

CS EUROREAL



Hat der Fonds seit der Rücknahmeaussetzung noch Mittelzuflüsse verbucht?

Seit der Rücknahmeaussetzung per 30.10.2008 verzeichnete der CS EUROREAL bis Ende Januar Mittelzuflüsse von insgesamt 250,9 Mio. EUR. Die stetigen Mittelzuflüsse belegen das hohe Vertrauen vieler Anleger und Vertriebspartner in die Qualität des CS EUROREAL.

Warum wurde die Rücknahmeaussetzung verlängert und kann die Rücknahme von Anteilscheinen auch bereits vor Ablauf der Frist wieder zugelassen werden?

Ungeachtet der deutlichen Mittelzuflüsse hat sich die Situation in der ersten Dreimonatsfrist der Rücknahmeaussetzung noch nicht weit genug beruhigt, um ausreichend Liquidität für die Öffnung des Fonds für Anteilscheinrücknahmen zu generieren. Um im Sinne der Anleger weiterhin eine ordnungsgemäße Verwaltung und Fortführung des CS EUROREAL sicherstellen zu können, wurde die zunächst auf drei Monate befristete Rücknahmeaussetzung daher gemäß der gesetzlichen Vorgabe (§ 81 Investmentgesetz i.V.m. § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen) um weitere bis zu 9 Monate verlängert. Die Rücknahmeaussetzung kann jedoch bereits vorher wieder aufgehoben werden, wenn der CS EUROREAL über eine ausreichende Liquidität verfügt.

Unter welchen Voraussetzungen können Rücknahmen wieder zugelassen werden und wann werden diese Voraussetzungen erreicht sein?

Sobald hinreichend Liquidität geschaffen ist, wird der Fonds wieder für Anteilscheinrücknahmen geöffnet. Das Fondsmanagement sieht bereits erste Anzeichen für eine Stabilisierung der Marktsituation wie bspw. sinkende Zinsen, die demnächst den Käufermarkt für Immobilien ankurbeln können. Aus heutiger Sicht sollten sich diese Anzeichen in den nächsten Monaten verfestigen. Das Fondsmanagement geht daher davon aus, den Fonds bereits deutlich vor Ablauf der Neunmonatsfrist wieder öffnen zu können. Über die Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilscheinen werden wir zeitnah informieren.

Welche Maßnahmen prüfen Sie, um schnellstmöglich die Liquidität im Fonds zu erhöhen?

Zur Beschaffung zusätzlicher Liquidität stehen grundsätzlich folgende Optionen zur Verfügung:

- Veräußerung von Liegenschaften zu angemessenen Bedingungen (gem. § 81 InvG)
Das im Interesse der Anleger zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des CS EUROREAL verpflichtete Fondsmanagement wird Liegenschaften wie bisher wohlüberlegt und mit Bedacht nur zu angemessenen Bedingungen veräußern.
- Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals
Das Fondsmanagement wird die sinkenden Zinsen und Liquiditätszuschläge im Falle einer positiven Differenz zwischen Immobilienrendite und Fremdkapitalzinssatz nutzen, um die Fondsrendite weiter zu optimieren. Im Sinne der Anleger wird die strategiegemäße, risikobewusste Kreditpolitik unverändert aufrechterhalten.

■ Fortlaufender Absatz weiterer Anteilscheine

Die stetigen Mittelzuflüsse von insgesamt 250,9 Mio. EUR vom 30.10.2008 bis zum 31.01.2009 dokumentieren das unverändert hohe Vertrauen unserer Anleger und Vertriebspartner in den CS EUROREAL auch nach der Rücknahmeaussetzung.

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

Die CSAM Immobilien KAG 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 werden, 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 Verlängerung der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme getroffen?

Diese Entscheidung hat die Geschäftsführung der CSAM Immobilien KAG am 15. Januar 2009 getroffen. Nach der Bestätigung durch den Aufsichtsrat und der Information der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wurde die Entscheidung am Morgen des folgenden Tages publiziert.

Sind die Behörden über die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme informiert?

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), 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.

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. Dem Fonds fließen weiterhin Mieteinnahmen zu und die Fondsimmobilen 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 Fonds weiterhin in der Lage, seinen Verpflichtungen gegenüber Mietern, Projektentwicklern und sonstigen Gläubigern nachzukommen?

Die Brutto-Liquidität von 1,3 Mrd. EUR bzw. 19,6% des Fondsvermögens per 31.01.2009 gewährleistet, dass der Fonds allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen und somit die erfolgreich bewährte Anlagestrategie unverändert fortsetzen kann.

Ist der CS EUROREAL nun von Insolvenz bedroht?

Nein. Gerade um eine Insolvenz offener Immobilienfonds 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).

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

Die Wertentwicklung des CS EUROREAL hat sich auch nach der Rücknahmeaussetzung unverändert weiter positiv entwickelt und liegt im Einjahresvergleich (31.01.2008 - 31.01.2009) bei 4,9%. Das junge europäische Immobilienportfolio ist breit gestreut und generiert seit Jahren Immobilienrenditen zwischen 5% und 7%. Ungeachtet der Rücknahmeaussetzung fließen dem Fonds unverändert Miet- und Zinseinnahmen zu. Auch die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios wird aus heutiger Sicht in keiner Weise beeinträchtigt, so dass die Fundamentaldaten des CS EUROREAL weiterhin positiv sind.

Sind erhöhte Mietausfälle als Folge der Finanzkrise zu erkennen?

Aktuell sind keine erhöhten Mietausfälle erkennbar. Die hohe Vermietungsquote von derzeit 94,5%, die breite Streuung des Immobilienportfolios u.a. nach Mietern (rd. 1.400) und Branchen sowie der geringe Anteil kurzfristig auslaufender Mietverträge (nur 11,2% bis Ende 2010 per 31.12.2008) gewährleisten weiterhin einen stabilen Cashflow aus den Mieten.

Sind außerordentliche Wertberichtigungen zu erwarten?

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

Der Wert der knapp 40% in den ersten vier Monaten seit dem Beginn des neuen Geschäftsjahres 2008/2009 im Oktober begutachteten Liegenschaften hat sich per Saldo minimal erhöht. Dies bestätigt neben der hohen Qualität des Immobilienportfolios auch die Aussage des Sachverständigenausschusses von Ende Oktober, dass keine außerordentlichen Wertberichtigungen der Immobilien zu erwarten sind.

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

Nein. Durch die hohe Vermietungsquote von 94,5% und die breite Diversifikation des hochwertigen, jungen Immobilienportfolios ist der CS EUROREAL bestens gerüstet, um seine stabile, positive Entwicklung auch in der aktuell schwierigen Marktphase weiter fortzusetzen. Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme beeinträchtigt somit nicht die Mieterträge und die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios des CS EUROREAL. Damit bleibt auch die Grundlage zur Berechnung des Anteilpreises unverändert.

Welche Rendite erwarten Sie für den CS EUROREAL im Kalenderjahr 2009?

Aus heutiger Sicht erwartet das Fondsmanagement für 2009 eine Rendite zwischen 4% und 5%. Wesentliche Basis hierfür sind die unverändert soliden Mieteinnahmen durch die hohe Vermietungsquote von aktuell 94,5%.

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

Per 31.01.2009 verfügt der CS EUROREAL über ein Fondsvermögen von 6,62 Mrd. EUR, der Anteilpreis betrug 60,18 EUR.

Warum bedient die Credit Suisse keine Auszahlpläne?

Die BaFin hat die Bedienung von Auszahlplänen während der Rücknahmeaussetzung für unzulässig erklärt, da eine Bedienung aus dem Sondervermögen nicht mit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung vereinbar sei. Die Credit Suisse bedauert die negative Entscheidung der BaFin, muss diese jedoch respektieren.

Erwarten Sie eine Reaktion vom Gesetzgeber oder der Fondsbranche?

Die im Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) zusammengeschlossenen Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften haben unter Mitwirkung der CSAM Immobilien KAG Vorschläge erarbeitet, um die Liquiditätssteuerung offener Immobilienfonds nachhaltig zu stärken und damit die Wahrscheinlichkeit einer Rücknahmeaussetzung erheblich zu reduzieren. Wesentliche Eckpunkte sind:

- Einführung einer 12-monatigen gesetzlichen Kündigungsfrist für Neuanlagen institutioneller Anleger in Publikumsfonds
- Optionale Einführung einer vorübergehenden, jederzeit aufhebbaren 90-tägigen Kündigungsfrist bei Rückgaben von mehr als 5% des Fondsvermögens innerhalb von 30 Tagen
- Optionale Festlegung von strengeren Kündigungsregelungen (max. bis zu 12 Monate für Privatanleger) oder Rücknahmeabschlägen
- Möglichkeit zur Bedienung von Auszahlplänen während einer Rücknahmeaussetzung bis zu 3.000 EUR pro Auszahlplan und Monat, wenn weiterhin die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds gesichert ist.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden von der CSAM Immobilien KAG vollumfänglich unterstützt. Die Fondsgesellschaften werden die Vorschläge über den BVI mit dem Gesetzgeber im Hinblick auf die erforderliche Anpassung des

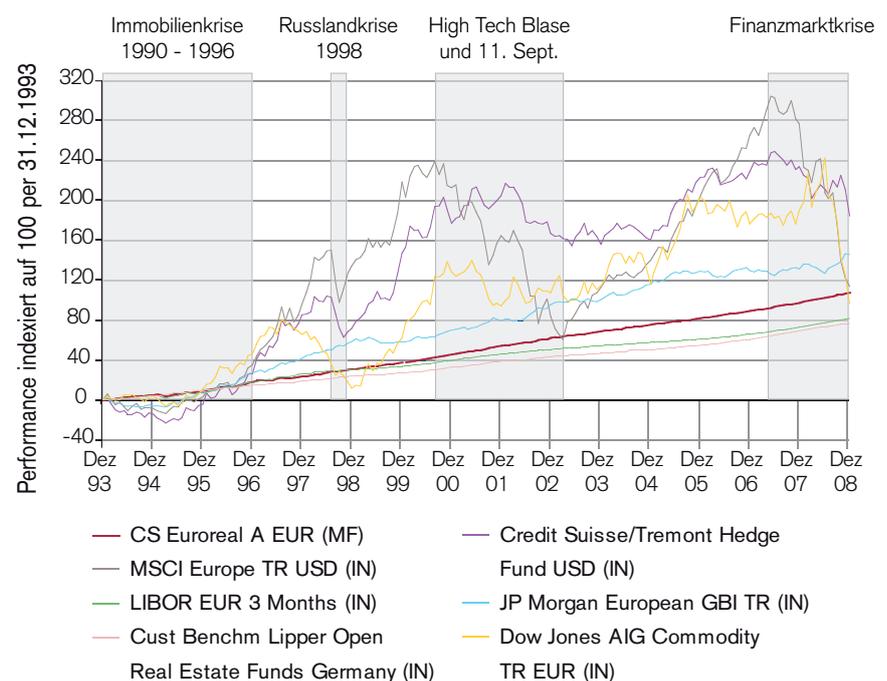
Investmentgesetzes diskutieren. Es liegt nun am Gesetzgeber, die Vorschläge des BVI aufzugreifen und das Produkt damit noch attraktiver zu gestalten.

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

Offene Immobilienfonds wie der CS EUROREAL haben sich langfristig gerade während turbulenter Phasen an den Immobilien- und Finanzmärkten als Stabilitätsanker im Anlageportfolio erwiesen. Wie die stabile, positive Performance des Fonds auch nach der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme zeigt, ist diese nicht auf die Qualität des Fonds zurückzuführen, sondern einzig Folge der starken Verunsicherung der Anleger aufgrund einer einmaligen systemischen Marktstörung durch die Zuspitzung der internationalen Finanzkrise in Europa. Wir sind überzeugt, dass das Vertrauen in offene Immobilienfonds zurückkehren wird, weil das Konstrukt als solches seine Bewährungsprobe in diesem kritischen Umfeld weiter bestehen wird.

Warum sind Investments in den CS EUROREAL gerade jetzt weiter sinnvoll?

Offene Immobilienfonds sind die einzige stabile Anlageform, mit der Kleinanleger an den Chancen der Immobilienmärkte partizipieren können. Gerade während turbulenter Phasen an den Finanz- und Immobilienmärkten haben sich offene Immobilienfonds als Stabilitätsanker im Anlageportfolio erwiesen. Dies zeigt die im Vergleich zu anderen Anlageklassen stabile, positive Performanceentwicklung des CS EUROREAL von 4,9% im Einjahresvergleich per 31.01.2009 bzw. durchschnittlich 5,3% pro Jahr seit der Fondsaufgabe im April 1992.



Historische Performancedaten sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung.

Quellen: CSAM Immobilien KAG, Lipper, Stand 31.12.2008

Durch die stabilen Mieteinnahmen und die nachhaltige Bewertung der Immobilien ist der CS EUROREAL bestens gerüstet, um diese langfristig erfolgreiche Entwicklung ungeachtet der Rücknahmeaussetzung weiterhin fortzusetzen. Durch die Marktverwerfungen liegen die aktuellen Anfangsrenditen auch für Top-Immobilien aktuell deutlich über dem historischen Durchschnitt, so dass sich dem Fonds nach dem Aufbau eines angemessenen Liquiditätspolsters in den nächsten 12 bis 18 Monaten günstige Investitionsmöglichkeiten bieten. Daneben kann die Fondsrendite durch die derzeit niedrigen Kreditzinsen weiter optimiert werden.

Zusätzlich sprechen der mittelfristig erwartete Anstieg der Inflation, die sinkenden Zinsen für Bankeinlagen und die im Rahmen der Abgeltungsteuer weiter bestehenden Steuervorteile gerade jetzt für eine langfristige Investition in stabile Sachwertanlagen wie den CS EUROREAL.

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

Die vorliegenden Unterlagen wurden vom Asset Management Bereich der Credit Suisse auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen, intern entwickelter Daten und Daten aus weiteren Quellen, die von uns als zuverlässig eingestuft wurden, erstellt. Credit Suisse hat keine Garantie für die Richtigkeit von Daten erhalten. Alle Aussagen und Meinungen stellen eine Einschätzung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar und können sich jederzeit unangekündigt ändern. Die Credit Suisse übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Unterlage enthaltenen Daten und Informationen. Die in dieser Unterlage enthaltenen Daten und Informationen dienen ausschließlich dazu, zu informieren und zu illustrieren und stellen die gegenwärtige Einschätzung des Asset Management Bereichs der Credit Suisse zum Zeitpunkt der erstmaligen Veröffentlichung dieser Unterlage dar. 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. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Empfehlung oder Beratung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Investmentanteilen oder zur Anwendung einer bestimmten Investmentstrategie dar. 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 ist nicht ausgeschlossen, dass 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 Verkaufsprospektes sowie des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, wenn aktueller). Diese sind kostenfrei bei der CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AKTIENGESELLSCHAFT zu erhalten.