

CS EUROREAL



Warum wurde die Rücknahme ausgesetzt?

In Folge der Aussetzung der Anteilrücknahme anderer offener Immobilienfonds sah sich der CS EUROREAL panikartigen Anteilscheinrückgaben in erheblichem Umfang gegenüber. Die vorhandene Liquidität des Fonds reichte nicht mehr aus, um diese Rücknahmewünsche bedienen zu können. Um weiterhin eine ordnungsgemäße Verwaltung und Fortführung des CS EUROREAL im Sinne der Anleger sicherstellen zu können, sah das Fondsmanagement keine andere Möglichkeit, als die Rücknahme von Anteilscheinen gemäß § 81 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen vorübergehend auszusetzen.

Was bedeutet eine Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine nach §81 des Investmentgesetzes und welche Auswirkung hat die Aussetzung der Anteilrücknahme für Kunden, die ihre Anteile am CS EUROREAL zurückgeben möchten?

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat mit Wirkung zum 30. Oktober 2008 die Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL zum Schutz der Anleger eingestellt, um die gesetzliche Mindestliquidität im Fonds nicht zu unterschreiten und die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des CS EUROREAL zu sichern. Dies bedeutet, dass alle nach Orderannahmeschluss am 29. Oktober 2008 bei der Depotbank eingegangenen Orders nicht mehr abgewickelt werden können.

Für Anleger, deren Rückgabeorders zurückgewiesen wurden, bedeutet dies, dass sie nach der Beendigung der Rücknahmeaussetzung, die rechtzeitig durch die Credit Suisse bekannt gegeben wird, erneut eine Investmententscheidung bzgl. ihrer Anteile am CS EUROREAL treffen und gegebenenfalls Instruktionen an ihre depotführende Stelle geben müssen.

Wer hat die Entscheidung über die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine getroffen?

Diese Entscheidung hat die Geschäftsführung der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH am 31. Oktober 2008 getroffen.

Sind meine Fondsanteile nach der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme weniger wert?

Nein. Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme erfolgt ausschließlich aus Liquiditätsgründen und hat aus heutiger Sicht keine Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fonds. Das Fondsmanagement arbeitet unverändert im Interesse der Portfolioqualität weiter und setzt die bewährte und erfolgreiche Anlagestrategie des CS EUROREAL fort. Die im Fonds enthaltenen Immobilien sind unverändert werthaltig und substanzstark.

Zentrales Ziel bleibt der mittel- bis langfristige Werterhalt der Immobilien unter Erzielung stabiler Erträge. Während der Rücknahmeaussetzung wird die tägliche Anteilpreisermittlung in gewohnter Weise fortgeführt.

Ist der CS EUROREAL nun von Insolvenz bedroht?

Nein. Gerade um eine Insolvenz zu verhindern, sieht das Investmentgesetz die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme vor. Darüber hinaus handelt es sich beim CS EUROREAL um ein Treuhand-Sondervermögen, das nicht von der wirtschaftlichen Situation der Kapitalanlagegesellschaft oder der verwahrenden Depotbank abhängt. Im theoretischen Fall einer Insolvenz der Kapitalanlagegesellschaft oder der Depotbank ginge das Sondervermögen nicht in die Konkursmasse ein, sondern bliebe eigenständig erhalten (§ 30 Abs. 1 InvG). Die Anleger von Investmentfonds sind wirtschaftlich (anteilig) Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds (§§ 38/39 InvG).

Sind die Behörden über die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine informiert?

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die Deutsche Bundesbank, die Eidgenössische Bankenkommission und die österreichische Finanzmarktaufsicht sind über diesen Sachverhalt informiert und werden über alle weiteren Schritte auf dem Laufenden gehalten.

Wann können Anleger ihre Anteile im CS EUROREAL wieder zurückgeben?

Die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen erfolgt zunächst für die Dauer von drei Monaten. Über die Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilscheinen werden wir zeitnah informieren.

Was war die Ursache für den schnellen Abbau der Liquidität?

In Folge der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme von Wettbewerbern seit Anfang der Woche sah sich auch der CS EUROREAL mit panikartigen Rückgabeverlangen konfrontiert. Diese Mittelrückflüsse haben die für Anteilscheinrückgaben zur Verfügung stehende Liquidität zwischenzeitlich aufgezehrt.

Warum wurde die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine nicht früher beschlossen?

Bis zum Beschluss der Geschäftsführung der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, die Rücknahme der Anteilscheine nach Orderannahmeschluss bei der Depotbank, Dresdner Bank AG, am 29. Oktober 2008 einzustellen, konnte eine ordnungsgemäß laufende Bewirtschaftung des Fonds sicher gestellt werden. Eine frühere Schließung wäre somit nicht zulässig gewesen.

Die Fundamentaldaten des CS EUROREAL sollen positiv sein. Worauf begründen Sie diese Aussage?

Die Wertentwicklung des CS EUROREAL hat sich in den letzten 12 Monaten positiv entwickelt und liegt im Einjahresvergleich (30.09.07-30.09.08) bei 4,8 Prozent. Das junge europäische Immobilienportfolio ist breit gestreut und generiert seit Jahren Immobilienrenditen zwischen 5 bis 7 Prozent. Die derzeitigen Mittelrückflüsse und der dadurch bedingte Liquiditätsabbau beeinträchtigt die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios des CS EUROREAL in keiner Weise, so dass die Fundamentaldaten des CS EUROREAL aus heutiger Sicht weiterhin positiv sind.

Welchen Einfluss hat die Schließung des CS EUROREAL auf das grundsätzliche Vertrauen der Investoren in offene Immobilienfonds?

Wir sind überzeugt, dass das Vertrauen in offene Immobilienfonds zurückkehren wird, weil das Konstrukt als solches seine Bewährungsprobe in diesem kritischen Umfeld bestehen wird.

Sind außerordentliche Wertberichtigungen zu erwarten?

Nein, aus heutiger Sicht nicht. Die Bewertungen der Immobilien auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieterträge werden fortlaufend durch unseren Sachverständigenausschuss angepasst. Wertminderungen und –steigerungen werden damit über das ganze Portfolio saldiert.

Wie hoch ist das aktuelle Fondsvolumen und der Anteilpreis des Fonds?

Das Fondsvermögen betrug 6,5 Mrd. EUR zum Zeitpunkt der Rücknahmeaussetzung und der Anteilpreis 61,73 EUR (29.10.08).

Wird die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen einen Einfluss auf den Wert oder die Erträge des CS EUROREAL haben?

Die Mittelrückflüsse und der dadurch bedingte Liquiditätsabbau beeinträchtigen die Erträge aus den Immobilien und damit die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios des CS EUROREAL in keiner Weise. Damit bleibt die Grundlage zur Berechnung des Anteilpreises unverändert.

Wie viele Investoren sind im CS EUROREAL investiert, d.h. wie viele Personen sind von einer Schließung des CS EUROREAL betroffen?

Der CS EUROREAL besitzt eine breite Anlegerbasis und wird über eine Vielzahl von Vertriebspartnern sowohl in Deutschland als auch in der Schweiz und in Österreich vertrieben. Damit ist der Fonds hinsichtlich des Anlegerkreises hoch diversifiziert. Aufgrund der Bankgeheimnisse in den jeweiligen Vertriebsländern kann die Zahl der Anleger nicht beziffert werden.

Wie sind die Investoren des CS EUROREAL geographisch verteilt?

Die meisten Anleger des CS EUROREAL sind aus Deutschland. Aufgrund der breiten Vertriebsstruktur des Fonds liegen uns jedoch keine genaueren Angaben vor.

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

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.