



Credit Suisse Real Estate Fund International

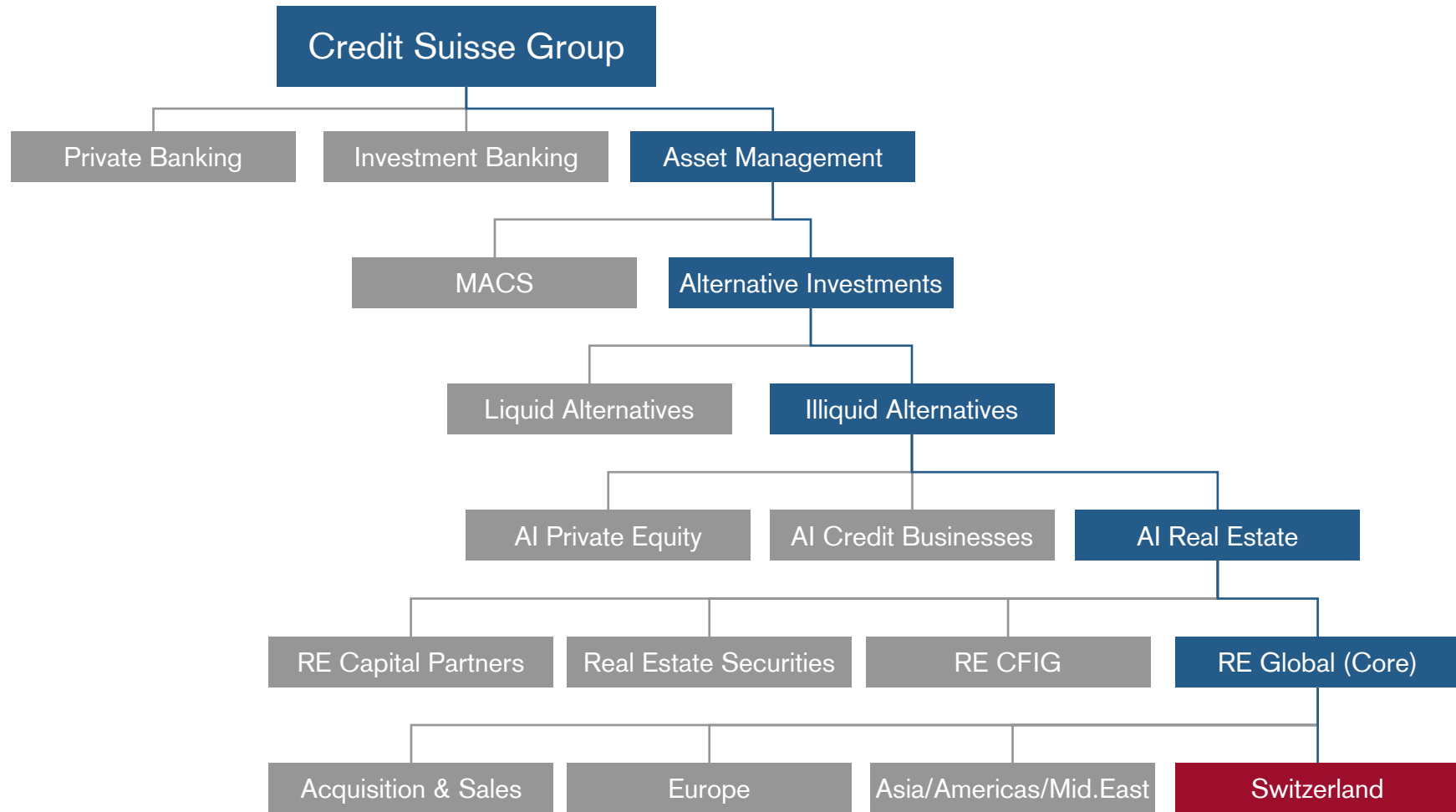
Juli 2010



Credit Suisse auf einen Blick

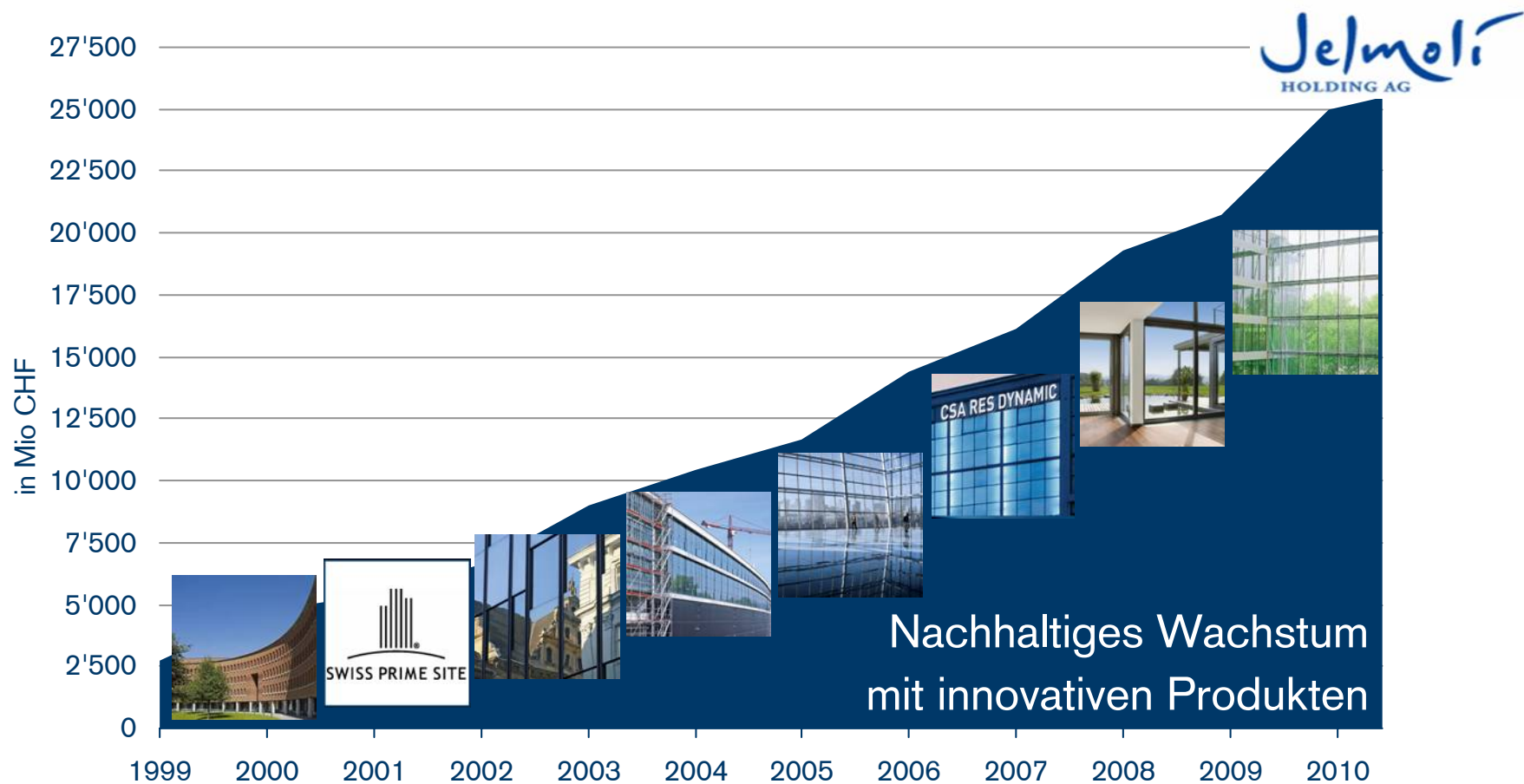


Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz



Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Verwaltete Vermögen Juni 2010: CHF 25.5 Mia.



Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Immobilienprodukte – Mandate – Projekte

Produkte			Mandate	Projekte
Credit Suisse Real Estate Fund Siat	Credit Suisse 1a Immo PK *	CSA Real Estate Switzerland ****	Swiss Prime Site (SPS)	CSA 2 Real Estate Metropolis ****
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss	Credit Suisse Real Estate Fund International **	CSA RE Switzerland Dynamic ****		CSA RE Switzerland Commercial ****
Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus	Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ***			
Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus				

* Der CS 1a Immo PK ist nur für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen zugänglich.

** Der CS REF International ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 Bst. a bis d KAG beschränkt.

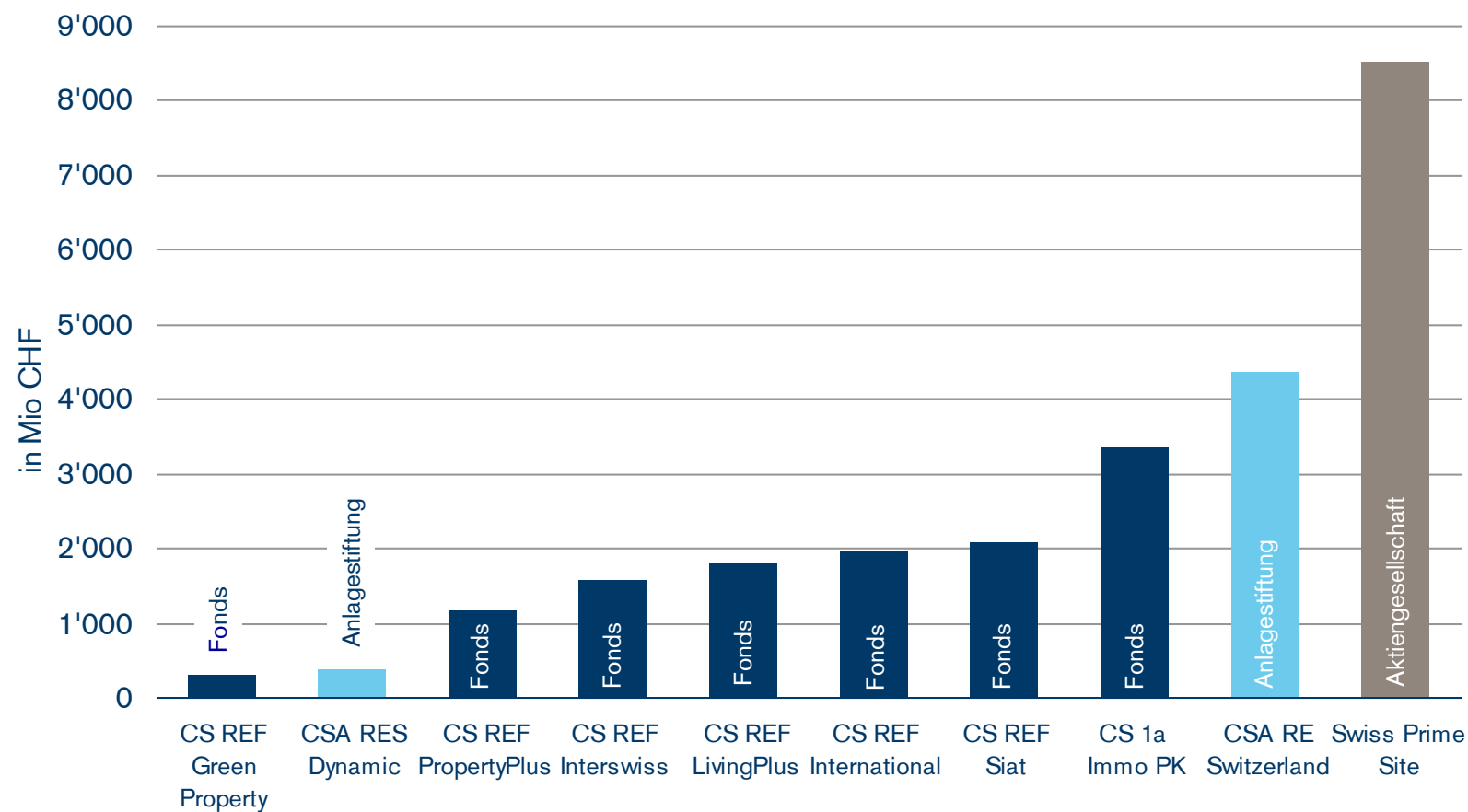
*** Der CS REF Green Property ist auf qualifizierte Investoren im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 4 KAG beschränkt.

**** Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Verwaltete Vermögen nach Produkt – Juni 2010



Quelle: Credit Suisse AG

Sie denken an
indirekte Immobilien.

**Wir auch an
direkte Rendite-
Vorteile.**



Credit Suisse Real Estate Fund International

Erfolgsfaktoren



Sydney (AUS), Latitude East Building

Miteigentum CHF 86.0 Mio. (5.5% des Portfolios)

Historische Performance-Angaben sind keine
Garantie für laufende und zukünftige
Wertentwicklungen und Erträge.

- Einziger international investierender Schweizer Immobilienfonds mit einem Verkehrswert von 1'564 Mio. CHF (28 Liegenschaften)
- Beteiligung an einem breit diversifizierten Portfolio mit Liegenschaften in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa – der Fonds wird von Zürich aus gesteuert mit lokaler Verankerung in den Regionen
- Als eigenkapitalbasierter Fonds ist der Fonds in der Lage, von den Verwerfungen an den internationalen Immobilienmärkten zu profitieren. Er konnte 2009/10 bereits fünf Liegenschaften mit attraktiven Nettoerträgen erwerben

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International

Anlagepolitik und Strategie



- **Anlagepolitik**
 - Investitionen in ertragsstarke Immobilien mit kommerzieller Nutzung sowie mit Mischnutzungen
 - International breit diversifiziert, wobei regional je ein Drittel in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa investiert wird
- **Strategie**
 - Buy and Hold (80 – 90% des Portfolios): Langfristige Sicherung von Cashflows aus Immobilien an guten Lagen
 - Aktives Portfoliomanagement (10 – 20% des Portfolios): Anlagen in Wachstumsmärkten sowie Ausnutzung von Marktzyklen in entwickelten Volkswirtschaften

Credit Suisse Real Estate Fund International

Eckdaten und Produkteigenschaften



Toronto (CAD), 160 Bloor Street East
CHF 84.9 Mio. (5.4% des Portfolios)

- Der Fonds ist ausschliesslich für **institutionelle Anleger mit professioneller Tresorerie** zugelassen
- **Ausserbörslicher Handel** wird durch die Credit Suisse sichergestellt.
Durchschnittlicher Handelsumsatz seit 2007 von 23.6 Mio. CHF pro Monat
- Beaufsichtigt von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (**FINMA**) auf Basis des Kollektivanlagengesetzes (**KAG**)
- Fondswährung ist der **Schweizer Franken (CHF)** – Fremdwährungen werden **mehrheitlich abgesichert**

Historische Performance-Angaben sind keine Garantie für laufende und zukünftige Wertentwicklungen und Erträge.

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International

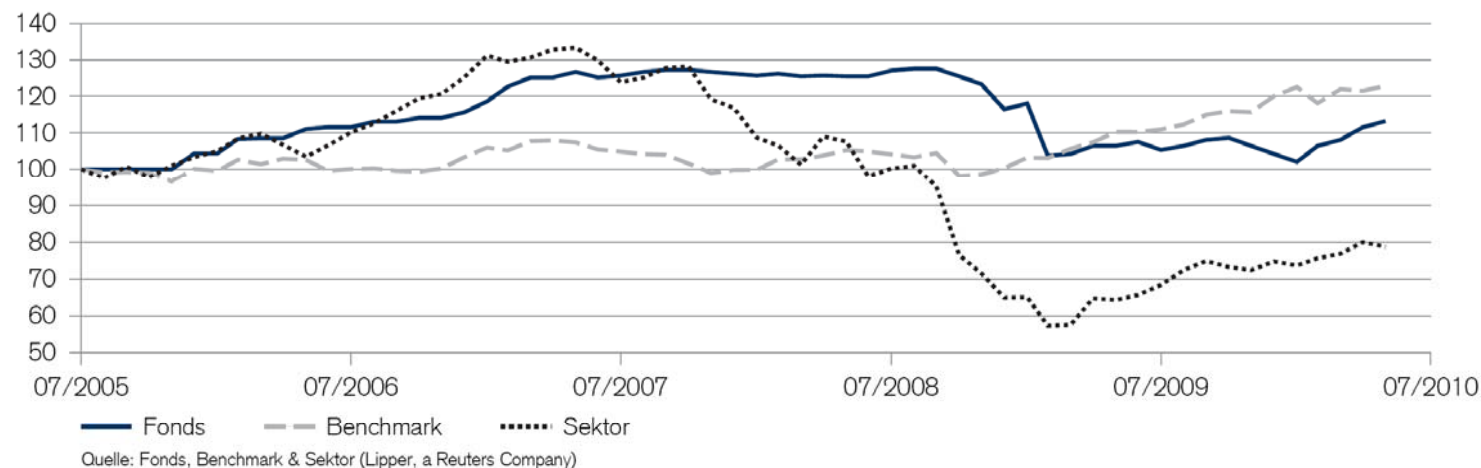
Kennzahlen

		31.12.2009	31.12.2008
Nettofondsvermögen (in Mio.)	CHF	1'796	1'888
Verkehrswert der Liegenschaften (in Mio.)	CHF	1'477	1'205
Agio		-4.2%	6.0%
Ausschüttung	CHF	35.00	35.00
Ausschüttungsrendite		3.7%	3.2%
Ausschüttungsquote		106.9%	31.8%
Anlagerendite		-1.1%	-6.3%
Fremdfinanzierungsquote			
- in % der Anlagekosten		6.0%	6.7%
- in % der Verkehrswerte		6.8%	7.3%
Fremdkapitalquote		7.5%	6.4%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})		1.03%	0.87%
Mietzinsausfallrate (Bestandesobjekte)		5.2%	5.0%

Quelle: Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2009 des Credit Suisse REF International

Credit Suisse Real Estate Fund International Netto-Performance in CHF per 31.05.2010

Netto-Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100)



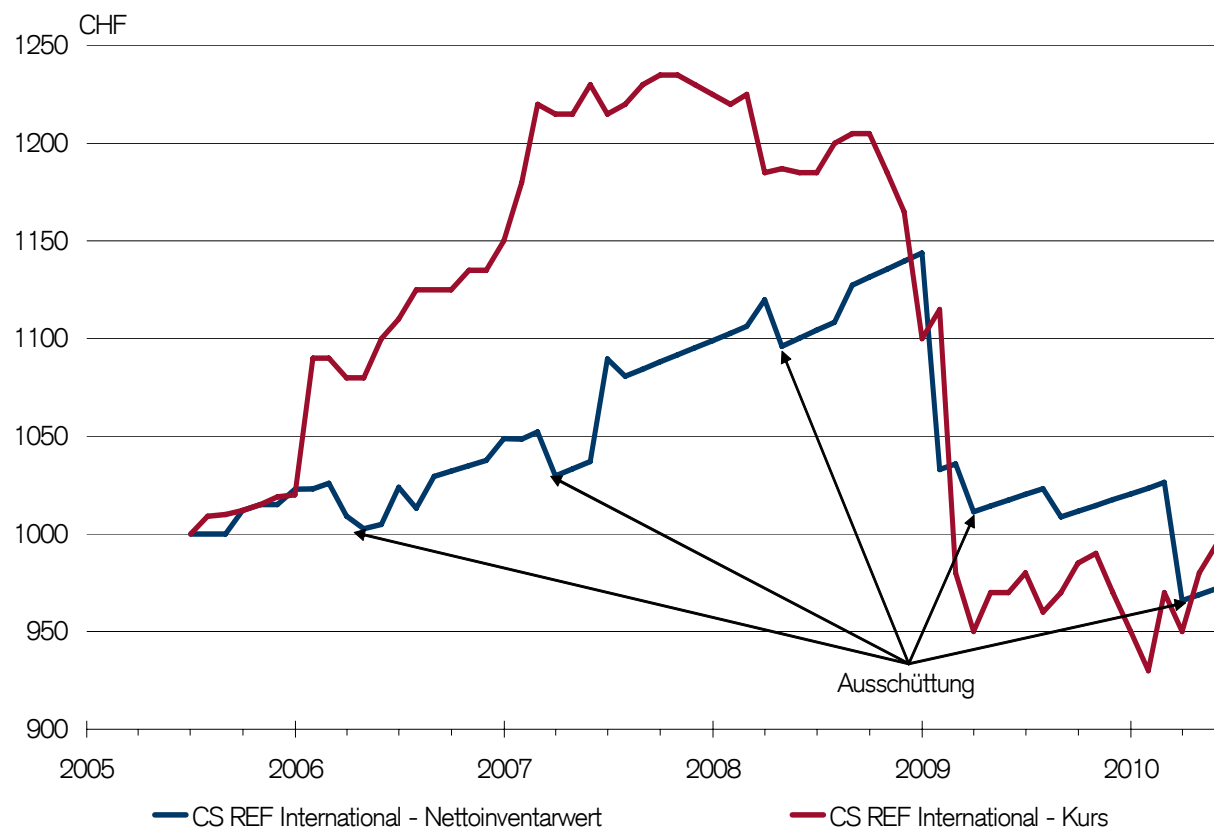
Netto-Performance bis 31.05.2010	1 Monat	3 Monate	6 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	3 Jahre	5 Jahre
	%	%	%	%	%	%	% p.a.	% p.a.
Fonds CHF	1.53	6.36	6.36	6.36	-10.61	-	-3.67	-
Benchmark CHF	1.13	4.02	6.23	11.41	14.37	-	4.57	-
Sektor CHF	-1.59	4.14	8.77	22.52	-40.92	-	-16.08	-
Netto-Performance Kalenderjahr			2005	2006	2007	2008	2009	YTD
			%	%	%	%	%	%
Fonds CHF			-	10.70	9.15	-7.70	-10.45	8.60
Benchmark CHF			-	3.24	-3.42	0.53	19.61	2.35
Sektor CHF			-	21.03	-6.65	-44.45	15.17	5.35

Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Quelle: Credit Suisse

Credit Suisse Real Estate Fund International

Kursentwicklung im Vergleich mit dem Nettoinventarwert



Kurs

per 31.12.2009 CHF	950.-
per 30.04.2010 CHF	980.-
per 31.05.2010 CHF	995.-
per 17.06.2010 CHF	1'005.-

NAV

per 31.12.2009 CHF	991.55
per 30.06.2010 CHF	972.15

Agio/Disagio

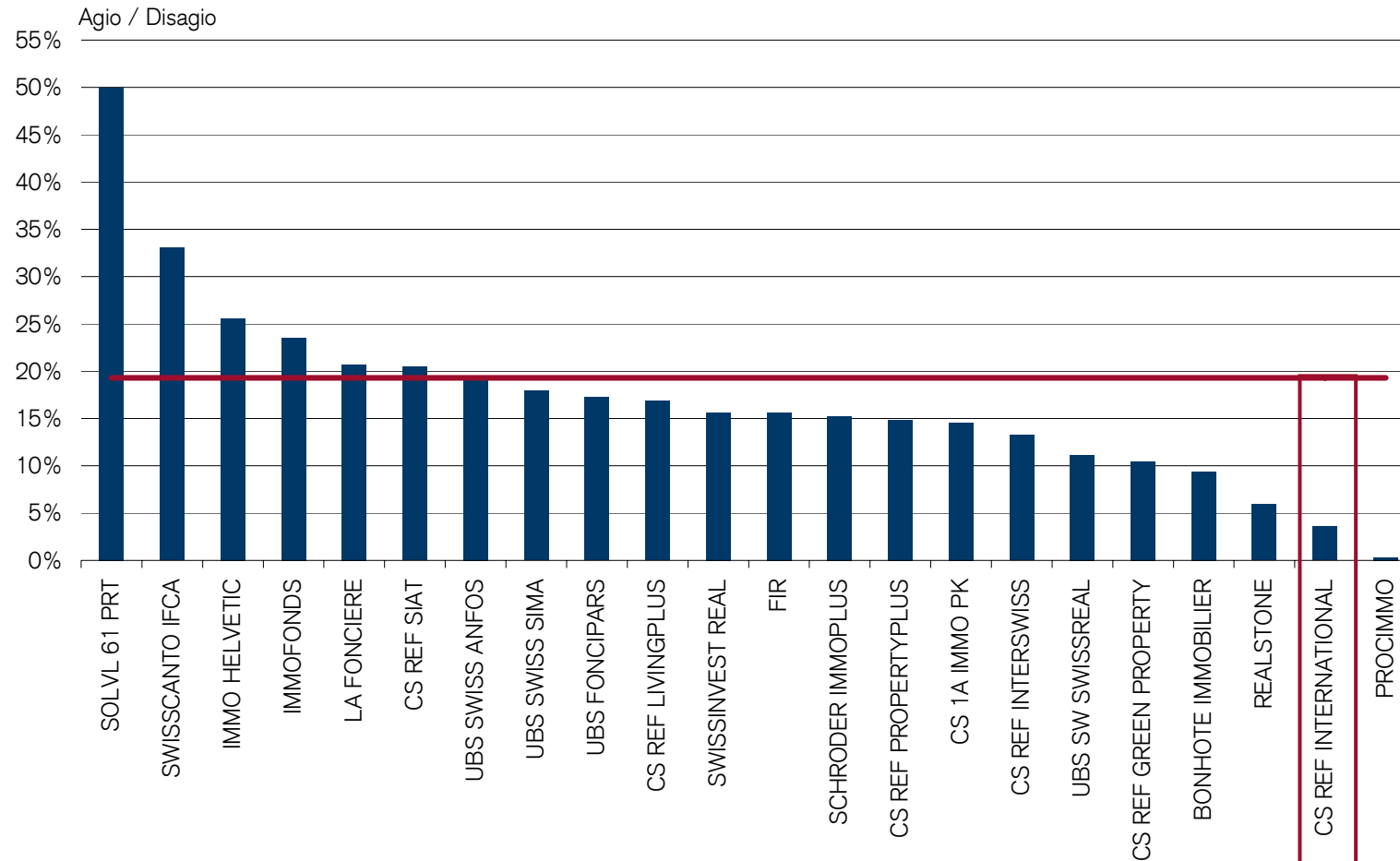
per 31.12.2009	-4.19%
per 30.06.2010	3.57%

Performance

ytd	8.60%
-----	-------

Quelle: Credit Suisse, Datastream

Agio und Disagio der Schweizer Immobilienfonds per 30.06.2010 – Durchschnitt der kotierten Fonds¹: 19.2%

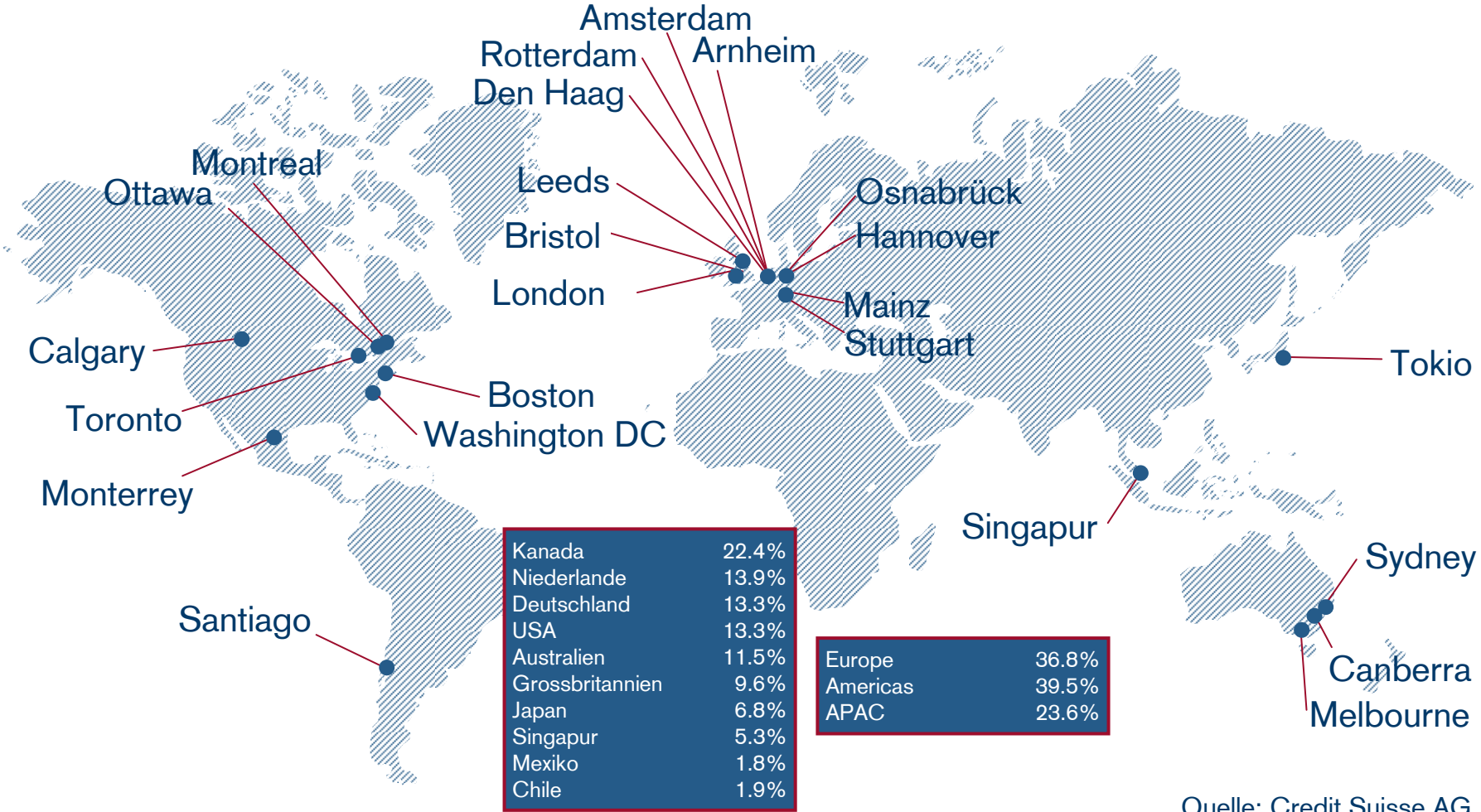


¹ werden auch die drei nicht kotierten Fonds CS 1a Immo PK, CS REF International und CS REF Green Property berücksichtigt, liegt das gewichtete Agio bei 17.5%

Quelle: Credit Suisse, Datastream, Jahres- und Halbjahresberichte der Fonds

Credit Suisse Real Estate Fund International

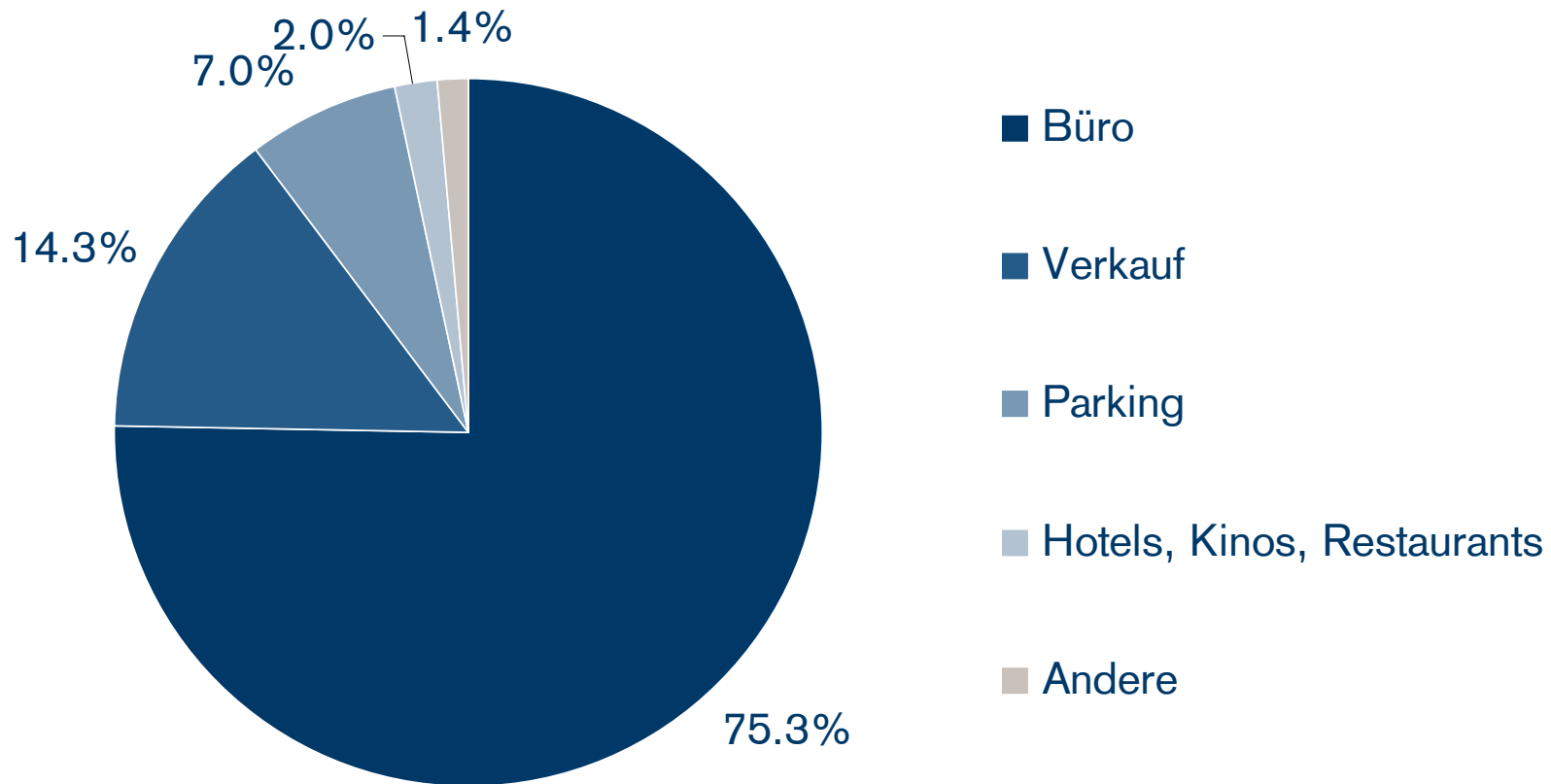
Diversifiziertes internationales Immobilienportfolio



Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International Diversifikation nach Nutzung

Nutzflächenaufteilung nach Nettomietenertrag



Quelle: Credit Suisse AG

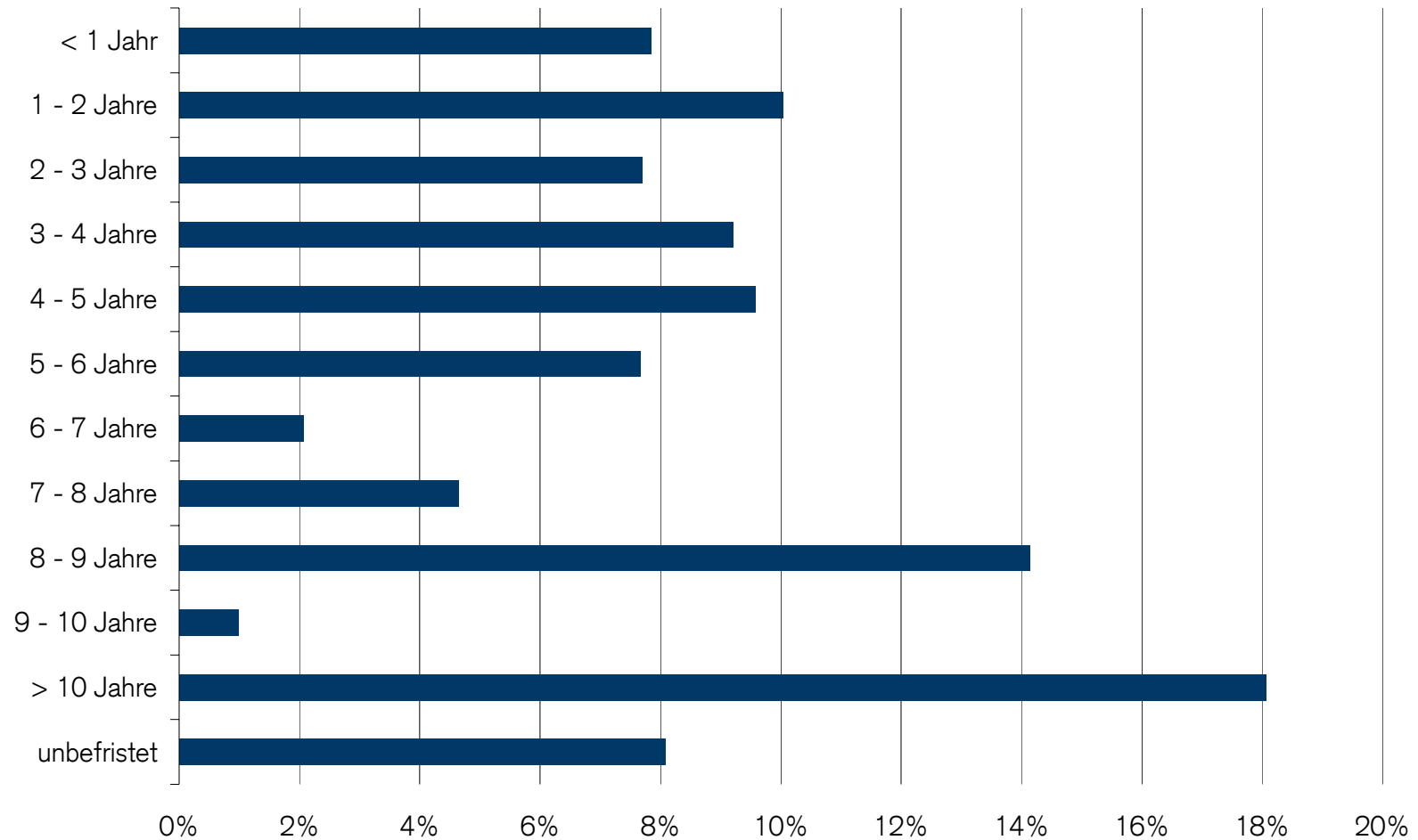
Credit Suisse Real Estate Fund International 10 grösste Mieter machen 37% der Mieteinnahmen aus

Australian Tax Office (ATO)	6.2%
Regus Teleport Towers BV	4.4%
CW Television Inc.	4.3%
Media Markt Management GmbH	4.2%
Commonwealth of Australia	3.8%
FMO – Netherlands Development Finance Company	3.8%
DPA Nederland BV	3.0%
Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG)	2.9%
Peek & Cloppenburg KG	2.2%
Unilever Canada Inc.	2.1%

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International

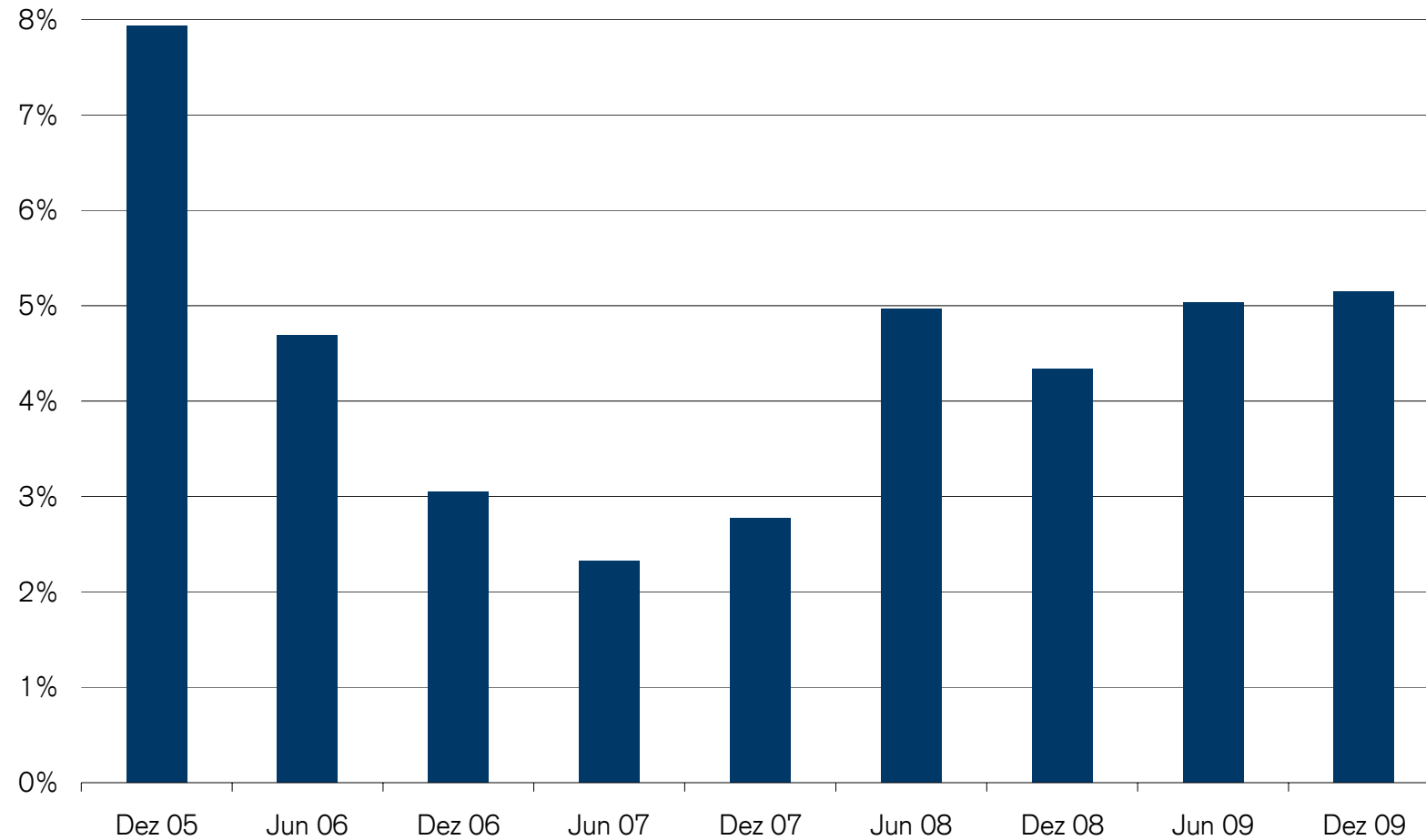
Laufzeiten der Mietverträge



Quelle: Credit Suisse AG (Stand 31.12.2009)

Credit Suisse Real Estate Fund International

Mietzinsausfallraten



Quelle: Halbjahres- und Jahresabschlüsse des Credit Suisse REF International

Credit Suisse Real Estate Fund International Hedging



- Das Währungshedging wird durch die Fachleute der Currency Overlay Group der Credit Suisse durchgeführt
- Im Durchschnitt werden 85% des eingesetzten Kapitals gegen Währungsschwankungen abgesichert
- Auf Ebene der einzelnen Währung liegt die Absicherung zwischen 70 und 100%
- Eingesetzt werden Devisenterminkontrakte mit einer Laufzeit von in der Regel zwei Monaten
- Die einzelnen Transaktionen sowie die resultierenden Gewinne oder Verluste werden im Halbjahres- und Jahresbericht detailliert ausgewiesen

Credit Suisse Real Estate Fund International Liegenschaften im Fondsvermögen (Auszug)



Mainz (D), „Römerpassage“, Adolf-Kolping-Strasse
CHF 99.2 Mio. (6.3% des Portfolios)



Den Haag (NL), Anna van Saksenlaan 69/71
CHF 41.7 Mio. (2.7% des Portfolios)

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International Liegenschaften im Fondsvermögen (Auszug)



Tokio (J), „Toranomon 1-chome“
CHF 76.5 Mio. (4.9% des Portfolios)



Singapur (SGP), 112 Robinson Road
CHF 84.8 Mio. (5.4% des Portfolios)

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International Liegenschaften im Fondsvermögen (Auszug)



Calgary (CAD), „Vintage Towers I+II“
CHF 66.1 Mio. (4.2% des Portfolios)



Toronto (CAD), 121 Bloor Street East
CHF 54.1 Mio. (3.5% des Portfolios)

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International Käufe 2009 in den USA



Washington DC, 1099 New York Avenue

- Verkehrswert 94.4 Mio. USD (97.5 Mio. CHF)
- Nutzung Büro
- Mietvertragslaufzeit (Hauptmieter) bis 2023



Boston, Independence Wharf

- Verkehrswert 111.3 Mio. USD (114.1 Mio. CHF)
- Nutzung Büro
- Mietvertragslaufzeit (Hauptmieter) bis 2021

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International Käufe 2009 in Grossbritannien



Bristol, 3 Rivergate, Temple Quay

- Verkehrswert 23.1 Mio. GBP (40.8 Mio. CHF)
- Nutzung Büro
- Mietvertragslaufzeit (Hauptmieter) bis 2022



Leeds, One Leeds City Office Park

- Verkehrswert 16.3 Mio. GBP (28.3 Mio. CHF)
- Nutzung Büro
- Mietvertragslaufzeit (Hauptmieter) bis 2018

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International

Käufe 2010



UK, London, 15 Appold Street

- Verkehrswert 51.6 Mio. GBP (87.1 Mio. CHF)
- Nutzung Büro
- Mietvertragslaufzeit (Hauptmieter) bis 2022



Chile, Santiago, Magdalena Norte

- Verkehrswert 0.7 Mio. UF (30.8 Mio. CHF)
- Nutzung Büro
- In Vermietung

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Fund International

Unsere Prioritäten

Selektiver Ausbau des Portfolios

Die sich heute bietenden Marktchancen sind konsequent aber weiterhin sehr selektiv zu nutzen

Diversifikation

Die Diversifikation wird weiter erhöht, wobei der Fokus auf weiteren Städten und nicht Ländern liegt

Abbau der Liquidität

Die strategisch hohe Cash-Position wird abgebaut; langfristig werden rund 30% Fremdkapital angestrebt

Sicherung der Cashflows

Im Liegenschaftenbestand wird der Abschluss von lang laufenden, indexierten Mietverträgen angestrebt

Stabile Ausschüttung

Die getroffenen Massnahmen sollten eine nachhaltige Sicherung der Nettoerträge ermöglichen

Credit Suisse Real Estate Fund International

Kurzportrait

Portfoliomanager



Rainer Scherwey
Alla 28, Product Management
Sihlcity – Kalandergasse 4
8070 Zürich

Tel. 044 / 334 62 06

Fax. 044 / 332 10 82

E-mail: rainer.scherwey@credit-suisse.com

www.credit-suisse.com/realstatefunds

Fondsdaten*

Fondsdomizil	Schweiz
Fondswährung	CHF
Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Emissionsdatum	01.02.2005
Management Fee	0.60% p.a.
TER _{REF}	0.88%
Nettofondsvermögen (in Mio.)	1'816.0
Gesamtfondsvermögen (in Mio.)	1'952.8
Letzte Ausschüttung	31.03.2009
Ausschüttung	CHF 35.00
Ausschüttungsrendite	3.18%
Mietzinsausfallrate	5.03%
Fremdfinanzierungsquote	6.85%
Valorennummer	1968511
ISIN	CH0019685111

*Kennzahlen per letzten Halbjahres- bzw. Jahresabschluss

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u.a. Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird.

Der Credit Suisse Real Estate Fund International ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 Bst. a bis d KAG. Der Kreis der Anleger ist auf institutionelle Anleger mit professioneller Tresorerie im Sinne von § 5 dieses Fondsvertrags beschränkt. Der in dieser Publikation genannte Anlagefonds ist in der Schweiz aufgelegt worden. Fondsleitung ist die Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt, der Fondsvertrag sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, und bei allen Banken der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.