

CS EUROREAL: Keine außerordentlichen Wertberichtigungen erkennbar

- Stellungnahme zu den Abwertungen des Immobilienportfolios von Morgan Stanley P2 Value -

In einer heutigen Pressemitteilung verkündet Morgan Stanley für den offenen Immobilienfonds Morgan Stanley P2 Value den Abwertungsbedarf des globalen Immobilienportfolios um 10,4 Prozent, was zu einem Anteilpreisrückgang von 13,9 Prozent führt. Dem daraus bei unseren Vertriebspartnern und Anlegern resultierenden Informationsbedarf kommen wir im Folgenden gerne nach:

Der CS EUROREAL steht auch weiterhin für Zuverlässigkeit und Kontinuität. Das Fondsmanagement erwartet aus heutiger Sicht für das Kalenderjahr 2009 einen Anlageerfolg von über 4 Prozent.

Eine genaue Analyse der Portfoliostruktur des Morgan Stanley P2 Value und der veröffentlichten Abwertungen des globalen Immobilienportfolios bestätigt, dass Rückschlüsse auf das Immobilienportfolio des CS EUROREAL nicht sachgerecht sind. Das Immobilienportfolio des CS EUROREAL unterscheidet sich deutlich von dem des Morgan Stanley P2 Value, insbesondere in folgenden Punkten:

Stand 30.06.09	CS EUROREAL	Morgan Stanley P2 Value
Strategische Ausrichtung	100% core	34,9% core 65,1% „trading“
Geographische Allokation	100% Europa	60,1% Europa 39,9% Asien/Nordamerika
Anzahl der Immobilien	114	40
Altersstruktur der Immobilien	77,7% jünger als 10 Jahre	40,6% jünger als 10 Jahre
Größenklassen der Immobilien	bis 150 Mio. EUR: 76,0% 150-200 Mio. EUR: 16,3% über 200 Mio. EUR: 7,7%	bis 150 Mio. EUR: 50,3% 150-200 Mio. EUR: 13,8% über 200 Mio. EUR: 35,9%
Fremdfinanzierungsquote	18,6%	36,2%
Portfolioaufbau (Timing)	seit 1992	seit 2005

Weiterhin lassen sich die Wertberichtigungen des Morgan Stanley P2 Value in Höhe von insgesamt 231 Mio. EUR auf wenige ausgewählte Immobilien reduzieren. Neben den 102,8 Mio. EUR aus Immobilien in Asien/Nordamerika entfällt der Abwertungsbedarf in Deutschland von 50,2 Mio. EUR auf zwei Immobilien: 45,8 Mio. EUR auf das Trianon Hochhaus in Frankfurt am Main sowie 4,2 Mio. EUR auf eine Immobilie in Unterschleißheim. Auch die deutliche Wertberichtigung in Spanien in Höhe von 32,7 Mio. EUR erfolgte im Wesentlichen auf eine einzige Büroimmobilie in Madrid.

Im Ergebnis ist das Immobilienportfolio des Morgan Stanley P2 Value nicht mit dem des CS EUROREAL vergleichbar. Die unterschiedliche Marktpositionierung zeigt sich besonders deutlich in der strategischen Ausrichtung und in dem Investment-Timing. Während Morgan Stanley P2 Value stark „trading“-orientiert ist, setzt der CS EUROREAL auf langfristige, kontinuierliche Wertentwicklung und soliden Cash-Flow. Darüber hinaus hat Morgan Stanley P2 Value sein Immobilienportfolio relativ schnell in einer Phase stark anziehender Immobilienpreise seit 2005 aufgebaut, während der CS EUROREAL über ein langfristig gewachsenes Immobilienportfolio verfügt. Vielmehr hat das Fondsmanagement die Phase steigender Immobilienpreise antizyklisch genutzt, Immobilien in volatilen Märkten wie Spanien und Großbritannien mit Gewinn zu veräußern.

Die Wertänderungsrendite des CS EUROREAL unterliegt bislang über mehrere Marktzyklen hinweg nur geringen Schwankungen. Auch bei der fortlaufenden, turnusmäßigen Bewertung von fast 90% der Immobilienwerte des CS EUROREAL in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres hat sich

insgesamt ein geringfügig positiver Saldo ergeben. Aus heutiger Sicht sind weiterhin keine außerordentlichen Wertberichtigungen erkennbar.

Aufgrund der unverändert soliden Positionierung des CS EUROREAL erwartet das Fondsmanagement aus heutiger Sicht für das Kalenderjahr 2009 weiterhin eine Rendite von über 4 % (aktuell Einjahresperformance 4,3 % per 30.06.2009). Zudem sollen nach der erfolgreichen Beendigung der Rücknahmeaussetzung die derzeit historisch günstigen Ankaufsrenditen genutzt werden, um das Immobilienportfolio gezielt antizyklisch auszubauen.

Der CS EUROREAL steht unverändert für ein wertstabilisiertes Investment mit attraktiven Renditeperspektiven und stellt somit weiterhin eine langfristige Anlagealternative für den stabilitätsorientierten Teil des Anlageportfolios dar.

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Karl-Heinz Heuß Dr. Werner Bals
Frankfurt, 23. Juli 2009

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.