeld und Rentenanlagen werden in den nächsten Monaten voraussichtlich auf geringem Niveau verharren. Darüber hinaus bietet der

Fonds hohen Inflationsschutz und kann mittelfristig von der Erholung der europäischen Immobilienmärkte profitieren. Nicht zuletzt sprechen Steuervorteile im Rahmen der Abgeltungsteuer für eine Anlage in Sachwerte wie die Immobilien des CS EUROREAL.

\* Die Wertentwicklung einer Einmalanlage in die EUR-Tranche zu den angegebenen Zeitpunkten, einschließlich Wiederanlage der Ausschüttung zu Rücknahmepreisen. Die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. (Total Expense Ratio (TER) GJ 2008/2009: 0,7 %)

## Interview mit Karl-Heinz Heuß

Geschäftsführer der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

### Wie werden die Immobilien des CS EUROREAL bewertet?

Die Bewertung der Liegenschaften offener Immobilienfonds erfolgt im Einklang mit dem deutschen Investmentrecht und in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung nach dem Ertragswertverfahren. Unabhängige Sachverständige ermitteln mindestens alle zwölf Monate den Verkehrswert jeder einzelnen Liegenschaft auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Mieten, also auf Basis objekt- und immobilienmarktspezifischer Daten. Aus diesem Grund ist die Volatilität offener Immobilienfonds auch im langfristigen Vergleich eher niedrig.

### Können Sie an einem Beispiel erläutern, warum die Schwankungen niedrig sind?

In einigen Ländern, zum Beispiel in Großbritannien, haben Immobilien in den letzten Monaten herbe Wertverluste verzeichnet. Auf Grund der Bewertungsmethode spiegelt sich diese Entwicklung nur äußerst begrenzt in den britischen Liegenschaften des CS EUROREAL wider. Mietverträge werden dort in der Regel über zehn Jahre abgeschlossen und enthalten eine Anpassungsklausel, die alle fünf Jahre eine marktbezogene Prüfung der Mieten vorsieht. Wichtig ist, dass in Großbritannien eine Anpassung der Mieten nur nach oben vorgenommen werden kann. Der Mieter muss also unabhängig von Marktschwankungen die vereinbarten Mieten zahlen. Das bedeutet auch, dass der Wert der Immobilien bei einer Bewertung nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nur bei auslaufenden Mietverträgen größere Fragezeichen birgt. Im Rahmen des aktiven Managements achten wir natürlich bereits im Vorfeld auf eine breite Streuung der Vertragslaufzeiten, so dass das Bewertungsrisiko immer nur einen kleinen Teil des Portfolios betrifft.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist ebenfalls, dass der CS EUROREAL in der Hochpreisphase vor ca. zwei Jahren nicht zu überzogenen Konditionen Neuinvestitionen vorgenommen hat und damit auch jetzt nicht einem erhöhten Wertanpassungsszenario in Großbritannien unterliegt.

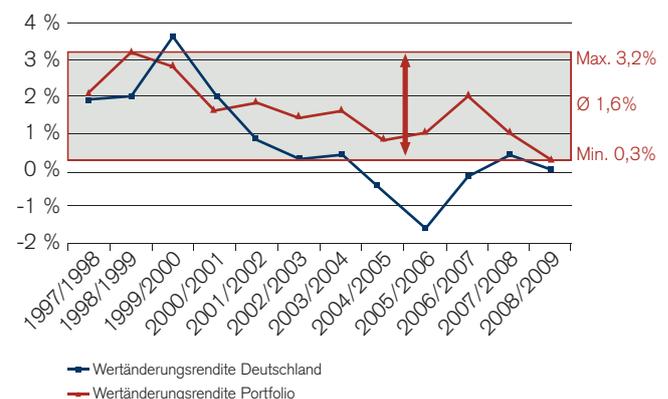
### Sind außerordentliche Wertberichtigungen für den CS EUROREAL zu erwarten?

Nein. Die turnusmäßige jährliche Bewertung aller Immobilien hat zum Geschäftsjahresende per 30. September 2009 lediglich eine leichte Korrektur ergeben.

### Wie zuverlässig ist das Urteil der Sachverständigen?

Der Gesetzgeber stellt hohe Anforderungen an die Sachverständigen. Sie müssen nachweislich unabhängig, zuverlässig und fachlich qualifiziert sein, also besondere Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien besitzen. Der Sachverständigenausschuss des CS EUROREAL zählt fünf öffentlich bestellte Mitglieder, von denen zwei als Professoren unter anderem einer Lehrtätigkeit im Bereich Immobilienbewertung nachgehen. Sämtliche Ausschussmitglieder setzen sich kontinuierlich mit den Märkten und der Bewertung auseinander und tauschen sich regelmäßig in ihrem Verband, dem BIIS (Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.) aus.

Wertänderungsrendite CS EUROREAL



Quelle: Credit Suisse

## CS PortfolioReal überflügelt Benchmark

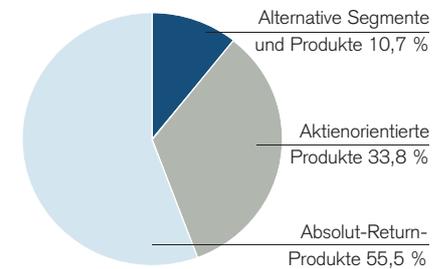
Mit einer Performance von 10,3 Prozent von Januar bis September 2009 und einer Einjahresperformance von 4,2 Prozent per 30. September 2009 hat der CS PortfolioReal A in unruhigen Märkten seine Benchmark übertroffen und damit seine hohe Attraktivität als indirekt anlegender Immobilieninvestmentfonds mit flexiblem Anlagekonzept unter Beweis gestellt. Der aktiv gemanagte Dachfonds richtet sich an Privatanleger mit einer mittleren Risikoneigung, die ein breites Immobilienuniversum komfortabel innerhalb eines diversifizierten Wertpapier-Portfolios abbilden wollen. Der Fonds bietet somit eine interessante Portfolioergänzung zu konservativen Immobilieninvestments, wie z.B. dem CS EUROREAL. Durch den Ausweis eines strategiekonformen Vergleichsmaßstabes (Benchmark) bietet der CS PortfolioReal den Anlegern ein hohes Maß an Transparenz.

### Große Flexibilität

Das Portfolio setzt sich aus den drei Bausteinen Absolut-Return-Produkte wie offene Immobilienfonds, aktienorientierte Produkte wie Immobilienaktienfonds und alternative Produkte, zum Beispiel Infrastrukturfonds, zusammen, wobei die Gewichtung der einzelnen Bausteine innerhalb großer Spannen möglich ist. Gepaart mit der globalen Ausrichtung ermöglicht dieses Konzept eine sehr hohe Flexibilität, um Marktchancen zu nutzen und negative Marktentwicklungen zu meiden. „Auf diese Weise haben wir zum Beispiel diesen März gezielt den Immobilienaktienanteil erhöht und konnten vom Aufschwung an den Aktienmärkten partizipieren“, erläutert Fondsmanager Stephan Brünner. „Durch die marktangepasste Auswahl von Titeln mit überdurchschnittlichem Wertzuwachs im Segment der offenen Immobilienfonds kon-

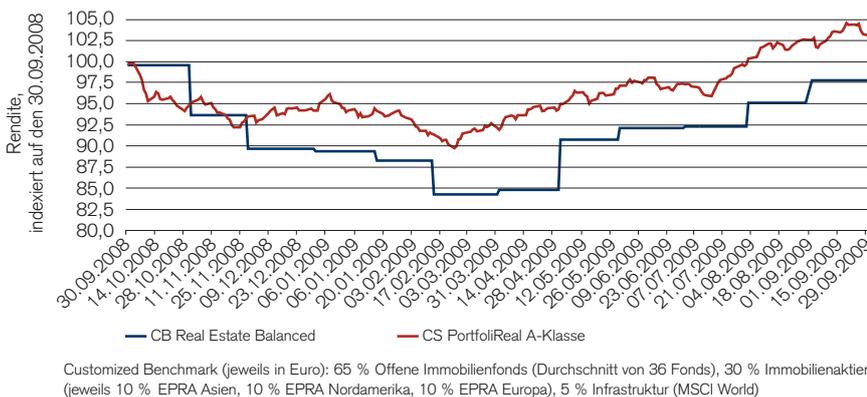
ten wir dem Anleger auch in diesem Teilsegment des Portfolios einen Mehrwert gegenüber unserem Vergleichsmaßstab schaffen“ ergänzt Co-Manager Michael Stein.

**Portfolioallokation CS PortfolioReal**  
per 30.09.2009



Quelle: Credit Suisse

**Entwicklung CS PortfolioReal vs. Benchmark**



Quelle: Credit Suisse

### Globale Immobilien-Kompetenz

Bei ihren Entscheidungen bedienen sich die beiden Fondsmanager der hohen Immobilien-Kompetenz der Credit Suisse. Mit rund 700 Immobilienspezialisten in Europa, Amerika, Asien und Australien betreut die Schweizer Bank weltweit eine breite Palette verschiedener Immobilienprodukte.

Kurzfristig wollen die beiden Fondsmanager des CS PortfolioReal Immobilienaktien im Vergleich zur Benchmark (30 Prozent) übergewichten. Darüber hinaus setzen sie auf alternative Produkte und Segmente, um gezielt an verbesserten mittelfristigen Perspektiven im Bereich der Infrastrukturinvestments zu partizipieren.

## Chancen und Risiken CS PortfolioReal

| Chancen  | Risiken  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gute Risikosteuerung durch breites Spektrum indirekter Immobilienanlagen sowie Länder und Nutzungsarten</li> <li>■ Schnelle Reaktion auf Markttrends bspw. durch Anpassung der Gewichtung einzelner Produktbausteine oder Produkte</li> <li>■ Partizipation an Chancen innovativer, zukunftsorientierter Immobilien Themen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhöhte Kursschwankungen insbesondere durch aktienorientierte Produkte und Währungen im Portfolio</li> <li>■ Abhängigkeit von Entwicklungen an Immobilien- und Finanzmärkten</li> <li>■ Eingeschränkte Liquidität des Fonds in bestimmten Marktszenarien möglich</li> </ul> |

Quelle: Credit Suisse

## Globale Immobilienmärkte: Beste Chancen in Westeuropa

Die Aussichten für die globalen Immobilienmärkte hellen sich langsam auf, da der konjunkturelle Aufschwung an Breite gewinnt. Angesichts sinkender Mieteinnahmen ist jedoch nach wie vor Selektivität gefordert. Westeuropa ist aktuell die attraktivste Region für Investitionen. Einzelhandelsimmobilien in den Schwellenmärkten und in Asien außer Japan bieten unterdessen langfristige Investitionschancen.

### Europa

Für die meisten gewerblichen Immobilienmärkte in Westeuropa haben sich die Aussichten seit dem zweiten Quartal 2009 sukzessive verbessert, nachdem seither dank gestiegener Investorenstimmung die Transaktionsaktivität wieder angezogen hat. Die direkten Investitionen in kommerzielle Immobilien werden im dritten Quartal 2009 mit 18 Milliarden Euro beziffert, was einem Zuwachs von 40 Prozent im Vergleich zum zweiten Quartal 2009 entspricht (12,9 Milliarden Euro). Die meisten westeuropäischen Märkte verzeichnen zur Zeit eine Stabilisierung der Anfangsrenditen. Risiken an den Mietmärkten bleiben dennoch bestehen. Die Mieten sinken nach wie vor, wobei die verschiedenen Regionen unterschiedlich stark betroffen sind. So haben sich die Mieten beispielsweise in der Londoner City und in Paris im dritten Quartal etwas stabilisiert, nachdem sie zuvor stark korrigiert hatten. In Märkten wie Madrid bergen dagegen die nach wie vor schwachen Wirtschaftsaussichten und die anhaltende Versorgung des Marktes mit neuen Immobilien Risiken. Insgesamt haben sich die westeuropäischen Büromärkte erholt.

In den wachstumsorientierten und relativ kleinen Immobilienmärkten in Osteuropa war bis zum Ende des ersten Quartals 2009 eine überraschend hohe Stabilität des Mietpreinsniveaus trotz gesunkener Flächenumsätze und deutlich steigender Leerstandsquoten festzustellen. Jüngste Marktberichte zum Ende des ersten Halbjahrs 2009 weisen jedoch starke Mietpreisrückgänge im

obersten Preissegment aus, so dass die kurzfristige Perspektive dieser Märkte – nach den knappheitsbedingten Anstiegen des Mietpreinsniveaus der Jahre 2006 bis 2008 – stark konjunkturabhängig bleibt.

### Asien-Pazifik

Die entwickelten gewerblichen Immobilienmärkte in Asien haben zuletzt eine starke Erholung der Transaktionsaktivität verzeichnet. Die scharfe Korrektur der Kapitalwerte, die erhöhte Verfügbarkeit von Liquidität und die freundlicheren Konjunkturaussichten für die Region haben Immobilieninvestoren zur Rückkehr veranlasst. Das Investitionsvolumen in Asien ist im zweiten Quartal 2009 im Vergleich zum ersten Quartal 2009 um 55 Prozent, im dritten Quartal 2009 um weitere 50 Prozent gestiegen. Einige Märkte sind indes beachtlichen Angebotsrisiken ausgesetzt. Im asiatisch-pazifischen Raum sticht aktuell Australien dadurch hervor, dass hier die Pipeline für Neubauvorhaben am kleinsten ist.

Die Einzelhandelsmärkte dürften in der frühen Phase der aktuellen Erholung die Büromärkte übertreffen. Der wirtschaftliche Aufschwung sollte in allen großen Ländern Asiens fortauern und damit die Nachfrage nach Verkaufsflächen in der Region stützen.

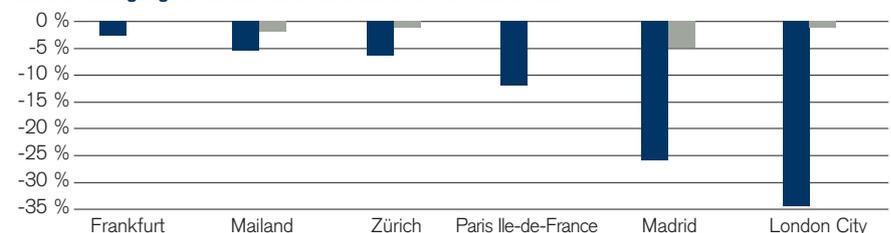
Die größten Chancen im Einzelhandelssegment bietet Hongkong.

### Nordamerika

Obwohl die Preise und Mieten für gewerbliche Immobilien in den USA bereits stark nachgegeben haben, ist eine Trendwende noch nicht in Sicht. Die Refinanzierungsprobleme am Markt für Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) und die strukturellen Anpassungen im Verbrauchersektor stellen für die US-amerikanischen Büro- und Einzelhandelsimmobilienmärkte nach wie vor ein beträchtliches Risiko dar.

Auch in Kanada dürften die Nutzermärkte unter Druck bleiben, wenn auch nicht so ausgeprägt wie in den USA. Da die kanadische Wirtschaft in hohem Maß vom Hauptexportpartner USA abhängig ist, zog die Arbeitslosenquote im Zuge des Abschwungs der US-Wirtschaft im August 2009 auf 8,7 Prozent an (August 2008: 6,2 Prozent). Analog hierzu legte die nationale Büroleerstandsquote allein im dritten Quartal 2009 von 6,3 Prozent auf 9,4 Prozent zu. Mittlerweile ist der wirtschaftliche Aufschwung im Gang, wovon insbesondere die Arbeitsmärkte im Westen Kanadas profitieren dürften.

Büromietrückgänge in London und Paris lassen im 3. Quartal nach



|                     | ■ Rückgang der Spitzenmieten seit dem Höhepunkt | ■ Rückgang der Spitzenmieten im 3. Q. 2009 QoQ |
|---------------------|---|--|
| Frankfurt           | -2,56   | 0,00   |
| Mailand             | -5,45   | -1,89  |
| Zürich              | -6,23   | -1,11  |
| Paris Ile-de-France | -11,76  | 0,00   |
| Madrid              | -25,93  | -4,76  |
| London-City         | -34,62  | -1,16  |

Quelle: CBRE, Credit Suisse

## Steuerliche Hinweise für deutsche Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008/2009 erfolgt durch Ausschüttungsbeschluss vom 23. November 2009 am 9. Dezember 2009 in Höhe von 2,30 Euro je Anteil für die Anteilklasse EUR und 2,00 Schweizer Franken je Anteil für die Anteilklasse CHF. Die Ausschüttung wird steuerlich wie folgt behandelt:

|  | Anteilklasse EUR                                      |  | Anteilklasse CHF                                      |  |
|--|---|--|---|--|
|  | natürliche Personen<br>Privatanleger<br>je Anteil EUR | natürliche Personen<br>Betriebsvermögen<br>je Anteil EUR | natürliche Personen<br>Privatanleger<br>je Anteil CHF | natürliche Personen<br>Betriebsvermögen<br>je Anteil CHF |
| <b>Ausschüttung</b>  | <b>2,3000</b>   | <b>2,3000</b>  | <b>2,0000</b>   | <b>2,0000</b>  |
| davon nicht steuerbare Substanzausschüttung  | 0,1712  | 0,1733   | –   | –  |
| davon bereits in den Vorjahren versteuerte thesaurierte Erträge                          | 0,0382  | 0,0382   | –   | –  |
| <b>Thesaurierung</b>   | <b>0,0304</b>   | <b>0,0304</b>  | <b>1,0652</b>   | <b>1,0620</b>  |
| <b>Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge</b>                      | <b>2,1210</b>   | <b>2,1189</b>  | <b>3,0652</b>   | <b>3,0620</b>  |
| davon steuerfreie Dividenden*  | –   | 0,2666   | –   | 0,3825   |
| davon DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte   | 0,9583  | 0,9583   | 1,3307  | 1,3307   |
| <b>Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung</b>      | <b>1,1677</b>   | <b>1,2764</b>  | <b>1,3307</b>   | <b>1,4837</b>  |
| <b>Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung in %</b> | <b>50,11</b>  | <b>54,77</b>   | <b>43,41</b>  | <b>48,46</b>   |
| <b>Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung</b>                       | <b>1,1627</b>   | <b>1,0542</b>  | <b>1,7345</b>   | <b>1,5783</b>  |
| <b>Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung in %</b>                  | <b>49,89</b>  | <b>45,23</b>   | <b>56,59</b>  | <b>51,54</b>   |
| <b>Bemessungsgrundlage für 25%ige Kapitalertragssteuer</b>                               | <b>1,1627</b>   | <b>1,1606</b>  | <b>1,7345</b>   | <b>1,7313</b>  |
| Kapitalertragssteuer (25 %)  | 0,2907  | 0,2902   | 0,4336  | 0,4328   |
| Solidaritätszuschlag (5,5 %)   | 0,0160  | 0,0160   | 0,0238  | 0,0238   |
| <b>Ausländische Einkünfte, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen</b>                 | <b>–</b>  | <b>0,4559</b>  | <b>–</b>  | <b>0,6878</b>  |

\* Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei. 5 Prozent der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind diese Erträge zu 60 Prozent zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

### Zinsinformationsverordnung

Für Zwecke der Zinsinformationsverordnung (ZIV) bzw. der entsprechenden Bestimmungen der EU-Zinsrichtlinie in ihrer jeweiligen Umsetzung in den EU-Mitgliedsstaaten bzw. den anderen Vertragsstaaten stellt die Kapitalanlagegesellschaften den depotführenden Kreditinstituten (Zahlstellen) den Zinsanteil der Ausschüttung zur Verfügung. Das Vermögen des Sondervermögens CS EU-ROREAL besteht zum Geschäftsjahresende 2009 zu über 15 Prozent aber unter 40 Prozent aus Forderungen im Sinne der ZIV. Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt 0,5545 EUR pro Anteil für die Anteilklasse EUR und 0,8365 CHF pro Anteil für die Anteilklasse CHF. Dieser Betrag pro Anteil wird durch die Zahlstellen gemeldet bzw. unterliegt der Quellensteuer.

Die steuerlichen Hinweise gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilswerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen.

## Entwicklung des CS EUROREAL (Mehrjahresübersicht)

|  | 30.09.2006     | 30.09.2007     | 30.09.2008     | 30.09.2009     |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Immobilien (in Mio. EUR)                           | 3.941,3        | 4.069,9        | 4.987,7        | 5.092,6        |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften         | 497,6          | 613,1          | 754,7          | 802,4          |
| Wertpapiere (in Mio. EUR)                          | 951,7          | 895,9          | 788,6          | 477,7          |
| Bankguthaben (in Mio. EUR)                         | 536,6          | 1.157,4        | 996,9          | 459,7          |
| Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)                   | 547,5          | 596,8          | 681,9          | 808,5          |
| <b>Fondsvermögen brutto (in Mio. EUR)</b>          | <b>6.474,7</b> | <b>7.333,1</b> | <b>8.209,8</b> | <b>7.640,9</b> |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR) | 1.304,6        | 1.234,2        | 1.246,7        | 1.614,9        |
| <b>Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)</b>           | <b>5.170,1</b> | <b>6.098,9</b> | <b>6.963,1</b> | <b>6.026,0</b> |
| Anteilklasse EUR:                                  |                |                |                |                |
| Umlaufende Anteile (Stück)                         | 84.264.878     | 97.174.355     | 108.592.870    | 94.307.394     |
| Wert der Anteilklasse (in Mio. EUR)                | 5.112,8        | 5.928,2        | 6.683,5        | 5.806,2        |
| Ausgabepreis (in EUR)                              | 63,71          | 64,06          | 64,63          | 64,65          |
| Anteilwert (in EUR)                                | 60,68          | 61,01          | 61,55          | 61,57          |
| Ausschüttung je Anteil (in EUR)                    | 2,30           | 2,30           | 2,30           | 2,30           |
| Ertragsschein Anteilklasse EUR Nr.                 | 14             | 15             | 16             | 17             |
| Anteilklasse CHF:                                  |                |                |                |                |
| Umlaufende Anteile (Stück)                         | 975.874        | 3.033.590      | 4.716.012      | 3.535.236      |
| Wert der Anteilklasse (in Mio. CHF)                | 90,9           | 284,2          | 442,1          | 331,6          |
| Ausgabepreis (in CHF)                              | 97,80          | 98,39          | 98,43          | 98,49          |
| Anteilwert (in CHF)                                | 93,14          | 93,70          | 93,74          | 93,80          |
| Ausschüttung je Anteil (in CHF)                    | 2,70           | 2,70           | 2,00           | 2,00           |
| Ausschüttungstag                                   | 15.12.2006     | 12.12.2007     | 08.12.2008     | 09.12.2009     |

## Übersicht Renditen des CS EUROREAL

|  | 2005/2006 in % | 2006/2007 in % | 2007/2008 in % | 2008/2009 in % |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I. Immobilien</b>   |                |                |                |                |
| Bruttoertrag <sup>1)</sup>                                       | 5,4            | 5,6            | 5,7            | 5,7            |
| Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>                            | -0,8           | -1,4           | -0,8           | -0,8           |
| Nettoertrag <sup>1)</sup>  | 4,6            | 4,2            | 4,9            | 4,9            |
| Wertänderungen <sup>1)</sup>                                     | 1,0            | 2,0            | 1,0            | 0,3            |
| Ausländische Ertragsteuern <sup>1)</sup>                         | -0,2           | -0,1           | 0,0            | -0,1           |
| Ausländische latente Steuern <sup>1)</sup>                       | 0,0            | -0,5           | -0,1           | 0,0            |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1)</sup>                      | 5,4            | 5,6            | 5,8            | 5,1            |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>2)</sup>          | 5,5            | 5,8            | 6,0            | 5,1            |
| Währungsänderung <sup>2)</sup>                                   | -0,2           | -0,1           | -0,2           | -0,1           |
| <b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2)</sup></b>               | <b>5,3</b>     | <b>5,7</b>     | <b>5,8</b>     | <b>5,0</b>     |
| <b>II. Liquidität</b>  |                |                |                |                |
| <b>Liquiditätsrendite<sup>3)</sup></b>                           | <b>1,7</b>     | <b>3,6</b>     | <b>4,2</b>     | <b>2,2</b>     |
| <b>III. Fondsrendite</b>   |                |                |                |                |
| Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>4)</sup>            | 4,6            | 5,0            | 5,3            | 4,4            |
| <b>Ergebnis CS EUROREAL (EUR) nach Fondskosten (BVI-Methode)</b> | <b>4,0</b>     | <b>4,5</b>     | <b>4,8</b>     | <b>3,9</b>     |
| <b>Ergebnis CS EUROREAL (CHF) nach Fondskosten (BVI-Methode)</b> | <b>2,8</b>     | <b>3,6</b>     | <b>3,0</b>     | <b>2,2</b>     |

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

4) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres

## Werterhaltung von Shopping-Centern durch Revitalisierung

Etwa alle zehn Jahre steht bei Shopping-Centern eine Revitalisierung an, um die langfristige Vermietbarkeit der Liegenschaften zu sichern. Je nach Immobilie, Standort und Wettbewerbsumfeld gestalten sich die Maßnahmen zur Werterhaltung sehr individuell. Die laufenden Arbeiten an der Saar-Galerie in Saarbrücken und der Rathaus Galerie in Essen – beides Shopping-Center aus dem Bestand des CS EUROREAL – sollen das exemplarisch verdeutlichen.

### Saarbrücken: Alt und Neu verbinden

Vor rund zehn Jahren hat das Fondsmanagement die in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und an der Fußgängerzone gelegene Saar-Galerie erworben. Direkt neben dem Shopping-Center lag damals das Verwaltungsgebäude der Saarbergwerke, dessen monumentaler Haupteingang sich ebenfalls direkt zur wichtigsten

Einkaufsmeile der Stadt, der Bahnhofstraße, öffnete. Als der letzte Nutzer die Ende des 19. Jahrhunderts errichtete „königlich-preußische Bergwerksdirektion“ räumte, sicherte die Credit Suisse das Objekt für den CS EUROREAL, um das Flächenangebot der Saar-Galerie zu erweitern. Seit Mai 2008 laufen die Bauarbeiten, um den denkmalgeschützten Neuerwerb zu entkernen und zu sanieren und über eine glasüberdachte, öffentliche Piazza mit der bestehenden Einkaufsmall zu verbinden. Damit realisiert das Fondsmanagement in enger Zusammenarbeit mit der ECE nach den Schlossarkaden in Braunschweig ein zweites äußerst anspruchsvolles Shopping-Center (Investitionsvolumen circa 135 Millionen Euro), in dem der Denkmalschutz und die Verbindung von Alt und Neu zentrale Aufgaben darstellen. Im Herbst 2010 ist die Eröffnung, und das Interesse potentieller Mieter ist hoch.

### Essen: Umbau bei laufendem Betrieb

Die derzeit etwa 30.100 Quadratmeter große Rathaus Galerie Essen am Porscheplatz wird seit März 2008 bei laufendem Betrieb für rund 35 Millionen Euro in zwei Etappen revitalisiert und um rund 1.000 Quadratmeter erweitert. Das moderne Eingangsportal, transparente Zugänge in der Bus- und Parkhausebene, die Begradigung der Mall und der Shopfassaden, die neue Wegführung mit optimiertem Lichtkonzept, ein neuer Mallboden, die Einrichtung von zwei zentralen Aktionsflächen sowie die Überdachung vor allem des Rathausplatzes mit Außengastronomie sind nur einige Punkte, die den Besucher transparenter durch das Shopping Center führen und dadurch eine höhere Verweilqualität bilden. Die aufgewerteten Flächen sorgen für eine durchschnittliche tägliche Frequenz von ca. 55.000 Besuchern und somit auch für eine entsprechende Mieterbindung.

## Chancen und Risiken CS EUROREAL

| Chancen  | Risiken  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen</li> <li>■ Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter</li> <li>■ Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken</li> <li>■ Währungsrisiken (durch Absicherungsgeschäfte reduziert)</li> <li>■ Die Rücknahme von Anteilen kann vorübergehend ausgesetzt werden</li> </ul> |

Quelle: Credit Suisse

### Vertriebsgesellschaft

**CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AG**  
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

### Impressum

Redaktion:  
Anne Desgranges

[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)

Historische Performance-Daten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Der Wert der Fondsanteile und jedes durch sie generierte Einkommen können zu- und abnehmen und sind 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 Index-Daten 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 Verkaufsprospektes 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.