



## Deutschland/Januar 2010

### 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.

### Anlagestil

Der Fonds eignet sich für Anleger, die auf die Sicherheit und Wertstabilität von Sachwerten und zugleich auf eine breite Risikostreuung setzen. Der Fonds bietet die Möglichkeit, sich bereits mit wenig Kapital an Erfolg versprechenden europäischen Liegenschaften zu beteiligen und damit attraktive Renditen auch unter steuerlichen Aspekten zu erzielen.

### Fondsdaten

<b>Fondsmanager</b>	Dr. Werner Bals, Karl-Heinz Heuss
<b>Standort Fondsmanager</b>	Frankfurt
<b>Fondsgesellschaft</b>	Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG mbH
<b>Fondsdomizil</b>	Deutschland
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	30. September
<b>Fondswährung</b>	EUR
<b>Fondsvermögen (in Mio.)</b>	6.127,91
<b>Emissionsdatum</b>	06.04.1992
<b>Emissionspreis</b>	100,00
<b>Emissionswährung</b>	DEM
<b>Management Fee in % p.a.<sup>1</sup></b>	0,75
<b>Ausgabeaufschlag in %<sup>2</sup></b>	max. 5,00
<b>Total expense ratio (TER) in %</b>	0,7
<b>Anzahl der Immobilien</b>	114
<b>Vermietungsquote in %</b>	94,0
<b>Benchmark</b>	CB Lipper Open RE Fds Germany

<b>Unit Class</b>	<b>Tranche A (ausschüttend)</b>
<b>Währung der Anteilsklasse</b>	EUR
<b>ISIN</b>	DE0009805002
<b>Valoren-Nr.</b>	327344
<b>Bloomberg Ticker</b>	CSEURRL GR
<b>WKN</b>	980500
<b>Letzte Ausschüttung</b>	09.12.2009
<b>Letzter Ausschüttungsbetrag je Anteil</b>	2,30 EUR
<b>Netto-Inventarwert (je Anteil zum Monatsultimo)</b>	59,89 EUR

<b>Steuerfreier Anteil an der letzten Ausschüttung<sup>3</sup></b>	
<b>Privatvermögen (%)</b>	50,11
<b>Betriebsvermögen (%)</b>	54,77

<sup>1</sup> Teile der Verwaltungsvergütung können an Vertriebspartner weitergegeben werden. Details hierzu erfragen Sie bitte bei Ihrem Anlageberater.

<sup>2</sup> verbleibt nicht bei der Fondsgesellschaft

<sup>3</sup> bei Einkommensteuerpflicht in Deutschland

### Netto-Performance in EUR (zurückgesetzt auf Basis 100)<sup>4</sup>



### Veränderung in % (BVI-Rendite)<sup>4</sup>

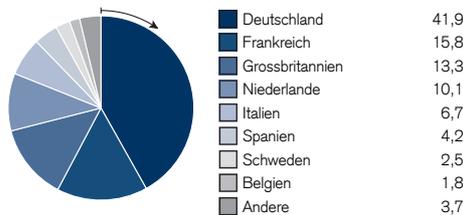
	1 Jahr %	3 Jahre %	5 Jahre %	10 Jahre %	seit Auflage
CS EUROREAL A EUR	3,36	13,28	22,10	55,92	145,21
CB Lipper Open RE Fds Germany	2,45	12,41	20,63	42,51	105,68

### Durchschnittliche jährliche Rendite in % (BVI-Rendite)<sup>4</sup>

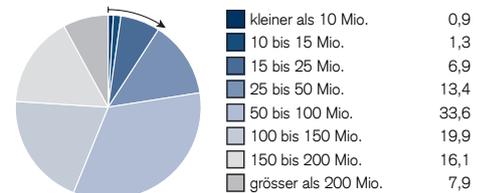
	1 Jahr %	3 Jahre %	5 Jahre %	10 Jahre %	seit Auflage
CS EUROREAL A EUR	3,36	4,24	4,07	4,54	5,16
CB Lipper Open RE Fds Germany	2,45	3,97	3,82	3,60	4,13

<sup>4</sup> Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung, Quelle: Fonds & Benchmark (Lipper, a Reuters Company; Credit Suisse AG)

### Geografische Verteilung in %



### Verkehrswert in %<sup>5</sup>



<sup>5</sup> Angaben in EUR. Aufteilung gemäss Branchenstandard (ohne Projekte)

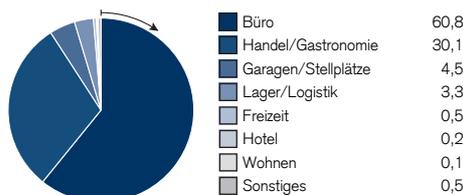
### Grösste Objekte/Projekte (bezogen auf den Verkehrswert)

Ort	Strasse	Nutzungsart	Grösse (m <sup>2</sup> )	Verkehrswert
IT-Rimini	Via Maccano/Via SS Adriatica	Handel	35.459	248,2 Mio. EUR
DE-Braunschweig	Am Schlossplatz	Handel	55.458	228,3 Mio. EUR
DE-Leverkusen	Rathausgalerie	Handel	36.094	212,4 Mio. EUR

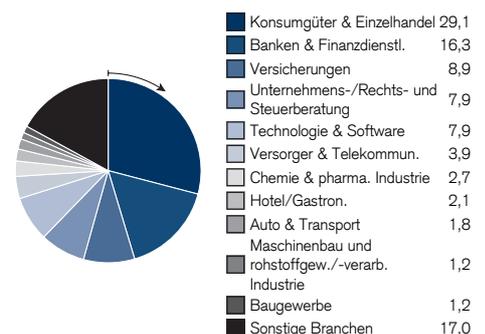
### Struktur des Fondsvermögens in %

Immobilien/Immobilienakquisitionen	99,2
Wertpapiere/Bankguthaben	14,8
Sonstiges Vermögen/Forderungen	12,2
Kredite/Sonstige Verbindlichkeiten	-26,2

### Nutzungsarten in % (per 31.12.2009)



### Branchenstruktur Mieter in %



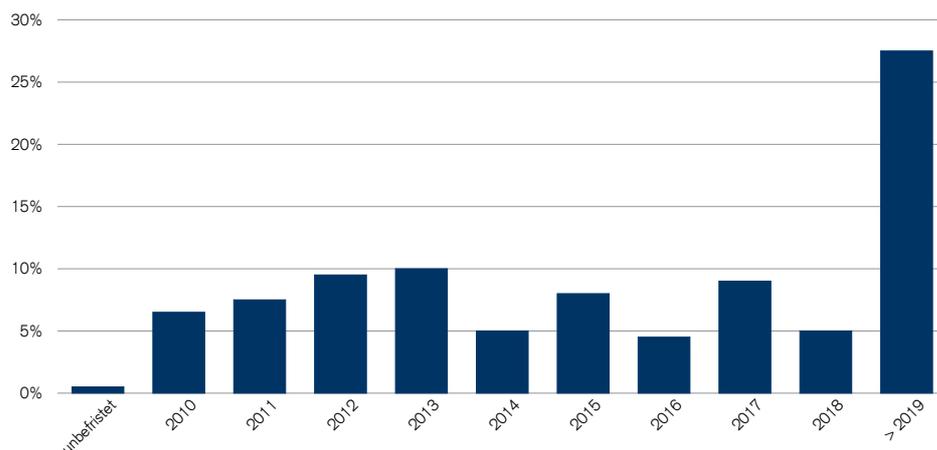
## Statistik

Solvabilitätskennzahl	90,3%
Zinsrisiko-Kennziffer	0,1651 Jahre
Risikokennziffer <sup>6</sup>	0,0760%
Fremdwährungsanteil <sup>7</sup>	13,4% des FV
Fremdwährungssicherung <sup>7</sup>	99,5%
Für Anteilrückgaben zur Verfügung stehende Liquidität	8,2%
Verkehrswert Investitionen im letzten GJ	EUR 199,2 Mio.
Veräusserungsgewinne bei Investmentanteilen (Aktiengewinn) / WM-ID 906:	1,51%
Steuerfreie Veräusserungsgewinne aus ausländischen Immobilien / WM-ID 908:	4,26%
Zwischengewinn	0,12

<sup>6</sup> Risikokennziffer: Value at Risk des Investmentanteils gem. BVI-Methode bei einer unterstellten Haltedauer von 10 Tagen und einem 95% Konfidenzintervall.

<sup>7</sup> Der Gesamtanteil der Fremdwährungsrisiken liegt unterhalb der Bagatelgrenze von 10% des Sondervermögens.

## Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (per 31.12.2009)

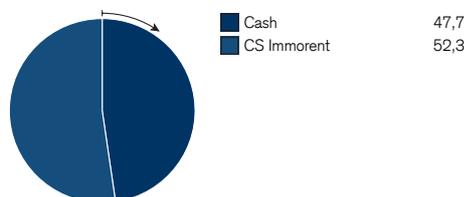


## Liquidität (Spezialfonds)

<b>CS Immorent<sup>8</sup></b>	
Fondsvolumen in Mio. EUR	475,0
Portfolio-Duration	0,30
Portfolio-Restlaufzeit	0,80
Portfolio-Rating	AA+

<sup>8</sup> 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



## Chancen

- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen
- Breite Risikostreuung bei Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung

## Risiken

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Währungsrisiken (durch Absicherungsgeschäfte reduziert)
- Die Rücknahme von Anteilen kann vorübergehend ausgesetzt werden

## Managementkommentar

Mit einem weiterhin äußerst erfreulichen Mittelaufkommen von 90,6 Mio. EUR im Januar startete der CS EUROREAL erfolgreich in das neue Jahr 2010. Damit stieg die für Anteilscheinrückgaben zur Verfügung stehende Liquidität auf 504,3 Mio. EUR (8,2 % des Fondsvermögens).

Zum Jahreswechsel wurden zwei moderne Büroobjekte in Lyon plangerecht fertig gestellt und dem Bestandsportfolio zugeführt. Mit Lyon, dem nach Paris zweitgrößten Ballungsraum in Frankreich, erschließt der CS EUROREAL einen neuen Standort in Frankreich und baut seine breite Diversifikation noch weiter aus.

Neben der soliden Liquiditätsposition ist der CS EUROREAL somit insbesondere durch sein werthaltiges, breit diversifiziertes und gut vermietetes Portfolio bestens für die Zukunft gerüstet.

## Kontakt

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

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.