

From: Credit Suisse Fonds [<mailto:investment.fonds@credit-suisse.com>]

Sent: 12 December 2011 08:57

Subject: Vorbereitungen für eine Wiedereröffnung des CS EUROREAL kommen gut voran

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Management des CS EUROREAL hat zwei weitere Büroimmobilien im französischen Issy-les-Moulineaux bei Paris für rund 260 Millionen Euro verkauft. Die für Anteilscheinrücknahmen verfügbare Liquidität steigt dadurch per 9. Dezember 2011 auf rund 1,5 Milliarden Euro, rund 25 Prozent des Fondsvermögens. Damit ist das Fondsmanagement auf einem guten Weg in Richtung Wiedereröffnung. Zusätzlich ist eine Ausschüttung von 1,80 Euro/Anteil geplant. Angesichts des volatilen Marktumfeldes soll durch weitere Immobilienverkäufe noch ein zusätzlicher Sicherheitspuffer aufgebaut werden. Die hierfür laufenden Verkaufsverhandlungen werden sich bis in das Jahr 2012 ziehen.

Mit den weiteren Verkäufen hat das Fondsmanagement die Untergrenze der ursprünglich angestrebten Bandbreite von 25 bis 30 Prozent der für Anteilscheinrücknahmen verfügbaren Liquidität erreicht. „Wir liegen im Plan“, sagt Karl Heinz Heuß. „Angesichts der jüngst angekündigten Fondsaufösungen von zwei Wettbewerbern sowie der Unsicherheit durch die EURO- und Staatsschuldenkrise agieren wir jedoch konservativ und werden daher vor der Wiedereröffnung einen zusätzlichen Liquiditätspuffer aufbauen. Für uns geht Sicherheit vor Geschwindigkeit, d.h. wir arbeiten im Sinne aller Anleger daran, dass der CS EUROREAL dauerhaft geöffnet wird und in den „Normalbetrieb“ übergegangen werden kann.“ Dazu sind weitere Immobilienverkäufe geplant, die allerdings erst 2012 umgesetzt werden.

Durch gezielte Objektverkäufe sowie Mittelzuflüsse in Höhe von rund 190 Millionen Euro seit der Rücknahmeaussetzung wurde die für Anteilscheinrücknahmen verfügbare Liquidität bis zum 9. Dezember 2011 um rund 1,25 Milliarden Euro auf rund 1,5 Milliarden Euro beziehungsweise rund 25 Prozent des Fondsvermögens erhöht. Die Verkaufspreise lagen bei allen Transaktionen auf Höhe des letzten durch den Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswertes, teilweise sogar darüber.

Aufgrund der soliden Einnahmenbasis aus den Mieten wird der CS EUROREAL in der Euro-Tranche mit 1,80 Euro/Anteil (1,80 CHF/Anteil in der Schweizer Franken-Tranche) am 13. Dezember 2011 die jährliche Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011 an die Anleger leisten. „Die Ausschüttung belegt die hohe Qualität unseres Fonds. Trotz der derzeitigen Rücknahmeaussetzung beweist der Fonds seine Ertragskraft“, sagt Heuß. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,80 Euro pro Anteil fällt der steuerfreie Anteil für 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 zehn Jahren.

Bei zukünftigen Verkäufen wird weiter darauf geachtet, dass sie einen Querschnitt des Portfolios bilden, damit der Fonds auch nach der geplanten Wiedereröffnung weiterhin stabile 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 (BVI-Rendite ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) erzielt. „Für den eingeschlagenen Weg zum Aufbau der Liquidität im Fonds, die stabile Renditeentwicklung und die Fondsqualität haben wir auch bei der jüngsten Befragung unserer Vertriebspartner im November viel Anerkennung erhalten. Auch sehen die Vertriebspartner offene Immobilienfonds – insbesondere den CS EUROREAL – als zukunftsfähige Produkte, die durch die neuen gesetzlichen Regelungen noch gestärkt werden“, erläutert Heuß.

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 Büro- und Handelsliegenschaften an 50 Standorten in 11 europäischen Ländern im Wert von rund 5,6 Milliarden Euro unverändert über ein breit gestreutes Immobilienportfolio. Auf dieser Basis aufbauend erwartet das Fondsmanagement mittelfristig nach einer erfolgreichen Fondsöffnung einen Anstieg der Rendite.

Eine Einladung zu einer Telefonkonferenz am 13.12.2011 um 9 Uhr 30, die dazugehörige Präsentation sowie ein ausführliches Q&A erhalten Sie im Laufe des heutigen Tages.

Mit freundlichen Grüßen

CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND) AG
Asset Management
Retail Distribution
Junghofstr. 16, 60311 Frankfurt
Phone (++49) (0)69 7538 1111
Fax (++49) (0)69 7538 1796
E-Mail: investment.fonds@credit-suisse.com
Internet: www.credit-suisse.com/de

<<2011_12_12 CS EUROREAL MU Ger_AT_final.pdf>>

=====
Credit Suisse (Deutschland) AG, Junghofstrasse 16, 60311 Frankfurt am Main;
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Michael Martin Rüdiger;
Vorstand: Johannes Baratta (Vorsitzender), Dr. Peter von Arx, Dr. Rainer Holler,
Michael Eichler, Henning Busch;
Geschäftssitz: Frankfurt am Main, HRB 44312 Amtsgericht Frankfurt am Main;
Bankleitzahl: 501 205 00, SWIFT-Adresse: CRESDE55;
USt.-Id.-Nr. DE222539860, Steuer-Nr. 047 220 07545
=====

=====
Please access the attached hyperlink for an important electronic communications disclaimer:
http://www.credit-suisse.com/legal/en/disclaimer_email_ib.html
=====