

Anlegerschutzgesetz vom Kabinett verabschiedet, CS EUROREAL hält weiterhin stabilen Kurs



Anlegerschutzgesetz stärkt offene Immobilienfonds

Die CSAM Immobilien KAG begrüßt den vom Kabinett verabschiedeten Entwurf des „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“. Der Entwurf sieht im Vergleich zur aktuellen Regulierung für offene Immobilienfonds folgende wesentliche Neuerungen vor:

- 2-jährige Mindesthaltedauer nur für Neuanleger, d.h. Bestandsschutz für bereits investierte Anleger; monatliche Rückgabemöglichkeit von 5.000 EUR je Anleger unabhängig von der Haltedauer
- 10 Prozent bzw. 5 Prozent Rückgabeabschlag vom Anteilpreis im 1. bzw. 2. Jahr nach Ablauf der Mindesthaltefrist, ausgenommen sind analog der Mindesthaltedauer 5.000 EUR pro Monat je Anleger
- Immobilienbewertung in Abhängigkeit von Anteilscheinausgabe- bzw. -rücknahme; monatliche Bewertung bei täglicher Aus- bzw. Rückgabe von Anteilen
- Insgesamt 2 ½ Jahre Rücknahmeaussetzung aus Liquiditätsgründen möglich, während dieser Zeit Immobilienveräußerung mit steigenden Abschlägen möglich

Insbesondere das Konzept der Mindesthaltedauer und der Rückgabeabschläge ist positiv zu bewerten. Hierdurch werden offene Immobilienfonds dem Charakter von Immobilienanlagen entsprechend klar als längerfristige Anlage positioniert. Auf diese Weise wird einerseits das Risiko von Rücknahmeaussetzungen künftig deutlich reduziert. Andererseits können Privatanleger monatlich weiterhin im Umfang von bis zu 5.000 EUR ohne Restriktionen über ihr angelegtes Vermögen verfügen. Auch wurden wesentliche Kritikpunkte an dem ersten Gesetzentwurf vom Mai dieses Jahres aufgegriffen und aus dem Gesetz entfernt. Hierzu zählen z. B. der 10-prozentige Bewertungsabschlag auf die Immobilien und die zwingende Abkehr von der täglichen Anteilscheinausgabe/-rücknahme.

Wir sind zuversichtlich, dass in dem nun folgenden parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren in einigen Punkten noch zielführende Modifikationen erfolgen. Dazu gehören insbesondere die Behandlung der Bestandsanleger und die anlegergerechte Regelung längerer Rücknahmeaussetzungen. Die CSAM Immobilien KAG wird den Branchenverband BVI in den weiterführenden Diskussionen unterstützen.

CS EUROREAL hält weiterhin stabilen Kurs

Mit einer Einjahresrendite von 2,7 Prozent* (EUR-Tranche, 31.08.09 – 31.08.10) liegt die Performance des CS EUROREAL weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt wie auch der Rendite anderer risikoäquivalenter Anlagen. Die drei wesentlichen Säulen der stabilen und überdurchschnittlichen Entwicklung sind (Daten per 31.08.2010):

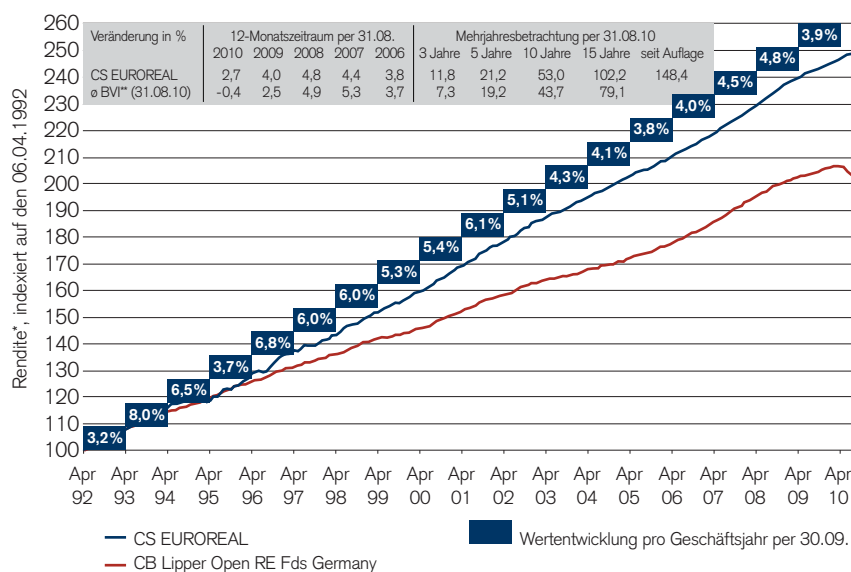
- die breite Diversifikation des jungen Immobilienbestandes:
 - 114 Objekte an 55 Standorten in 11 europäischen Ländern, 1.400 Mieter aus mehr als 12 Branchen, fast 80 Prozent des Immobilienbestandes jünger als 10 Jahre
- die solide Ertragsbasis:
 - Hohe Vermietungsquote von 93,8 Prozent, Vermietung von 11,7 Prozent der Flächen im laufenden Geschäftsjahr auch in schwierigen Märkten wie Spanien zu durchschnittlich unveränderten Mieten
- das werthaltige Immobilienportfolio:
 - Hoher Anteil stabiler Länder (rd. 66 Prozent) und Nutzungsarten (über 30 Prozent Handel), bei turnusmäßiger Bewertung von rd. 88 Prozent der Immobilienwerte im laufenden Geschäftsjahr nur geringfügige Anpassung der Verkehrswerte um - 0,73 Prozent, weiterhin keine außerordentlichen Wertberichtigungen erkennbar

Darüber hinaus treibt das Fondsmanagement den begonnenen Verkaufsprozess von Immobilien ohne Zeit- und Preisdruck weiter voran, um die Liquidität des CS EUROREAL zu erhöhen. Bei den Verkäufen wird streng darauf geachtet, dass die Liegenschaften einen Querschnitt des Portfolios bilden. Priorität hat stets der Erhalt der Qualität des Fonds und nicht allein die zeitliche Komponente. Per 23.09.2010 verfügt der CS EUROREAL über eine Bruttoliquidität von 13,3 Prozent des Fondsvermögens (815,3 Mio. EUR); die für Rücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität liegt bei 6,9 Prozent des Fondsvermögens (423,9 Mio. EUR). Die Mittelzuflüsse von 94,5 Mio. EUR seit der Rücknahmeaussetzung bis zum 23.09.2010 bestätigen hierbei das starke Vertrauen unserer Anleger und Vertriebspartner in die hohe Qualität des CS EUROREAL.

Insgesamt eignet sich der CS EUROREAL somit unverändert als langfristige Anlagealternative für den stabilitätsorientierten Teil des Anlageportfolios.

* Berechnungsmethode nach BVI: Anteilswert/Anteilswert, Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilswert. Historische Performance-Daten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung.

CS EUROREAL Wertentwicklung*



* Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode. Der einmalige Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 Prozent und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

** Durchschnitt ohne institutionelle Produkte.

Quelle: Credit Suisse, Stand 31.08.2010

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung
Karl-Heinz Heuß, Dr. Werner Bals
Frankfurt, 24. September 2010

Kontakt

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

Bei diesem Informationsmaterial handelt es sich um eine Werbemaßnahme und nicht um eine unabhängige Analyse oder Beratung. 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.

www.credit-suisse.com
www.cseuroreal.com