

Real Estate Asset Management

Credit Suisse Real Estate Fund International

Der Schweizer Fonds mit internationalen
Immobilien-Investments

Dieses Produkt kann nur gewissen qualifizierten Anlegern im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 Bst. a bis d Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) bzw. gemäss § 5 Ziffer 1 des Fondsvertrages angeboten werden. Das vorliegende Material richtet sich an jeden einzelnen Angebotsempfänger persönlich und darf nur von den Personen verwendet werden, denen es ausgehändigt wurde.

Neue Emission
25. Mai bis 8. Juni 2011

Internationale Immobilienanlagen für Investoren mit Weitblick

Konzept

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) ist der bis heute einzige Schweizer Immobilienfonds, der global direkt in Immobilien investiert. Der Fonds richtet sich an gewisse qualifizierte Anleger, ist ausschüttend und in Schweizerfranken aufgelegt. Der Fonds sichert die Währungsrisiken mehrheitlich ab.

Der CS REF International verschafft Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio weltweiter Immobilienanlagen und erschliesst damit eine Anlageform, für die es bisher keine gleichwertige Alternative für internationale Immobilien-Investments gab. Der Fonds ermöglicht eine Diversifikation des Gesamtvermögens.

Anlegerkreis

Der CS REF International deckt speziell die Bedürfnisse institutioneller Anleger mit professioneller Tresorerie im Sinne von Art. 10 Abs. 3 Bst. a bis d KAG ab. Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlich-rechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung mindestens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit betraut, die Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften.

Zu diesem Kreis zählen gemäss § 5 Ziffer 1 des Fondsvertrages:

- Banken und Effektenhändler (einschliesslich deren Kunden mit schriftlichem Vermögensverwaltungsauftrag)
- in- und ausländische Fondsleitungen bzw. Fondsgesellschaften
- gesellschaftsrechtliche Organismen für gemeinsame Anlagen

- beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen
- Holding-, Investment- und Finanzgesellschaften
- öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie
- Unternehmen mit professioneller Tresorerie

Anlagestrategie

Der CS REF International gehört in die international so genannte «Core-/Core plus»-Kategorie von Immobilienfonds mit einer gemischten, primär auf Geschäftsliegenschaften ausgerichteten Nutzung. Ziel einer «Core-/Core plus»-Strategie ist es, mittels guter Liegenschaften an ausgewählten Standorten relativ sichere, stabile Cashflows zu erzielen. Zu den Kernelementen dieser Strategie gehören die Ausrichtung auf mittel- bis langfristige Mietverträge in Abhängigkeit der jeweiligen Märkte, ein verhältnismässig hoher Vermietungsgrad sowie ein beschränkter Einsatz von Fremdkapital. Diese Strategie wird ergänzt mit Investitionen in Wachstumsmärkte unter Ausnutzung von Marktzyklen und Liegenschaften mit Potenzial, um ergänzend zu den Cashflows Wertsteigerungen zu erzielen. Der Fonds wird nach folgenden Kriterien aufgebaut:

Märkte

Seit 2005 wurde ein breit diversifiziertes Portfolio aufgebaut. Ziel ist es, je ein Drittel des Fondsvermögens in Europa, Asien-Pazifik und Nord-, Mittel- und Südamerika zu investieren. Der CS REF International besitzt insgesamt 28 Liegenschaften in Kanada, den USA (Erstinvestition 2009), Mexiko, Chile, Grossbritannien (Wiedereinstieg 2009), den Niederlanden, Deutschland, Japan und Australien. Mindestens 80 % des Immobilienvermögens basieren auf einer Buy-and-Hold-Strategie, d.h., es wird eine sinnvolle Streuung der Immobilien im Sinne der Portfoliotheorie angestrebt. Dabei wird möglichst darauf verzichtet, das Portfolio stark umzuschichten. Ein aktives Management und die optimale zeitliche Koordinierung waren wesentliche Erfolgsfaktoren dafür, dass der CS REF International die Abschwächung auf den internationalen Immobilienmärkten vergleichsweise gut zu meistern vermochte und gestärkt aus der Krise hervorgegangen ist. Im Fokus stehen Akquisitionen in bereits investierten Ländern, um eine erhöhte Diversifikation innerhalb dieser Länder zu erreichen.

Objekte

Der Immobilienfonds strebt einen ausgewogenen Nutzungsmix mit einer Quote von 10 % bis 25 % Verkaufsflächen, 50 bis 75 % Büroflächen sowie 15 % bis 25 % übrigen Nutzungen an. Das Portfolio umfasst per Ende April 2011 28 Liegenschaften, 5 mit Hauptnutzung Verkauf und 23 mit Hauptnutzung Büro.

Standorte

Die Objekte befinden sich vorwiegend an strategisch guten Lagen in wirtschaftlich attraktiven Ballungsräumen.

Bristol, 3 Rivergate



Nachhaltigkeit

Lage und Infrastruktur werden zukünftig massgeblich die Nachhaltigkeit einer Immobilie bestimmen. Zum einen werden steigende Energiepreise und Umweltschutzanliegen in Zukunft die Mobilität verteuern. Deshalb liegt der Fokus auf Qualitätsobjekten an strategisch guten, meist innerstädtischen Lagen.

Zielgrösse

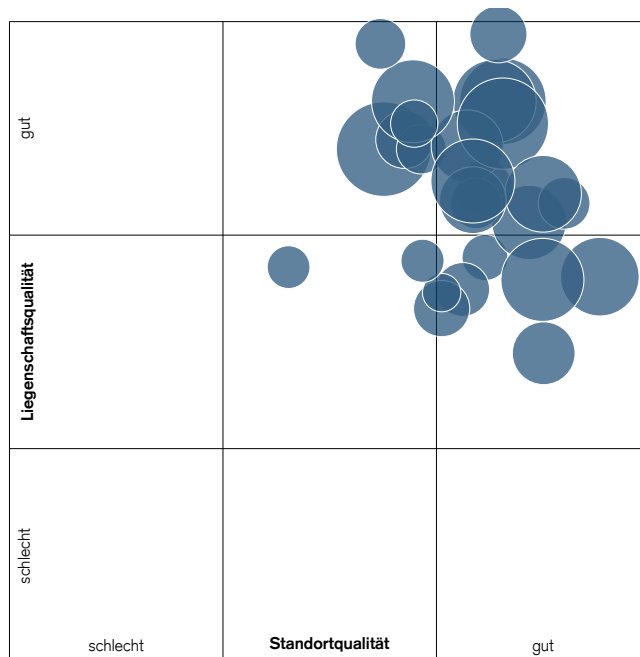
Aktuell liegt die durchschnittliche Investitionsgrösse bei rund CHF 50 Mio. je Objekt, wobei mit zunehmender Grösse des Fonds und je nach Marktsituation ein höheres Volumen angestrebt wird.

Rendite

Der Immobilienfonds strebt langfristig eine jährliche Performance in CHF von 5 % bis 6 %¹⁾ an.

¹⁾ 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.

Markteinschätzung der einzelnen Liegenschaften



Quelle: Wüest & Partner / per 31. Dezember 2010

Alle Immobilien werden weltweit durch unabhängige Experten nach der DCF-Methode bewertet

Anlageprozess

Die Auswahl der Märkte und Objekte verläuft nach einem klar definierten Prozess. Er beginnt mit der Beurteilung der Immobilienmärkte und deren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch ein professionelles Researchteam. Dabei werden neben der allgemeinen Verfassung der Wirtschaft auch das rechtliche, politische und steuerliche Umfeld sowie Zinsen und Währungen berücksichtigt. Innerhalb der infrage kommenden Märkte befasst sich die Analyse sodann mit den einzelnen Liegenschaften und deren spezifischem Umfeld. Bewertungskriterien sind u.a. der lokale Standort, das Nutzungskonzept, die Qualität der Mieter und der Mietverträge sowie die Kosten- und Ertragsstruktur. Die Ergebnisse der Markt- und der Objektanalyse bilden die Basis für den Aufbau des Portfolios mit dem angestrebten Rendite-Risiko-Profil. Jeder Kauf wird vom Anlageausschuss des CS REF International vorgängig geprüft und bewilligt.

Bewertungen

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) wurden die Liegenschaften des Fonds per 31. Dezember 2010 von

unabhängigen, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten einzeln bewertet.

Dabei wurden ebenfalls Immobilienbewertungsexperten im Ausland beigezogen. Grundlage dieser Schätzungen bilden die «International Valuation Standards». Die Bewertungen selbst erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode).

Anlagerichtlinien gemäss Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG)

Für Pensionskassen, die in den CS REF International investieren, bestehen gesetzlich folgende Rahmenbedingungen:

Die Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) lässt seit dem 1. Januar 2009 eine Immobilienquote von max. 30 % zu, wovon die Immobilien-Auslandsquote maximal einen Drittel ausmachen darf, d.h. 10 % des Gesamtvermögens.



Links Santiago de Chile, Magdalena 181, Las Condes
Rechts oben Washington, 1099 New York Avenue **Rechts unten** Sydney, Goulbourn Street

Internationale Immobilien optimieren das Rendite-Risiko-Profil Ihres Vermögens

Überzeugende Vorteile

- Langfristig attraktives Renditepotenzial
- Optimaler Diversifikationseffekt für die gesamten Vermögensanlagen
- Ausschüttungsrendite per 31. Dezember 2010 von 3,56 % – deutlich über dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds von 2,9%
- Agio per 30. April 2011 von 7,1 % – deutlich unter dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds von 23,5 %
- Portfolio Manager mit langjährigem internationalem Know-how und Zusammenarbeit mit renommierten Partnern vor Ort sowie eigene lokale Teams
- Bewertung durch unabhängige Schätzungsexperten in Zusammenarbeit mit renommierten lokalen Partnern

Mögliche Risiken

- Volatilität der internationalen konjunkturellen Entwicklung kann höher sein als in der Schweiz
- Auswirkungen von möglichen Gesetzesänderungen oder der Praxis von Behörden
- Ausserbörslicher Handel und somit keine Gewährleistung, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden

Wichtigste Kennzahlen zum CS REF International per Jahresabschluss 31. Dezember 2010

Nettofondsvermögen	CHF	1 817.8 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 580.4 Mio.
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1 003.74
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	1040.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	1045.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	930.00
Agio		3,61 %
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010	CHF	37.00
Ausschüttungsrendite		3,56 %
Ausschüttungsquote		87,46 %
Anlagerendite		4,90 %
Performance ²⁾		13,51 %
Benchmark S&P 500 Real Estate Funds		5,71 %
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹⁾		6,14 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		4,93 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF)		0,93 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77,19 %
Mietzinsausfallquote		7,61 %

Quelle: Credit Suisse AG

¹⁾ Zulässige Belastung: 50% der Verkehrswerte (Fondsvertrag § 14 Ziff. 2)

²⁾ 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.

Der CS REF International bietet Ihnen ein professionelles, aktives Portfoliomanagement



Amsterdam, Medienarena 1–8

Credit Suisse AG

Die Credit Suisse AG ist einer der weltweit führenden Finanzdienstleister und gehört zur Unternehmensgruppe der Credit Suisse (nachfolgend «die Credit Suisse»). Als integrierte Bank bietet die Credit Suisse ihren Kunden ihr gebündeltes Fachwissen in den Bereichen Private Banking, Investment Banking und Asset Management an. Sie offeriert Unternehmen, institutionellen Kunden und vermögenden Privatkunden welt-

weit sowie Retailkunden in der Schweiz fachspezifische Beratung, umfassende Lösungen und innovative Produkte. Die Credit Suisse mit Hauptsitz in Zürich ist in über 50 Ländern tätig und beschäftigt etwa 50 100 Mitarbeitende.

Die Daten des CS REF International

Valorennummer/ISIN	1 968 511/CH0019685111
Anlegerkreis	Die Anteile dürfen nur von qualifizierten Anlegern im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 Bst. a bis d Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) erworben werden. Es besteht Depotpflicht bei der Credit Suisse AG.
Fondsmanagement	Credit Suisse AG, Zürich
Fondsleitung	Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich
Depotbank	Credit Suisse AG, Zürich
Fondsdomizil	Schweiz
Fondswährung	Schweizerfranken
Management Fee	0,60 % p. a.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Ausschüttung	Jährlich, spätestens bis zum 30. April
Handel	Ausserbörslich durch die Credit Suisse AG, Zürich
Kurspublikation	Telekurs, Internet, Reuters, NZZ, FuW, Agefi und weitere Publikationen

Die Daten zur neuen Emission

Die Emission wird unter der Wahrung der Bezugsrechte bestehender Anleger durchgeführt. Nicht ausgeübte Bezugsrechte können durch Neuinvestoren erworben werden.

Art der Emission	Kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz
Bezugsfrist	25. Mai bis 8. Juni 2011 (12.00 Uhr MESZ)
Bezugsverhältnis	6:1
Valorennummer/ISIN (Bezugsrecht)	13 030 983/CH0130309831
Bezugsrechtshandel	Es findet kein offizieller Handel der Bezugsrechte statt.
Bezugsrechtspreis	Festlegung aufgrund der durchschnittlichen Schlusskurse zwischen dem 25. Mai und 7. Juni 2011
Ausgabepreis pro Anteil	CHF 1055.00 netto je neuen Anteil
Ausgabekommission	1,50 %
Liberierung	22. Juni 2011
Emissionsvolumen	CHF 318.4 Mio. (maximal)
Verwendung	Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.
Zeichnung	Direkt beim Ansprechpartner Ihrer Region (siehe Rückseite)

Ihre Ansprechpartner sind die Kundenberater in der Region

Für institutionelle Anleger

Basel

Heini Sutter

Telefon +41 (0)61 266 79 32

Fax +41 (0)61 266 79 73

Bern

Eric Riedwyl

Telefon +41 (0)31 358 55 10

Fax +41 (0)31 358 55 78

Genf

Jean-Raymond Wehrli

Telefon +41 (0)22 392 21 15

Fax +41 (0)22 792 51 75

Lausanne

Christian Waser

Telefon +41 (0)21 340 26 64

Fax +41 (0)21 340 26 99

Für allgemeine Informationen zu Immobilienanlageprodukten

Real Estate Strategies & Advisory

Ulrich Braun

Telefon +41 (0)44 332 58 08

Fax +41 (0)44 337 20 82

Für Finanzdienstleister

Hotline +41 (0)44 332 49 00

Luzern

Hans Stirnimann

Telefon +41 (0)41 419 15 55

Fax +41 (0)41 419 15 66

St. Gallen

Sandro Gschwend

Telefon +41 (0)71 226 36 39

Fax +41 (0)71 226 34 44

Tessin

Antonio Mantarro

Telefon +41 (0)91 802 59 06

Fax +41 (0)44 456 52 85

Zürich

Daniel Ammon

Telefon +41 (0)44 333 20 47

Fax +41 (0)44 333 67 40

www.credit-suisse.com/ch/realestate

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 wird dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen und 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. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person abgegeben werden. 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 Finanzmarktsszenarien 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 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 aktuellen Emissionsprospektes gültig. Der Emissionsprospekt samt Verkaufsprospekt mit integriertem 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. © 2011 Copyright by CREDIT SUISSE Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.