

Keine Abwicklung des CS EUROREAL

– Stellungnahme zu den angekündigten Abwicklungen offener Immobilienfonds –



Die Ankündigung der Abwicklung von drei offenen Immobilienfonds mit Ablauf der gesetzlich maximal möglichen Frist zur vorübergehenden Einstellung der Anteilscheinrücknahme von 2 Jahren im Oktober 2010 führt bei unseren Anlegern und Vertriebspartnern zu einem gestiegenen Informationsbedarf. Diesem möchten wir nachfolgend gerne nachkommen.

Zu den aktuell von der Abwicklung betroffenen Produkten bestehen wesentliche Unterschiede zum CS EUROREAL:

■ Rücknahme von Anteilscheinen in der Zeit von Juli 2009 bis Mai 2010

Insgesamt zwölf offene Immobilienfonds, darunter auch der CS EUROREAL, mussten im Oktober 2008 die Rücknahme von Anteilscheinen zeitweise einstellen. Im Gegensatz zu den nun zur Abwicklung anstehenden Fonds gelang es dem Fondsmanagement des CS EUROREAL bereits zur Jahresmitte 2009 den Fonds wieder nachhaltig für Rückgaben zu öffnen. So flossen dem Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009/2010 bis Ende April neue Gelder in Höhe von über 400 Mio. EUR zu – ein klarer Vertrauensbeweis der Anleger in die Qualität des Produktes.

Erst durch die Veröffentlichung des Diskussionsentwurfs des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zum „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts“ drehte das Mittelaufkommen im Mai 2010 abrupt und völlig unerwartet deutlich ins Negative. Mittelabflüsse von weit mehr als 300 Mio. EUR im Mai zwangen das Fondsmanagement, erneut die Aussetzung der Anteilscheinrückgaben aus Liquiditätsgründen zu erklären. Damit begann die 2-Jahresfrist erneut und endet spätestens im Mai 2012.

Ungeachtet dessen vertrauen die Anleger auch weiterhin in die Qualität des Fonds und haben seither über 100 Mio. EUR Neuanlagen in den CS EUROREAL getätigt.

■ Werthaltiges Immobilienportfolio

Seit Ausbruch der Finanzkrise im Oktober 2008 wurden die Verkehrswerte der Fondsimmobilien des CS EUROREAL im Rahmen der turnusmäßigen Bewertung nun bereits zum dritten Mal durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss überprüft. Hier-

bei hatte auch der CS EUROREAL Anpassungen der Verkehrswerte zu verkraften, die jedoch mit - 0,80 Prozent im abgelaufenen Geschäftsjahr auf einem marktüblichen Niveau lagen. Außerordentliche Abwertungen, wie sie teilweise bei den nun zur Abwicklung anstehenden Fonds zu beobachten waren, sind aus heutiger Sicht auch weiterhin nicht zu erkennen.

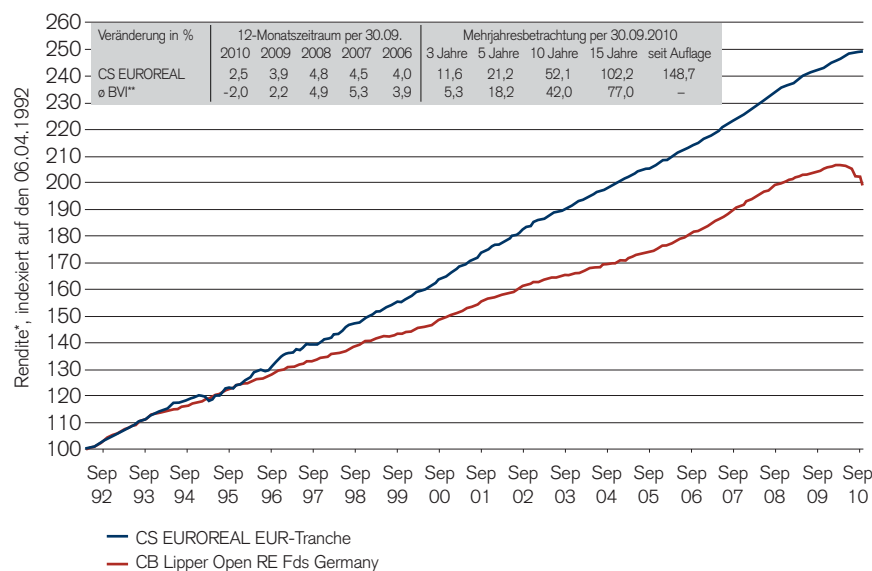
Die aktuellen Wertansätze der Immobilien werden auch in den derzeit stattfindenden Verkaufsverhandlungen bestätigt, die das Fondsmanagement zur Schaffung der für die Wiedereröffnung benötigten Liquidität führt. Hierbei liegen die verhandelten Verkaufspreise mindestens auf Höhe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Die Verkaufsgespräche befinden sich bereits in einem sehr fortgeschrittenen Stadium, so dass wir mit den ersten Abschlüssen bis Jahresende rechnen.

■ Solide Ertragsbasis

Mit 94,0 Prozent konnte die Vermietungsquote im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz auslaufender Mietverträge konstant gehalten werden. Die im Rahmen der Nachvermietung von Flächen erzielten Mietansätze haben sich im Durchschnitt nicht verändert und lagen zumindest auf dem Niveau der von den Sachverständigen im Rahmen der Gutachten angesetzten Bewertungsmieten. Aufgrund der hohen Vermietungsquote in Verbindung mit der ausgewogenen Struktur der Mietvertragslaufzeiten verfügt der CS EUROREAL auch in Zukunft über eine solide Ertragsbasis.

Auf der Grundlage des werthaltigen Immobilienportfolios und der soliden Ertragsbasis hat sich der CS EUROREAL mit einer Einjahresrendite von 2,5 Prozent* (EUR-Tranche, 30.09.09 – 30.09.10) weiterhin stabil entwickelt und liegt damit nicht nur deutlich über dem Branchendurchschnitt, sondern auch über der Rendite anderer risikoäquivalenter Anlagen.

Wertentwicklung* vs. Benchmark 06.04.1992 – 30.09.2010



* 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

Mit Beginn der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme des CS EUROREAL im Mai 2010 sind die am Zweitmarkt Börse gehandelten Volumina gestiegen. Die dort getätigten Umsätze finden zu Preisen statt, die vom Inventarwert des Fonds abweichen und sich durch Angebot- und Nachfrage ergeben. Wie zuvor erläutert, sehen wir aktuell keine produktspezifischen Gründe, die – abgesehen von der Rücknahmeaussetzung – Kursabschläge zum Inventarwert des CS EUROREAL rechtfertigen.

Das Fondsmanagement arbeitet mit Nachdruck an der Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme. Die Rücknahme von Anteilscheinen kann jedoch erst dann wieder aufgenommen werden, wenn Klarheit über die zukünftigen Rahmenbedingungen für die Arbeit offener Immobilienfonds – insbesondere hinsichtlich eines vollumfänglichen Bestandschutzes investierter Anleger – herrscht und die für eine nachhaltige Wiedereröffnung notwendige Liquidität vorhanden ist. Unabhängig von der Rücknahmeaussetzung setzt das Fondsmanagement die erfolgreiche Anlagestrategie des Fonds weiter fort, damit der CS EUROREAL aufgrund seiner stabilen Entwicklung in Verbindung mit dem langfristig erbrachten Erfolgsnachweis auch in Zukunft eine geeignete Anlagealternative für den sicherheitsorientierten Anleger bleibt.

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
 Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
 Geschäftsführung
 Karl-Heinz Heuß, Dr. Werner Bals
 Frankfurt, 28. Oktober 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