

## CS EUROREAL wird aufgelöst und Anleger werden ausgezahlt

Market Update Version Deutschland/Österreich, 21. Mai 2012



Auch wenn sich ein großer Teil der Anleger den Fortbestand des Fonds gewünscht und von der Möglichkeit einer Anteilscheinrückgabe keinen Gebrauch gemacht hat, so überstiegen die seit dem 9. Mai 2012 gesammelten Rücknahmeverlangen die für Anteilscheinrücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität des CS EUROREAL eindeutig.

Die gesammelten Rücknahmeverlangen lagen mit rund 3,0 Mrd. EUR so deutlich über der an diesem Tag für Anteilscheinrücknahmen zur Verfügung stehenden Liquidität von rund 1,6 Mrd. EUR, dass – wie zuvor für diesen Fall angekündigt – im Sinne der Gleichbehandlung aller Anleger kein einziges Rücknahmeverlangen ausgeführt wurde. Entsprechend haben wir die Verwaltung des CS EUROREAL mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und die Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen des Fonds dauerhaft eingestellt.

Die Höhe der vorliegenden Rücknahmeverlangen zeigt, dass die zur Erfüllung der Liquiditätserfordernisse notwendigen zusätzlichen Immobilienverkäufe langfristig tiefe Einschnitte in die Portfoliostruktur und damit in die Qualität des CS EUROREAL bedeutet hätten. Unter diesen Voraussetzungen wäre es nicht mehr möglich gewesen, den verbleibenden Anlegern auch in Zukunft ein stabiles, überdurchschnittliches Immobilienanlageprodukt anzubieten, so dass die nun folgende Auflösung des Fonds zu unserem Bedauern der richtige Weg ist. Sie stellt sicher, dass alle Anleger zum gleichen Zeitpunkt den gleichen Preis für jeden von ihnen gehaltenen Anteil erhalten, womit die Gleichbehandlung aller Anleger gewahrt bleibt.

Wesentliche Ursache für die hohen Rücknahmeverlangen

waren neben der EURO-/Staatsschuldenkrise, die zahlreiche angekündigten Fondsaufösungen in der Vergangenheit und die immer kritischer geführte Debatte über die Zukunftsfähigkeit offener Immobilienfonds. Insbesondere letztere hat dazu geführt, dass ein großer Teil der Anleger ihre Anteilscheine zurückgeben wollte oder aber nach der langen Zeit der Rücknahmeaussetzung auf die Auszahlung ihrer Anlage angewiesen war.

### Verkauf von Immobilien und Auszahlung der Liquidität

Der bereits begonnene Verkaufsprozess der Immobilien wird weiter fortgesetzt und auf alle Liegenschaften ausgeweitet. Ziel ist es, die verbleibenden 98 Immobilien im Wert von rund 5,6 Mrd. EUR in den kommenden fast fünf Jahren im Sinne der Anleger bestmöglich zu veräußern. Die Objekte sollen daher schrittweise unter Berücksichtigung der Markt- und Immobilienzyklen verkauft werden. Der lange Kündigungszeitraum verbessert zudem den Verhandlungsspielraum, da die Veräußerung der Vermögensgegenstände ohne starken Zeitdruck möglich ist. Die aus den Immobilienverkäufen erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug von fälligen Darlehen, den Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität in etwa halbjährlich in Form von Ausschüttungen an die Anleger ausgezahlt. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 30.04.2017 geht das Verwaltungsmandat des Fonds auf die Depotbank, die Commerzbank AG, Frankfurt, über. Diese wird dann die noch verbliebenen Liegenschaften veräußern und die weiteren Ausschüttungen veranlassen.

### Auflösungsergebnis nicht prognostizierbar

Welchen Gewinn oder Verlust der einzelne Anleger insgesamt

aus seiner Anlage in den CS EUROREAL erzielt, hängt zum einen von dem Anlageergebnis während der bisherigen Haltedauer der Fondsanteile und zum anderen von dem für alle Anleger gleichen künftigen Anlageergebnis während der Fondsauflösung ab. Bei der nun anstehenden Fondsauflösung werden wir alle Anstrengungen unternehmen, um für die Anleger das bestmögliche Ergebnis zu erreichen. Auch wenn wir weiter von der Qualität des Immobilienportfolios überzeugt sind, können wir das künftige Anlageergebnis aufgrund der vielen heute noch nicht prognostizierbaren Rahmenbedingungen, wie die Entwicklung der Immobilienmärkte und der einzelnen Fondsimmobilen, jedoch nicht vorhersagen. Es ist allerdings zu bedenken, dass die im Hinblick auf Lage und Ausstattung marktgängigen Immobilien des CS EUROREAL immer einen gewissen Marktwert haben sollten.

### **Umfangreiches Informationsangebot für Anleger und Vertriebspartner**

Für weitere Fragen zur Auflösung und Auszahlung des CS EUROREAL haben wir einen ausführlichen Fragen- und Antwortkatalog zusammengestellt, den Sie auf unserer Website [www.cseuroreal.de](http://www.cseuroreal.de) finden. Auf der Homepage finden Sie noch weitere Informationen zum CS EUROREAL. Wie gewohnt werden wir selbstverständlich auch weiterhin detailliert über die Entwicklung des Fonds informieren.

Privatanleger können sich mit ihren Fragen weiterhin an ihren persönlichen Berater oder Kundenbetreuer wenden. Unseren Vertriebspartnern stehen die bekannten Ansprechpartner der Credit Suisse zur Verfügung. Daneben können sich die Anleger und Vertriebspartner auch an den Vertriebssupport der Credit Suisse wenden, dessen Kontaktdaten Sie am Ende dieses Dokumentes finden.

Den CS EUROREAL nach der bereits zwei Jahre währenden Rücknahmeaussetzung nun auflösen zu müssen, bedauern wir sehr. Auf diesem Wege bedanken wir uns herzlich für Ihr bisheriges Vertrauen in unser Unternehmen und den CS EUROREAL und arbeiten daran, unseren Kunden auch künftig attraktive Immobilienprodukte anzubieten. Unser vorrangiges Ziel ist jedoch zunächst, die Verwertung der Vermögensgegenstände des Fonds zeitnah und bestmöglich für unsere Anleger voranzutreiben.

Quelle: CSAM Immobilien KAG

**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](mailto:investment.fonds@credit-suisse.com)**[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)**

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 darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es 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.

Copyright © 2012 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.