

Fonds-News

Credit Suisse Asset
Management Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft
mbH
28.10.2010

Credit Suisse: "Keine Abwicklung des CS Euroreal"

Frankfurt (fondsweb) - "Zu den aktuell von der Abwicklung betroffenen Produkten bestehen wesentliche Unterschiede zum CS EUROREAL", schreibt das Fondsmanagement als Reaktion auf die Abwicklung von drei Offenen Immobilienfonds anderer Fondsgesellschaften:

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", so die Gesellschaft Credit Suisse Asset Management

Erst durch die Veröffentlichung des Diskussionsentwurfs des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zum "Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts" habe das Mittelaufkommen im Mai 2010 abrupt und völlig unerwartet deutlich ins Negative gedreht. Mittelabflüsse von weit mehr als 300 Mio. EUR im Mai hätten das Fondsmanagement gezwungen, erneut die Aussetzung der Anteilscheinrückgaben aus Liquiditätsgründen zu erklären. Damit habe die 2-Jahresfrist erneut begonnen und ende 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", berichtet die Fondsgesellschaft.

Werthaltiges Immobilienportfolio

Seit Ausbruch der Finanzkrise im Oktober 2008 seien die Verkehrswerte der Fondsimmobiliien des CS EUROREAL im Rahmen der turnusmäßigen Bewertung nun bereits zum dritten Mal durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss überprüft worden. Hierbei habe auch der CS EUROREAL Anpassungen der Verkehrswerte zu verkraftet gehabt, die jedoch mit - 0,80 % im abgelaufenen Geschäftsjahr auf einem marktüblichen Niveau gelegen hätten. Außerordentliche Abwertungen, wie sie teilweise bei den nun zur Abwicklung anstehenden Fonds zu beobachten gewesen seien, wären 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 dem Niveau der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Die Verkaufsgespräche befinden sich bereits in einem sehr fortgeschrittenen Stadium, so dass wir mit den ersten Abschlüssen bis Jahresende rechnen", schreibt Credit Suisse Asset Management. **Solide Ertragsbasis**

Mit 94,0 % habe man 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", so die Fondsgesellschaft.

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

Mit Beginn der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme des CS EUROREAL im Mai 2010 seien die am Zweitmarkt Börse gehandelten Volumina gestiegen. Die dort getätigten Umsätze fänden zu Preisen statt, die vom Inventarwert des Fonds abwichen und sich durch Angebot- und Nachfrage ergäben. Credit Suisse sehe aktuell keine produktspezifischen Gründe, die - abgesehen von der Rücknahmeaussetzung - Kursabschläge zum Inventarwert des CS EUROREAL rechtfertigen würden.

Das Fondsmanagement arbeite mit Nachdruck an der Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme. Die Rücknahme von Anteilscheinen könne jedoch erst dann wieder aufgenommen werden, wenn Klarheit über die zukünftigen Rahmenbedingungen für die Arbeit offener Immobilienfonds - insbesondere hinsichtlich eines vollumfänglichen Bestandsschutzes investierter Anleger - herrsche und die für eine nachhaltige Wiedereröffnung notwendige Liquidität vorhanden sei. Unabhängig von der Rücknahmeaussetzung setze 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 bleibe.

