

Vorbereitungen für nachhaltige Fondsöffnung des CS EUROREAL kommen gut voran

Market Update, Version Deutschland/Österreich, Dezember 2011



- Kontinuierlicher Liquiditätsaufbau bei Erhalt der hohen Portfolioqualität
- Gute Performance trotz derzeitiger Rücknahmeaussetzung: 1,80 EUR/Anteil Ertragsausschüttung
- Vertrauen der Vertriebspartner in das Produkt gegeben
- Konservatives Management: Fondsöffnung erst nach weiterem Liquiditätsaufbau für mehr Anlegersicherheit angesichts des volatilen Marktumfeldes

Seit Beginn der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme des CS EUROREAL im Mai 2010 hat das Fondsmanagement insgesamt 14 Liegenschaften für rund 1,25 Milliarden Euro erfolgreich veräußert. Die beiden letzten Verkäufe wurden erst vor wenigen Tagen getätigt. Dabei handelt es sich um zwei Büroimmobilien in Issy-les-Moulineaux bei Paris in Höhe von rund 260 Millionen Euro. Die Verkaufspreise lagen bei allen Transaktionen auf Höhe des letzten durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswertes, teilweise sogar darüber. Die erfolgreichen Verkäufe bestätigen nicht nur die marktgerechte Bewertung der Immobilien, sondern auch die Qualität des CS EUROREAL.

Durch gezielte Objektverkäufe sowie Mittelzuflüsse in Höhe von rund 190 Millionen Euro seit der Rücknahmeaussetzung konnte die für Anteilscheinrücknahmen verfügbare Liquidität seit der Rücknahmeaussetzung bis zum 9. Dezember 2011 bereits um rund 1,25 Milliarden Euro auf rund 1,5 Milliarden Euro beziehungsweise rund 25 Prozent des Fondsvermögens erhöht werden. Mit diesen Immobilienverkäufen hat das Fondsmanagement die auf der Basis der im Frühjahr 2011 durchgeführten Vertriebspartnerbefragung festgelegte Bandbreite (25-30 Prozent) der für Anteilscheinrücknahmen verfügbaren

Liquidität erreicht. Für den erfolgreichen Liquiditätsaufbau, die stabile Renditeentwicklung und die Fondsqualität haben wir auch bei der neuerlichen Vertriebspartnerbefragung im November viel Anerkennung erhalten. Darüber hinaus sehen die Vertriebspartner offene Immobilienfonds – insbesondere den CS EUROREAL – als zukunftsfähige Produkte, die durch die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen noch gestärkt werden. Angesichts der angekündigten Fondsaufhebungen von zwei Wettbewerbern sowie der Unsicherheit durch die EURO-/ Staatsschuldenkrise plant das Fondsmanagement jedoch konservativ und wird daher vor Wiedereröffnung einen zusätzlichen, darüber hinausgehenden Liquiditätspuffer aufbauen. Derzeit laufen Gespräche für weitere Immobilienverkäufe im Wert von rund 850 Mio. EUR, die sich bis in das Jahr 2012 ziehen. Das Fondsmanagement prüft fortlaufend die Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme vor Auslauf der Zweijahresfrist am 18. Mai 2012. Bei der Fondsöffnung geht „Sicherheit vor Geschwindigkeit“, d.h. wir arbeiten im Sinne aller Anleger daran, dass der CS EUROREAL dauerhaft geöffnet wird und wieder in den „Normalbetrieb“ übergegangen werden kann.

Um den Liquiditätspuffer für eine nachhaltige Fondsöffnung weiter auszubauen, soll die für Anteilscheinrücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität mit der Veräußerung bereits im Verkaufsprozess befindlicher Immobilien weiter erhöht werden. Auch bei diesen Verkäufen wird weiter darauf geachtet, dass sie einen Querschnitt des Portfolios bildeten, denn von zentraler Bedeutung bei den Verkäufen ist, dass der Fonds auch nach der geplanten Wiedereröffnung weiterhin stabile und attraktive Renditen erwirtschaftet. Ungeachtet der Verkaufsaktivitäten und der mit der Liquiditätsbeschaffung verbundenen Belastung der Rendite hat der CS EUROREAL per 30. November 2011 im Einjahresvergleich weiter eine positive und im Marktvergleich überdurchschnittliche Rendite von 1,2 Prozent* erzielt.

Aufgrund der soliden Einnahmenbasis aus den Mieten wird der CS EUROREAL EUR am 13. Dezember 2011 die jährliche Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011 an die Anleger leisten. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,80 EUR/ Anteil fällt der steuerfreie Anteil für in Deutschland steuerpflichtige Privatanleger mit 25,5 Prozent aufgrund von Sondereffekten niedriger aus als üblich. Gründe hierfür sind insbesondere die höheren voll steuerpflichtigen Zinseinnahmen aus der gestiegenen Liquidität sowie die steuerpflichtigen Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen in Deutschland innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren.

Parallel zu dem Liquiditätsaufbau stellt das Fondsmanagement bereits heute die Weichen für die Zeit nach einer erfolgreichen, nachhaltigen Fondsöffnung. So verfügt der Fonds mit 99 überwiegend jungen, klassischen Büro- und Handelsliegenschaften an 50 Standorten in 11 europäischen Ländern im Wert von rund 5,6 Milliarden EUR unverändert über ein breit gestreutes, solides Immobilienportfolio. Zudem stellt die aktuelle Vermietungsquote von 88,4 Prozent eine solide Einnahmequelle dar. Auf dieser Basis aufbauend erwartet das Fondsmanagement mittelfristig nach einer erfolgreichen Fondsöffnung einen Anstieg der Rendite, da:

- die Qualität des CS EUROREAL auch nach den Verkäufen erhalten bleibt,
- die Nachfrage nach Mietflächen die Vermietungsaktivitäten des Fonds unterstützt und ein sukzessiven Anstieg der Vermietungsquote die Ertragsbasis erhöhen wird,
- die Nachbewertungen der Immobilien in den letzten Monaten zunehmend ausgeglichen sind,
- die mit der Liquiditätsbeschaffung verbundenen einmaligen, verkaufsbedingten Kosten wie z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen zur Ablösung von Krediten und Transaktionskosten wegfallen,
- der erkennbare Inflationsanstieg langfristig durch indexierte Mietverträge zu entsprechenden Mietanstiegen und damit zu einem Anstieg der Verkehrswerte führen sollte.

Das Fondsmanagement wird die bewährte Anlagestrategie fortsetzen, wobei in den nächsten Monaten der Fokus auf der weiteren erfolgreichen Erhöhung des Liquiditätspuffers für eine nachhaltige Fondsöffnung liegt. Neben der unverändert hohen Qualität des Immobilienportfolios und der langfristig nachgewiesenen stabilen Renditeentwicklung sollten auch die im gegenwärtigen Marktumfeld insgesamt positiven Aussichten für Sachwertanlagen wie Immobilien dazu beitragen, dass der CS EUROREAL auch in Zukunft eine attraktive, langfristige Anlagemöglichkeit für den sicherheitsorientierten Anleger bleibt.

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

www.credit-suisse.com

- * 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. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

Quelle: CSAM Immobilien KAG

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u.a. Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person abgegeben werden (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung). Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann außerdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. In Zusammenhang mit diesem Anlageprodukt bezahlt die Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen unter Umständen Dritten oder erhält von Dritten als Teil ihres Entgelts oder sonst wie eine einmalige oder wiederkehrende Vergütung (z. B. Platzierungsgebühr oder Bestandeskommission). Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater. 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. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts, des vereinfachten Verkaufsprospekts oder der wesentlichen Anlegerinformationen (sofern verfügbar) und des letzten Jahresberichts (bzw. Halbjahresberichts, falls dieser aktueller ist) gültig. Diese Unterlagen sowie die Vertragsbedingungen und/oder Statuten sind kostenlos bei der CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AKTIENGESELLSCHAFT, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main, Deutschland sowie bei der gemäß § 29 InvFG bestellten Repräsentantin (UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6-8) erhältlich.

Copyright © 2011 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.