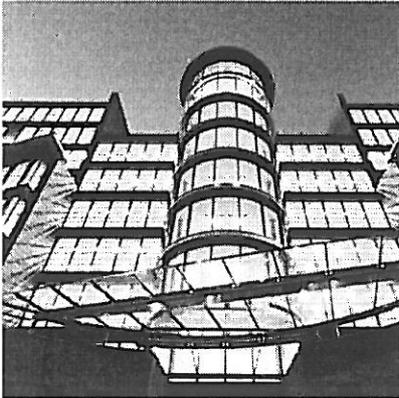


Mitteilung an alle Anteilseigner der Credit Suisse

Anbei finden Sie die „Fragen und Antworten“ zur Aussetzung der Anteilscheinrücknahme beim CS Euroreal.

CS EUROREAL



Warum wurde die Rücknahme ausgesetzt?

In Folge der Anfang Mai 2010 erfolgten Veröffentlichung des Diskussionsentwurfes für das „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ durch das Bundesministerium der Finanzen (BMF) drehte das bis dato im Jahr 2010 positive Mittelaufkommen des CS EUROREAL deutlich ins Negative. Zuvor waren dem Fonds in den ersten sieben Monaten des Geschäftsjahres 2009/2010 per 30. April 2010 ungeachtet von einzelnen Markt-irritationen netto neue Mittel in Höhe von 404,1 Mio. EUR zugeflossen. Nach starken Mittelrückflüssen aufgrund der Verunsicherung durch die Bekanntgabe des Diskussionsentwurfes sah sich das Fondsmanagement am 20. Mai 2010 jedoch gezwungen, die Rücknahme von Anteilscheinen gemäß § 81 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen vorübergehend zunächst für die Dauer von drei Monaten auszusetzen, um eine ordnungsgemäße Verwaltung und Fortführung des CS EUROREAL im Sinne der Anleger sicherzustellen.

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

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat mit Wirkung zum 19. Mai 2010 die Rücknahme von Anteilen des CS EUROREAL zum Schutz der Anleger eingestellt, um die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des CS EUROREAL zu sichern. Dies bedeutet, dass alle nach Orderannahmeschluss am 18. Mai 2010 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 20. Mai 2010 getroffen.

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.

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.

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.

In den ersten sieben Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2009/2010 wurden ca. 53 Prozent der Liegenschaften begutachtet. Der Wert dieser Immobilien ist per Saldo leicht gesunken (- 0,6 Prozent). Die trotz des herausfordernden Marktumfeldes moderate Korrektur bestätigt die hohe Qualität des Immobilienportfolios. Das Fondsmanagement steht in engem Austausch mit dem Sachverständigenausschuss und kann aus heutiger Sicht weiterhin keine außerordentlichen Wertberichtigungen erkennen.

Während der Rücknahmeaussetzung wird die tägliche Anteilpreisermittlung in gewohnter Weise fortgeführt.

Was beinhaltet der Diskussionsentwurf des Bundesfinanzministeriums der Finanzen (BMF) zum „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“?

In dem Diskussionsentwurf wurden vom BMF u.a. folgende Maßnahmen zu offenen Immobilienfonds vorgeschlagen:

- Einführung einer zweijährigen Mindesthaltepflicht für Neuanleger
- Aufnahme von Kündigungsfristen zwischen 6 und 24 Monaten
- Bewertungsabschlag in Höhe von 10 Prozent auf das Immobilienportfolio
- Anteilaus- und -rückgabe höchstens halbjährlich, mindestens einmal jährlich

Diese Vorschläge, insbesondere hinsichtlich des Bewertungsabschlages und der Abkehr von der täglichen Rückgabemöglichkeit, haben bei den Anlegern offener Immobilienfonds zu großer Verunsicherung geführt. Die daraus resultierenden massiven Anteilscheinrückgaben waren auch nach Angabe der beiden Wettbewerber KanAm und SEB Asset Management die Ursache für deren vorübergehende Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen ihrer Fonds.

Wie sieht der aktuelle Diskussionsstand aus und wie stellt sich der Zeitablauf des Gesetzgebungsverfahrens dar?

Die Verbände und Branchenvertreter sind an der für den 31.05.2010 vorgesehenen Anhörung dazu aufgefordert, Stellungnahmen zur Diskussionsvorlage abzugeben.

Nach den uns vorliegenden Informationen sieht der zeitliche Ablauf wie folgt aus:

- bis Ende Mai 2010: Konsultation von Verbänden und Branchenvertretern
- 31. Mai 2010: Anhörung im BMF
- 23. Juni 2010: Beginn des Gesetzgebungsverfahrens mit Kabinettsbeschluss
- 24. September 2010: 1. Lesung im Bundestag
- 3. Dezember 2010: 2./3. Lesung im Bundestag
- Februar 2011: Beschlussfassung im Bundesrat

Es ist auch möglich, dass eine deutlich schnellere Gesetzgebung erfolgt.

Im Rahmen der Diskussionen und Beratungen unterstützt die CSAM Immobilien KAG den Branchenverband BVI dabei, einen stabilen Lösungsansatz im Interesse der langfristig orientierten Anleger zu finden. Bis zum Beginn des Gesetzgebungsverfahrens (Kabinettsbeschluss) verbleibt ausreichend Gelegenheit für weitergehende Diskussionen und zielgerichtete Modifikationen zur Wahrung der von Anlegern geschätzten Vorteile des Produkts. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass neu entstehende Gesetze oftmals stark vom ursprünglichen Diskussionsentwurf abweichen.

Welche Gesetzesänderungen schlägt der Branchenverband BVI vor?

Grundsätzlich begrüßen die im BVI zusammengeschlossenen Anbieter offener Immobilienfonds die Zielsetzung des BMF, offene Immobilienfonds durch Modifikationen im Investmentrecht resistenter gegen starke Anteilrückgaben zu machen, um das Risiko von Rücknahmeaussetzungen künftig weiter zu reduzieren. Um die notwendigen Reformen im Sinne der Anleger durchzuführen, schlägt der BVI folgende Maßnahmen vor:

- Haltefrist von 12 Monaten für alle Neuanleger
- Erhalt des Grundsatzes der täglichen Verfügbarkeit der Anteile für Privatanleger
- Kündigungsfrist von 12 Monaten für institutionelle Anleger (Trennung von privaten und institutionellen Anlegern)
- weiterhin uneingeschränkte Möglichkeit für Ein- und Auszahlpläne; insbesondere Bedienung von Auszahlplänen während einer Rücknahmeaussetzung
- Halbjährliche Bewertung der Immobilien durch den Sachverständigenausschuss
- Möglichkeit der Vereinbarung längerer einzelvertraglicher Kündigungsfristen zwischen Anbietern und Kunden

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 Investmentgesetz (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 (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.

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 Veröffentlichung des Diskussionsentwurfes des „Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ durch das BMF und der damit verbundenen Aussetzung der Anteilscheinrücknahme von zwei Wettbewerbern sah sich auch der CS EUROREAL mit außergewöhnlich

hohen Rückgabeverlangen konfrontiert, sodass in deren Folge die Rücknahme der Anteilscheine des CS EUROREAL ausgesetzt werden musste, um die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds nicht zu gefährden.

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, Commerzbank AG, am 18. Mai 2010 einzustellen, konnten bis zu diesem Zeitpunkt Rücknahmen bedient werden, ohne die laufende Bewirtschaftung des Fonds zu gefährden. Eine frühere Schließung wäre somit nicht zulässig gewesen.

Können Auszahlpläne weiterhin bedient werden?

Während der ersten Welle der Rücknahmeaussetzungen in 2008/2009 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit Schreiben vom 28. November 2008 die Bedienung von Auszahlplänen aus dem Sondervermögen während der Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen nach § 81 InvG für investmentrechtlich unzulässig erklärt, da eine Bedienung von Auszahlplänen aus dem Sondervermögen nicht mit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung vereinbar sei. Die Credit Suisse bedauert die negative Entscheidung der BaFin, muss diese jedoch respektieren und kann daher die Auszahlpläne während der Rücknahmeaussetzung des CS EUROREAL nicht bedienen.

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

Das Fondsvermögen betrug rd. 6,0 Mrd. EUR zum Zeitpunkt der Rücknahmeaussetzung und der Anteilpreis belief sich auf 60,28 EUR (19.05.2010).

Ist der Fonds weiterhin in der Lage, seinen Verpflichtungen gegenüber Mietern, Projektentwicklern und sonstigen Gläubigern nachzukommen?

Die Brutto-Liquidität von 726,7 Mio. EUR bzw. 12,2 Prozent des Fondsvermögens per 21.05.2010 gewährleistet, dass der Fonds allen Zahlungsverpflichtungen, z. B. aus Kreditverträgen, Immobilienerwerben und Projektentwicklungen nachkommen und somit die erfolgreich bewährte Anlagestrategie unverändert fortsetzen kann.

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.

Was spricht weiterhin für eine Anlage in den CS EUROREAL?

Die Wertentwicklung des CS EUROREAL hat sich ungeachtet der anspruchsvollen Marktbedingungen unverändert weiter positiv entwickelt und liegt im Einjahresvergleich (30.04.2009 – 30.04.2010) bei 3,1 Prozent und somit deutlich über dem Branchendurchschnitt. Das junge europäische Immobilienportfolio ist breit gestreut und generiert aufgrund der hohen Vermietungsquote (93,7 Prozent per 30.04.2010) solide Mieterträge. Zudem profitiert der CS EUROREAL in der gegenwärtigen Marktphase von dem geringen Anteil auslaufender Mietverträge, denn

bis Jahresende 2010 laufen nur 5,5 Prozent der Verträge aus und im Jahr 2011 sind es nur 8,7 Prozent. Die guten Vermietungserfolge sprechen klar dafür, dass hochwertige Objekte in guten Lagen, wie des CS EUROREAL, nach wie vor gefragt sind.

Auf den gewerblichen Vermietungsmärkten zeichnet sich im laufenden Jahr – nach dem starken Nachfragerückgang im Jahr 2009 – bereits eine Stabilisierung ab, und auch bei den Immobilientransaktionen ist eine leichte Belebung festzustellen. Bislang blieben Notverkäufe auf breiter Front aus, und vor dem Hintergrund verbesserter Finanzierungskonditionen, einhergehend mit der erhöhten Bereitschaft der Banken zur Finanzierung von Immobilienakquisitionen, finden Käufer und Verkäufer wieder vermehrt zueinander. Diese beiden Entwicklungen haben auch bei den Preisen für Qualitätsimmobilien insbesondere in Märkten wie z. B. in Großbritannien, zu einer Erholung geführt. Auch in den meisten anderen europäischen Immobilienmärkten gibt es bereits deutliche Anzeichen für eine Stabilisierung der Preise.

Durch das breit gestreute, attraktive Immobilienportfolio ist der CS EUROREAL bestens gerüstet, um seine stabile, positive Entwicklung unverändert fortzusetzen. Daneben sprechen die aktuell niedrigen Zinsen für Tages- und Festgelder, der Inflationsschutz durch die indexierten Mietverträge sowie steuerliche Aspekte für eine Anlage in Sachwerte wie die Immobilien des CS EUROREAL. In Verbindung mit dem langfristig erbrachten Erfolgsnachweis eignet sich der CS EUROREAL daher weiterhin als langfristige Anlagealternative für den stabilitätsorientierten Teil des Portfolios.

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.

www.credit-suisse.com

www.cseuroreal.de