

Auflösung des CS EUROREAL – Fragen & Antworten

Version Deutschland/Österreich, 21.05.2012



Zunächst bedauern wir, Ihnen nach einer über rund 20 Jahre erfolgreichen Entwicklung nun die Auflösung und Auszahlung des CS EUROREAL mitteilen zu müssen. Auch sind wir uns der Tragweite dieser Maßnahme für die Anleger, die teilweise dringend auf ihr im CS EUROREAL angelegtes Kapital angewiesen sind, durchaus bewusst.

Mit der am 09.05.2012 verkündeten Umstellung der Vertragsbedingungen - vor allem der Einführung jährlicher Ausgabe- und Rücknahmeintervalle nach einer Wiedereröffnung -, haben wir unseren Anlegern die einzig gangbare, den CS EUROREAL nachhaltig stabilisierende Alternative zur sofortigen Auflösung des Fonds angeboten. Auch wenn ein großer Teil der Anleger die Fortführung des Fonds auch unter den neuen Rahmenbedingungen gewünscht hätte und von der Möglichkeit der Anteilscheinrücknahme keinen Gebrauch gemacht hat, so überstiegen die bis zum 21.05.2012 gesammelten Rückgabewünsche das während der Rücknahmeaussetzung insbesondere durch Immobilienverkäufe signifikant ausbaute Liquiditätspolster für Anteilscheinrücknahmen bei Weitem. Dies hat zur Folge, dass nun keine weitere Möglichkeit besteht als im Sinne der Gleichbehandlung aller Anleger nun keinen Rückgabewunsch auszuführen und die geordnete Auflösung und schrittweise Auszahlung des Fonds einzuleiten.

Selbstverständlich respektieren wir die Entscheidung unserer Anleger und versichern Ihnen, nun unsere ganze Aufmerksamkeit der bestmöglichen Verwertung der Vermögensgegenstände in Ihrem Sinne zu widmen.

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über die essentiellen Aspekte der Fondsauflösung geben und im Anschluss die nach unserer Einschätzung wesentlichen von Ihnen gestellten Fragen im Detail beantworten.

Überblick

Gründe für die Auflösung und die Auszahlung an die Anleger

- Anleger haben im Rahmen transparenten und fairen Verfahrens Auflösung und Auszahlung des Fonds entschieden: Großer Teil der Anleger wünscht zwar Fortführung des Fonds, die Rückgabewünsche in Höhe von von 3,0 Mrd. EUR liegen jedoch bei Weitem über der für Anteilscheinrücknahmen verfügbaren Liquidität in Höhe von rund 1,6 Mrd. EUR
- Hohe Rückgabewünsche sind nicht in Produktqualität begründet, sondern in hoher Verunsicherung der Anleger aufgrund extremer Marktentwicklungen, langer Rücknahmeaussetzung sowie Präferenz vieler Anleger für täglich liquidiere Vermögensanlagen
- Bei Wiedereröffnung des Fonds auf Basis der bestehenden Vertragsbedingungen hätte aufgrund schwer kalkulierbarer Rückgabewünsche ebenso hohes Risiko erneuter Rücknahmeaussetzung bzw. Fondsauflösung bestanden, wobei jedoch Gleichbehandlung aller Anleger nicht hätte gewahrt werden können
- Starke Erhöhung der für Anteilscheinrücknahmen verfügbaren Liquidität während Rücknahmeaussetzung (+ 1,3 Mrd. EUR auf rund 1,6 Mrd. EUR bzw. rund 27 Prozent des Fondsvermögens bis 21.05.2012) vor allem durch 15 Immobilienverkäufe; zur Erfüllung der Liquiditätserfordernisse erforderliche zusätzliche Objektverkäufe hätten Qualität und Rendite-/Risikostruktur des Fonds im Hinblick auf bis zuletzt angestrebte Wiedereröffnung des Fonds unverhältnismäßig belastet

Ablauf der Fondsauflösung

- Unwiderrufliche Kündigung des Verwaltungsmandats für den CS EUROREAL zum 30.04.2017
- Ziel des Fondsmanagements ist unter gezielter Berücksichtigung der Markt- und Immobilienzyklen möglichst zeitnah bestmögliche Veräußerungspreise für die Anleger zu erzielen; rund fünfjähriger Kündigungszeitraum verbessert Verhandlungsspielraum bei Immobilienverkäufen
- I.d.R. halbjährliche Ausschüttung der aus schrittweiser Veräußerung der Liegenschaften erzielten Verkaufserlöse nach Abzug von Krediten, Veräußerungskosten und der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität
- Übergang des Verwaltungsmandats ab 01.05.2017 auf Depotbank, die ggf. verbliebene Liegenschaften veräußert und weitere Liquiditätsausschüttungen an die Anleger veranlasst

Auswirkungen auf mein Investment

- Künftige Rendite wird maßgeblich durch Ergebnis aus Immobilienverkäufen bestimmt, das aufgrund nicht vorhersehbarer Entwicklung vieler Faktoren wie Entwicklung der Immobilienmärkte und der Fondsimmobilen nicht seriös prognostizierbar ist; im Hinblick auf Qualität und Struktur marktgängiges Immobilienportfolio sollte angemessen vermarktbar sein
- Gesamter Gewinn bzw. Verlust des einzelnen Anlegers hängt neben für alle Investoren gleichem Ergebnis während der Fondsauflösung von i. d. R. bislang positivem Anlageerfolg während bisheriger individueller Haltedauer der Fondsanteile ab
- Minderung des Anteilpreises in Höhe der Ausschüttungen stellt für Anleger keinen Verlust dar, da er im Gegenzug entsprechenden Ausschüttungsbetrag pro Anteil erhält

Information der Anleger und Vertriebspartner

- Weiter umfangreiche Bereitstellung von Informationen über Entwicklung des Fonds
- Information der Anleger über Fondsauflösung und -auszahlung über „dauerhaften Datenträger“ i. d. R. per Post

I. Gründe für die Auflösung und Auszahlung an die Anleger

Warum konnte die angestrebte Wiedereröffnung am 21.05.2012 nicht erreicht werden?

Am 09.05.2012 haben wir unsere Vertriebspartner und Anleger gebeten, auf Basis eines umfangreichen Maßnahmenpakets über die Zukunft des CS EUROREAL zu entscheiden. Ziel der von uns vorgeschlagenen Vorgehensweise war zum einen, den Fonds im Hinblick auf das schwierige Marktumfeld durch weitere umfangreiche Maßnahmen wie die Einführung jährlicher Ausgabe- und Rücknahmeintervalle stabil und zukunftsfähig auszurichten. Zum anderen musste im Sinne des Anlegerschutzes die Gleichbehandlung aller Anleger gewahrt bleiben. Gemäß der Vielzahl der von uns geführten Gespräche wurde das von uns vorgeschlagene Konzept zur Sicherung des Fortbestands des CS EUROREAL von den Vertriebspartnern, Anlegern und den Medien überwiegend positiv aufgenommen.

Um eine transparente Entscheidungsgrundlage für die Zukunft des Fonds zu erhalten, wurden vom 09.05.2012 bis zum Orderannahmeschluss der Depotbank am 21.05.2012 die Rückgabewünsche der Anleger bei der Depotbank gesammelt. Die Auswertung der Rückgabewünsche hat gezeigt, dass ein großer Teil der Anleger auch unter den veränderten Rahmenbedingungen weiter im CS EUROREAL investiert bleiben wollte. Letztendlich lagen die gesammelten Rückgabeverlangen der Anleger in Höhe von 3,0 Mrd. EUR jedoch dennoch deutlich über der im Rahmen unserer Zielvorgabe liegenden für Anteilsscheinrücknahmen verfügbaren Liquidität in Höhe von 1,6 Mrd. EUR.

Gemäß dem Votum unserer Anleger bleibt dem Fondsmanagement daher keine andere Wahl, als die geordnete Auflösung des CS EUROREAL zu erklären. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Anleger werden daher keine Rückgabewün-

sche ausgeführt, sondern alle Anleger werden bei der i. d. R. halbjährlichen Ausschüttung der Überschüsse aus dem nun anstehenden Verkauf aller Vermögensgegenstände des Fonds jeweils den gleichen Betrag je gehaltenem Anteil erhalten. Vorrangiges Ziel des Fondsmanagement ist, bei der Veräußerung der Vermögensgegenstände möglichst zeitnah bestmögliche Veräußerungspreise für die Anleger zu erzielen.

Was sind die Gründe für die hohen Rückgabewünsche der Anleger?

Gemäß unserer Vertriebspartnerumfragen sowie der fortlaufenden Gespräche mit unseren Vertriebspartnern und Anlegern sind die hohen Rückgabewünsche der Anleger nicht in der Produktqualität begründet. Wesentliche Ursachen sind hingegen die hohe Verunsicherung der Anleger durch die extremen Marktentwicklungen, die lange Rücknahmeaussetzung sowie die veränderten Rahmenbedingungen bei einer Fortführung des Fonds.

Im ersten Jahr der Rücknahmeaussetzung haben insbesondere die ungeklärten künftigen rechtlichen Rahmenbedingungen, die auch zur Rücknahmeaussetzung des CS EUROREAL führten, die Anleger verunsichert. Im Laufe des zweiten Jahres erhöhte sich die Verunsicherung noch durch die EURO-/Staats-schuldenkrise sowie vor allem die weiteren angekündigten Fondsaufösungen von Wettbewerbern, die auch in den Medien mit einer immer kritischer geführten Debatte über die Zukunft der Anlageklasse offene Immobilienfonds einherging. Durch das unruhige Fahrwasser, in dem sich sowohl die Wirtschaft und Finanzmärkte als auch offene Immobilienfonds seit längerem bewegen sowie die nun bereits zwei Jahre andauernde Rücknahmeaussetzung haben letztendlich viele Anleger das Vertrauen in das Produkt verloren. Darüber hinaus ist in den letzten beiden Jahren auch der Anlagehorizont vieler Anleger ausgelaufen, sodass diese wieder über ihr angelegtes Kapital verfügen möchten.

Viele Anleger verstehen zwar, dass vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen eine nachhaltige Stabilisierung und Fortführung des Fonds nur auf Basis neuer Rahmenbedingungen und damit insbesondere der Einführung jährlicher Ausgabe- und insbesondere Rückgabeintervalle möglich ist. Allerdings möchten einige dieser Anleger nur Investments tätigen, über die sie auch kurzfristig wieder verfügen können und haben daher ihre Anteile zurückgegeben.

Vor diesem Hintergrund hat leider auch die hohe Liquidität des CS EUROREAL nicht ausgereicht, die Fortführung des CS EUROREAL zu ermöglichen. Den Wunsch vieler Anleger, ihre Anteile aufgrund der vorgenannten Entwicklungen und erforderlichen Maßnahmen zurückzugeben, respektieren wir.

Warum wurde den Anlegern die Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme nur in Verbindung mit der Anpassung an das Anlegerschutzgesetz und der Einführung jährlicher Rückgabeintervalle angeboten?

Angesichts der hohen Verunsicherung der Anleger konnten die Rückgabewünsche der Anleger bei einer Fondsöffnung nur schwer prognostiziert werden. Eine Wiederaufnahme der

Anteilscheinrücknahme auf Basis der aktuellen Vertragsbedingungen hätte eine ebenso hohe Gefahr einer erneuten Rücknahmeaussetzung oder einer Fondsauflösung beinhaltet. In diesem Fall hätte jedoch nur ein Teil der rückgabewilligen Anleger ihre Anteile zurückgeben können. Den anderen rückgabewilligen Investoren hätte hingegen nach der Auszahlung der für Anteilscheinrücknahmen verfügbaren Liquidität die Rückgabe ihrer Anteile verwehrt werden müssen. Dieses Risiko war mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Anleger nicht vereinbar und war daher vom Fondsmanagement nicht zu vertreten. Eine solide Ausrichtung des Fonds für die Zukunft war daher nur auf Basis des von uns am 09.05.2012 vorgestellten Konzepts und damit insbesondere auch der Einführung jährlicher Rückgabeintervalle möglich.

Wie hoch war die für Anteilscheinrücknahmen verfügbare Liquidität?

Bis zum 21.05.2012 konnte für Anteilscheinrücknahmen eine Liquidität in Höhe von rund 1,6 Mrd. bzw. rund 27 Prozent des Fondsvermögens aufgebaut werden. Das angestrebte Ziel einer Liquiditätsquote von 25 Prozent bis 30 Prozent wurde damit erreicht.

Was wurde zur Liquiditätsbeschaffung unternommen?

Um die Liquidität des CS EUROREAL zu stärken wurden insbesondere zwei Maßnahmen ergriffen:

■ **Veräußerung von Liegenschaften**

Nachdem sich im Herbst 2010 eine Erholung der Immobilienpreise abzeichnete, wurden zwischen Dezember 2010 und Mitte Mai 2012 insgesamt 15 Liegenschaften für rund 1,4 Mrd. EUR veräußert. Die Verkaufspreise lagen bei allen Liegenschaften über oder zumindest auf dem letzten Verkehrswert. Im Hinblick auf die bis zuletzt angestrebte Wiedereröffnung wurde die bewährte Struktur und breite Streuung des Immobilienportfolios weitestgehend aufrechterhalten.

■ **Einwerbung neuer Mittel**

Seit Beginn der Rücknahmeaussetzung konnten bis 30.04.2012 neue Mittel in Höhe von rund 235 Mio. EUR eingeworben werden. Während der Rücknahmeaussetzung ging das Mittelaufkommen aufgrund der steigenden Verunsicherung der Anleger jedoch zunehmend zurück.

Warum konnte nicht mehr Liquidität aufgebaut werden?

Es wurde nicht nur die für Anteilscheinrücknahmen angestrebte Liquiditätsquote von 25 Prozent bis 30 Prozent des Fondsvermögens erreicht. Darüber hinaus konnte die Liquiditätsquote während der Rücknahmeaussetzung auch im Wettbewerbsvergleich überdurchschnittlich gesteigert werden. Hierbei ist nicht nur das herausfordernde Marktumfeld, sondern auch der aufwendige, sich i. d. R. über mehrere Monate hinziehende, komplexe Verkaufsprozess von gewerblichen Immobilien zu berücksichtigen. Insgesamt stellt der Verkauf von 15 Immobilien für rund 1,4 Mrd. EUR zu auf oder über den letzten Verkehrswerten liegenden Preisen die Qualität des Immobilienportfolios wie auch die Handlungsfähigkeit des Fondsmanagements in einem schwierigen Marktumfeld unter Beweis.

Die zur Erfüllung der Liquiditätserfordernisse erforderlichen weiteren umfangreichen Immobilienverkäufe hätten im Hinblick auf den hohen Zeitdruck nicht zu attraktiven und angemessenen Preisen realisiert werden können. Zudem wären die Qualität und Rendite-/Risikostruktur des Fonds unverhältnismäßig beeinträchtigt worden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Fortführung des Fonds, den Anlegern weiter ein attraktives, zukunftsfähiges Immobilienportfolio mit dem gewohnten konservativen Rendite-/Risikoprofil zu bieten, hätte dann somit nicht mehr gewährleistet werden können.

Was sind die rechtlichen Grundlagen für die Fondsauflösung?

Gemäß § 81 Investmentgesetz (InvG) können offene Immobilienfonds die Anteilscheinrücknahme für maximal zwei Jahre aussetzen. Diese Frist endete für den CS EUROREAL am 18.05.2012.

Die Sammlung der Rückgabewünsche der Anleger bei der Depotbank vom 09.05. bis 21.05.2012 hat ergeben, dass die Rückgabeverlangen der Anleger bei Weitem über der für Anteilscheinrücknahmen verfügbaren Liquidität liegen. Auf Basis der regulatorischen Vorgaben ist das Fondsmanagement daher gezwungen, die geordnete Auflösung und Auszahlung des Fonds einzuleiten. Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (CSAM Immobilien KAG) kündigt daher ihr Verwaltungsmandat für den CS EUROREAL im Einvernehmen mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum 30.04.2017 (§ 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs.1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen). Der vereinbarte Auflösungszeitraum von rund 5 Jahren ermöglicht aus heutiger Sicht, das umfangreiche Immobilienportfolio des CS EUROREAL in einem überschaubaren mehrjährigen Zeitrahmen bestmöglich zu veräußern.

Mit der Bekanntgabe der Kündigung des Verwaltungsmandats wird die bis dahin temporäre Aussetzung der Anteilscheinrücknahme endgültig. Gleichzeitig wird gemäß den gesetzlichen Vorschriften auch die Ausgabe neuer Anteilscheine am CS EUROREAL endgültig eingestellt (§ 37 Abs. 2 InvG).

Gibt es keine Alternativen zu einer Fondsauflösung?

Die gesetzliche Zweijahresfrist, innerhalb der bei offenen Immobilienfonds über die Wiedereröffnung oder Auflösung zu entscheiden ist, ist beim CS EUROREAL am 18.05.2012 ausgelaufen. Eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich.

Das Fondsmanagement hat in einem sehr schwierigen Marktumfeld mit dem Aufbau einer respektablen Liquidität sowie dem am 09.05.2012 verkündeten Maßnahmenpaket alle zur Verfügung stehenden Optionen genutzt, um den CS EUROREAL angemessen für die Zukunft auszurichten und somit die Fortführung des CS EUROREAL zu ermöglichen. Im Rahmen eines transparenten und fairen Verfahrens, der Sammlung der Rückgabewünsche bei der Depotbank vom 09.05. bis 21.05.2012, haben unsere Anleger über die Zukunft des CS EUROREAL und damit über die Auflösung und Auszahlung

des Fonds entschieden. Auf Basis des von uns respektierten Anlegerwunsches sowie der regulatorischen Vorgaben verbleiben daher aus unserer Sicht keine weiteren Handlungsoptionen als die Einleitung der Auflösung des Fonds.

Vorteil der umgehenden Einleitung der geordneten Auflösung und schrittweisen Auszahlung des Fonds ist, dass alle Anleger, d. h. sowohl alle Privatanleger mit kleineren Anlagebeträgen wie auch Großanleger mit höheren Investitionsbeträgen, jeweils zum gleichen Zeitpunkt den gleichen Betrag für jeden von ihnen gehaltenen Anteil erhalten. Somit bleibt die Gleichbehandlung aller Anleger und damit ein essentielles Gebot unseres Handelns gewahrt. Das Fondsmanagement wird alle Anstrengungen unternehmen, um bei der Auflösung des CS EUROREAL das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erzielen.

Warum wurde die Anteilscheinrücknahme überhaupt ausgesetzt?

Ursache für Rücknahmeaussetzung des CS EUROREAL per 19.05.2010 war nicht die Produktqualität des CS EUROREAL, sondern die Veröffentlichung des Diskussionsentwurfes für das „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ (AnsFuG) durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF).

Einige darin enthaltenen kritische Eckpunkte, wie die vorgeschlagene 10 %-ige Abwertung der Immobilien, die aus dem im April 2011 in Kraft getretenen Gesetz entfernt wurden, führten zu einer starken Verunsicherung unter den Anlegern. Infolge des unerwartet und deutlich ins Negative drehenden Mittelaufkommens war das Fondsmanagement aufgrund der gesetzlichen Vorgaben gezwungen, zum Schutz der Anleger die Anteilscheinrücknahme aus Liquiditätsgründen auszusetzen (§ 81 InvG i. V. m. § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen).

Hat es derartige Fondsaufösungen schon gegeben?

Bei anderen Typen von Investmentfonds wie bspw. Aktien- oder Rentenfonds wird seit jeher jährlich eine Vielzahl von Fonds aufgelöst und vom Markt genommen. Im Gegensatz zu offenen Immobilienfonds können diese Fondstypen in wenigen Tagen aufgelöst werden, da die i. d. R. liquiden Anlagen vollständig innerhalb eines oder weniger Tage veräußert werden können. Die Auflösungen erfolgen daher auch in der Presse i. d. R. relativ geräuschlos.

In der über 50-jährigen Geschichte der offenen Immobilienfonds wurde Ende Oktober 2010 erstmals die Auflösung eines offenen Immobilienfonds angekündigt. Einschließlich des CS EUROREAL befinden sich nun mittlerweile bereits 11 offene Immobilienfonds in der Auflösung, darunter 8 von 20 Fonds, die sich vornehmlich an Privatanleger richten.

Hat die Auflösung des CS EUROREAL Auswirkungen auf die anderen von der CSAM Immobilien KAG mbH verwalteten Immobilienprodukte?

Die CSAM Immobilien KAG mbH verwaltet insbesondere den auf institutionelle Anleger ausgerichteten CS PROPERTY

DYNAMIC sowie im Mandatsverhältnis den CS PortfolioReal, der als Mischfonds in diverse Immobilien-Anlagevehikel investiert. Beide Produkte verfolgen andere Anlagestrategien als der CS EUROREAL, die in einem höheren Rendite-/Risikoprofil angesiedelt sind und sich damit teilweise auch an andere Anleger richten. Daher sollte die Auflösung des CS EUROREAL keine Auswirkungen auf die vorgenannten Immobilienprodukte haben.

II. Ablauf der Fondsauflösung

Wie läuft die Auflösung ab?

Die geordnete Auflösung des CS EUROREAL läuft wie folgt ab:



Auf Basis der gesetzlichen Rahmenbedingungen kündigt die CSAM Immobilien KAG das Verwaltungsmandat für den CS EUROREAL im Einvernehmen mit der Bankenaufsicht unwiderruflich zum 30.04.2017. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist wird der bereits begonnene Verkaufsprozess sukzessive fortgesetzt und auf alle Immobilien ausgeweitet. Die Veräußerungserlöse aus den Immobilienverkäufen sollen nach Abzug der Kredite und Veräußerungskosten sowie der für den laufenden Fondsbetrieb erforderlichen Liquidität i. d. R. im halbjährlichen Turnus an die Anleger ausgeschüttet werden.

Beim Ablauf der Kündigungsfrist zum 30.04.2017 gehen das Verwaltungsmandat für den Fonds und das Eigentum an den verbliebenen Vermögensgegenständen per Gesetz auf die Depotbank über (§ 39 Abs. 1 InvG). Die Depotbank wird dann die restlichen Immobilien ggf. unter Einschaltung externer Dienstleister veräußern und die Liquiditätsausschüttungen veranlassen. Einige Zahlungen aus den Immobilienkäufen wie bspw. Steuern auf Veräußerungsgewinne stehen erst später fest. Daher ist es insbesondere auch möglich, dass die Depotbank nur noch die Ausschüttung der nach der Begleichung dieser Restansprüche verbleibenden Liquidität übernimmt.

Wer sind die potentiellen Käufer der Immobilien?

Die Immobilien sollen möglichst zügig, jedoch zu angemessenen Bedingungen veräußert werden. Für den Verkauf sprechen wir über unser langjährig aufgebautes Kontaktnetzwerk zum einen aktiv Vermittler wie Makler oder Berater oder direkt potentielle Investoren wie derzeit eigenkapitalstarke Immobilienfonds und Versicherungen aus dem In- und Ausland an. Zum anderen kommen aufgrund der hohen Bekanntheit

und des anerkannt attraktiven Immobilienportfolios des CS EUROREAL Interessenten auch vielfach unaufgefordert auf uns zu.

Wie erhalte ich mein Geld zurück?

Die Rückzahlung erfolgt im Gegensatz zu einem Verkauf von Anteilen bei einer Fondsauflösung über Ausschüttungen. Die aus den schrittweise getätigten Liegenschaftsverkäufen generierten Veräußerungserlöse sollen nach Abzug von ggf. bestehenden Darlehen, den Veräußerungskosten und der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität i.d.R. halbjährlich an die Anleger ausgeschüttet werden. Neben den Kapitalrückzahlungen aus den Immobilienverkäufen werden wie bisher weiterhin die laufenden Überschüsse aus den Mieten und den Zinsen an die Anleger ausbezahlt.

Alle Anleger erhalten bei jeder Ausschüttung jeweils den gleichen Betrag für jeden gehaltenen Anteil. Auf diese Weise ist die Gleichbehandlung aller Anleger gewährleistet.

Wann erhalte ich mein Geld zurück?

Die Ausschüttungen sollen i. d. R. im halbjährlichen Rhythmus erfolgen. Der gesamte Immobilienbestand soll in einem geordneten Prozess bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 30.04.2017 veräußert werden. Letztendlich hängt die Dauer für den Verkauf aller Liegenschaften von vielen heute noch nicht prognostizierbaren Rahmenbedingungen wie der Entwicklung der Immobilienmärkte und der einzelnen Fondsimmobilen ab. Je nach der Entwicklung der Rahmenbedingungen kann der Verkauf des Immobilienbestands somit bereits früher abgeschlossen sein, jedoch auch etwas länger dauern.

Warum dauert die Auflösung so lange?

Auch nach dem Verkauf von 15 Liegenschaften für rund 1,4 Mrd. EUR während der Rücknahmeaussetzung verfügt der CS EUROREAL weiterhin über ein umfangreiches Immobilienportfolio von 98 Liegenschaften im Wert von rund 5,6 Mrd. EUR.

Im Gegensatz zu dem i. d. R. täglich möglichen Verkauf von Wertpapieren erstrecken sich bereits einzelne Immobilienverkäufe von einem bis über viele Monate. Begründet ist dies in dem meist zeitaufwendigen Prozess für die Suche nach Kaufinteressenten, die wirtschaftliche, technische und rechtliche Prüfung sowie die Beschaffung der Fremdfinanzierung durch die potentiellen Käufer, die Preis- und Kaufvertragsverhandlungen und die Abwicklung der Kaufpreiszahlung.

Ziel des Fondsmanagements ist, das umfangreiche Immobilienportfolio im Sinne der Anleger bestmöglich zu veräußern. Die Liegenschaften sollen daher nicht alle auf einmal an den Markt gegeben werden. Unter Berücksichtigung der Markt- und Immobilienzyklen sollen schrittweise Immobilien aus allen Segmenten (bspw. Region, Nutzung, Alter) am Markt platziert und veräußert werden. Zudem sind die Fondsauflösung und die Kündigungsfrist den potentiellen Investoren bekannt. Der rund

5-jährige Kündigungszeitraum reduziert den Zeitdruck bei den Verkäufen und verbessert damit den Spielraum bei den Preisverhandlungen.

Wie hoch sind die Ausschüttungen?

Die Höhe der einzelnen Ausschüttungen hängt zum einen von der Anzahl und dem Volumen der seit der letzten Ausschüttung realisierten Immobilienverkäufe ab. Zum anderen können die Veräußerungserlöse nicht komplett ausgeschüttet werden. So müssen ggf. noch bestehende Immobilienkredite zurückgeführt und Veräußerungsnebenkosten beglichen werden. Darüber hinaus ist für die weitere Verwaltung des Fonds eine zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendige Liquidität vorzuhalten.

Aufgrund der vielen unbekanntenen Variablen wie der künftigen Immobilienmarktentwicklung kann heute nicht prognostiziert werden, wie hoch die einzelnen Ausschüttungen sowie die Höhe aller Ausschüttungen und damit das Anlageergebnis während der Auflösungsphase ausfallen.

Wie hoch ist die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendige Liquidität?

Der Umfang der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität hängt von mehreren Faktoren ab und kann somit im Zeitablauf variieren. So werden für einzelne Immobilien bspw. Mittel für Vermietungs-, Umbau- und Modernisierungsaktivitäten benötigt, um die Qualität der Liegenschaften zu erhalten und diese bestmöglich veräußern zu können. In Abhängigkeit von dem Verhalten der Banken müssen einzelne Darlehen möglicherweise bereits vor oder bei Ablauf der Zinsbindung und damit vor dem Verkauf der Liegenschaften zurückgeführt werden. Im Sinne einer angemessenen Handlungsfähigkeit des Fonds soll auch für nicht vorhersehbare Kosten und Ereignisse ein adäquater Liquiditätspuffer zur Verfügung stehen.

Welcher Teil der bereits aufgebauten Liquidität wird an die Anleger ausgeschüttet?

Per 21.05.2012 verfügte der CS EUROREAL über eine Brutto-Liquidität von rund 1,8 Mrd. EUR bzw. rund 32 Prozent des Fondsvermögens, die vollständig in Bankguthaben und Festgeldern angelegt ist. Für die Verwendung der Liquidität im Falle einer Fondsauflösung gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Grundsätzlich hat die Kapitalanlagegesellschaft als Treuhänderin weiterhin im Interesse der Anleger und im Sinne eines ordentlichen Kaufmanns zu handeln. Dies bedeutet, dass einerseits nicht benötigte Liquidität an die Anleger auszuschütten ist und andererseits stets eine ausreichende Liquidität für die weitere ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds notwendigerweise vorgehalten werden muss.

Insbesondere ist in den kommenden Wochen und Monaten zu eruieren, ob und in welchem Umfang die Immobilienkredite aufgrund der Inanspruchnahme von Sonderkündigungsrechten möglicherweise vorzeitig zurückgeführt werden müssen und/oder die finanzierenden Banken die Kredite bei dem Ablauf der

Kreditverträge verlängern. Auch ist zu prüfen, inwieweit angesichts des Verkaufs der Liegenschaften die Fortführung von Krediten unter kaufmännischen Aspekten sinnvoll ist. Vor diesem Hintergrund ist derzeit noch nicht genau abschätzbar, welcher Betrag bzw. welcher Teil der bereits vorhandenen Liquidität ausgeschüttet werden kann.

Wann wird die bereits aufgebaute Liquidität ausgeschüttet?

Vor der Ausschüttung muss insbesondere abgeklärt werden, welcher Teil der bereits aufgebauten Liquidität möglicherweise für die Rückführung von Hypothekendarlehen benötigt wird. Der Zeitpunkt der Ausschüttung hängt daher maßgeblich davon ab, wie die Gespräche mit den Banken verlaufen. Die erste Ausschüttung wird im zweiten Halbjahr 2012, spätestens jedoch mit der turnusmäßigen Ausschüttung im Dezember 2012 erfolgen.

Wie werden die Ausschüttungen steuerlich behandelt?

Im Falle einer Fondsauflösung können sich die Ausschüttungen grundsätzlich aus drei Komponenten zusammensetzen:

- Ordentliche Gewinne (Mieten, Dividenden und Zinsen aus Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften und Liquiditätsanlagen)
- Außerordentliche Gewinne (aus dem Verkauf von Immobilien und Immobiliengesellschaften)
- Auszahlungen aus der Fondssubstanz

Besteuerung von in Deutschland ansässigen Privatanlegern

Das Investmentsteuergesetz beinhaltet keine gesonderte Regelung für die Auflösung eines Investmentfonds. Die Ausschüttungen von ordentlichen und außerordentlichen Gewinnen werden steuerlich entsprechend den bisherigen Ausschüttungen behandelt. Der auf die Fondssubstanz entfallende Anteil der Ausschüttung unterliegt bei der Auszahlung grundsätzlich nicht der Besteuerung. Diese Auszahlungen laufen vielmehr gegen die Anschaffungskosten der Fondsanteile des Anlegers. Zu der Frage, ob und in welcher Höhe beim Anleger ein Veräußerungsgewinn oder -verlust aus den Fondsanteilen anfällt und wie dieser steuerlich behandelt wird, können wir keine Aussage treffen. Dies sollte der Anleger direkt mit seinem Steuerberater klären.

Besteuerung von in Österreich ansässigen Privatanlegern

Die Auflösung eines offenen Immobilienfonds ist weder im Immobilienfondsinvestmentgesetz noch in den Investmentfondsrichtlinien 2008 gesondert geregelt. Ausschüttungen eines offenen Immobilienfonds führen ab dem 01.04.2012 ungeachtet dessen, aus welchen Komponenten sich die Ausschüttung zusammensetzt, nicht zu steuerpflichtigen Einkünften. Beim Anleger sind zunächst nur die ausschüttungsgleichen Erträge zu versteuern. Derzeit ist nach österreichischem Steuerrecht jedoch ungeklärt, ob und wann die ausschüttungsgleichen Erträge bei einer Fondsauflösung beim Anleger als

zugeflossen gelten. Auch ist derzeit nicht eindeutig geklärt, wie die ausschüttungsgleichen Erträge insoweit zu bemessen sind. Die steuerfreien Ausschüttungen vermindern und die steuerpflichtigen und nach den Doppelbesteuerungsabkommen befreiten ausschüttungsgleichen Erträge erhöhen künftig die Anschaffungskosten für Fondsanteile, die nicht als Altbestand zu qualifizieren sind. Zu der Frage, ob und in welcher Höhe beim Anleger ein Veräußerungsgewinn oder -verlust aus den Fondsanteilen anfällt und wie dieser steuerlich behandelt wird, können wir keine Aussage treffen. Dies sollte der Anleger direkt mit seinem persönlichen Steuerberater klären.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von den derzeit bekannten Informationen aus. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen abhängig und kann sich durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltungen ändern. Auch kann die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien KAG mbH von Gesetzes wegen nicht steuerberatend tätig werden. Unseren Anlegern empfehlen wir daher, ihren persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

Erhalte ich die Ausschüttungen automatisch?

In der Regel müssen die Anleger nichts unternehmen. Liegen die Anteile in einem Bankdepot, werden die Ausschüttungen wie bisher automatisch dem Konto des Anlegers bei seinem depotführenden Kreditinstitut gutgeschrieben. Nur die geringe Anzahl der Anleger, die effektive Stücke in Eigenverwahrung halten, müssen bei Ausschüttungen wie auch bisher den aktuellen Ertragsschein bei ihrer Bank einreichen, um die Ausschüttung auf ihrem Konto gutgeschrieben oder ausbezahlt zu bekommen.

Was passiert mit Spar- und Auszahlplänen sowie mit Vereinbarungen zur automatischen Wiederanlage der Ausschüttungen?

Mit der Verkündung der Auflösung eines offenen Immobilienfonds wird gemäß den rechtlichen Vorgaben endgültig die Rückgabe wie auch die Ausgabe neuer Anteilscheine eingestellt. Dies hat zur Folge, dass Einzahlungen in Form von Sparplänen oder der automatischen Wiederanlage der Ausschüttung nicht mehr möglich sind. Auch bestehende Auszahlpläne können weiterhin nicht bedient werden. Im Zuge der etwa halbjährlich erfolgenden Ausschüttungen werden die Anleger mit Auszahlplänen jedoch nun schrittweise in etwa halbjährlichen Rhythmus Kapitalrückzahlungen erhalten.

III. Auswirkungen auf mein Investment

Wie hat sich der Anlageerfolg bis zur Ankündigung der bedingten Wiedereröffnung entwickelt?

Die EUR-Tranche des CS EUROREAL hat seit der Auflage am 04.10.1992 bis zum 30.04.2012 über 20 Jahre hinweg auch während schwieriger Phasen an den Immobilienmärkten sowie der beiden Rücknahmeaussetzungen eine stabile, positive und im Marktvergleich überdurchschnittliche Rendite für die Anleger erzielt.

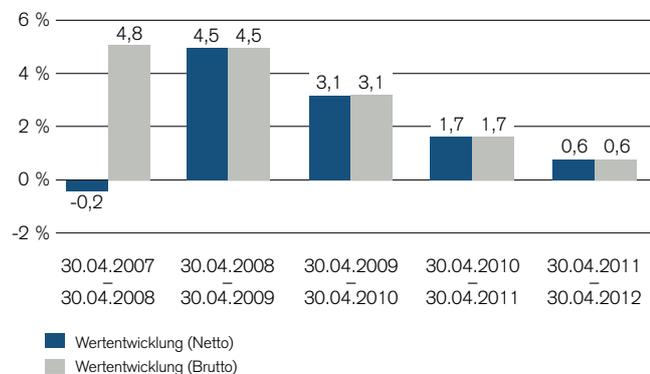
Abb. 1:

Rendite* per 30.04.2012	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	seit Auflage
CS EUROREAL						
EUR	0,6 %	5,5 %	15,4 %	41,4 %	83,7 %	152,3 %
Benchmark**	-0,3 %	-2,0 %	7,0 %	25,1 %	50,9 %	98,1 %

** CB Lipper Open RE Fds Germany

* 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. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Abb.: Wertentwicklung in %: 30.04.2007 - 30.04.2012



Bruttowertentwicklung: Wertentwicklung unter Berücksichtigung interner Kosten.

Nettowertentwicklung: Neben den im Fonds berücksichtigten Kosten wird auch der maximale Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,00 Prozent berücksichtigt. Depotführungsgebühren 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 und zukünftige Ergebnisse.

Warum ist der Anteilpreis im Rahmen des Maßnahmenpakets für die angestrebte Wiedereröffnung zurückgegangen?

Um sicherzustellen, dass bei einer erfolgreichen Öffnung des CS EUROREAL die im Fonds verbleibenden Anleger nicht gegenüber den aus dem Fonds ausscheidenden Anlegern benachteiligt werden, wurde die Risikoversorge ausgebaut. Insbesondere wurden die beim Verkauf ausländischer Immobilien kalkulierten latenten Veräußerungssteuern auf 100 Prozent erhöht. Ursprünglich sollte diese Risikoversorge gemäß den rechtlichen Vorgaben erst bis Ende 2014 vollständig aufgebaut werden. Die Erhöhung der latenten Steuern wurde damit nur vorgezogen.

Durch den Ausbau der Risikoversorge ging der Anteilpreis vor der Entscheidung über die Öffnung oder Auflösung des Fonds

per 14.05.2012 um 2,03 EUR bzw. 3,5 Prozent zurück. Von diesem Rückgang entfällt mit 80 Prozent der größte Teil auf die latenten Veräußerungssteuern.

Die Erhöhung der Risikoversorge gewährleistet zum einen die Gleichbehandlung aller Anleger im Fall der Wiedereröffnung des Fonds. Zum anderen wurde die Risikoversorge auch für den nun eingetretenen Fall der Fondsauflösung, der insbesondere auch den sukzessiven Verkauf aller ausländischer Immobilien und damit den Anfall entsprechender Veräußerungssteuern nach sich zieht, aus heutiger Sicht bereits vorzeitig angemessen erhöht. Hierbei ist zu bedenken, dass die Anpassung der Risikoversorge auch die Ausgangsbasis für die künftige Renditeentwicklung des Fonds verbessert.

Wie wird sich die Rendite in den nächsten Jahren entwickeln?

Die künftige Rendite des CS EUROREAL hängt neben dem Ergebnis aus der laufenden Bewirtschaftung des Fonds insbesondere von dem Ergebnis aus den Immobilienverkäufen ab. Von Bedeutung sind hierbei unter anderem die Entwicklung der:

- Konjunktur und Finanzmärkte (z. B. Bruttosozialprodukt, Beschäftigung, Konsum, Inflation, Zinsen, Renditeentwicklung und -erwartung für andere Anlageklassen wie Aktien und Renten);
- Immobilienmärkte in den Haupt-Investitionsländern des Fonds (z. B. Mieten und angesichts des Verkaufs des kompletten Immobilienbestands insbesondere die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Immobilienpreise);
- einzelnen Fondsimmobilen (Vermietungsstand, Mieten, Bewirtschaftungskosten etc.);
- Veräußerungskosten (bspw. Makler, Steuern bei Immobilienverkäufen im Ausland);
- Verhandlungsposition des Fondsmanagements (den potentiellen Immobilienkäufern sind die Fondsauflösung und der Auflösungszeitraum bekannt).

Auch wenn das Fondsmanagement weiter von der Qualität des Immobilienportfolios überzeugt ist, kann die Entwicklung dieser Vielzahl von Faktoren und damit auch das künftige Anlageergebnis des CS EUROREAL während der Auflösungsphase nicht seriös prognostiziert werden. Es ist jedoch zu bedenken, dass das im Hinblick auf Lage und Ausstattung marktgängige Liegenschaftsportfolio des CS EUROREAL angemessen vermarktbar sein sollte.

Wie wird sich der Anteilpreis entwickeln?

Bitte beachten Sie, dass sich der weiterhin börsentäglich berechnete Anteilpreis insbesondere infolge der Ausschüttung der bereits aufgebauten Liquidität sowie der künftigen Veräußerungserlöse aus den Immobilien immer weiter reduzieren wird. Die Minderung des Anteilpreises in Höhe der Ausschüttungen stellt jedoch keinen Verlust für den Anleger dar, da

er im Gegenzug den entsprechenden Ausschüttungsbetrag pro Anteil erhält.

Werde ich einen Verlust erleiden?

Welchen Gewinn oder Verlust der einzelne Anleger insgesamt aus seiner Anlage in den CS EUROREAL erzielt, hängt auf der einen Seite von dem für alle Anleger gleichen derzeit nicht prognostizierbaren Ergebnis der Fondsauflösung ab. Auf der anderen Seite ist jedoch auch das Anlageergebnis während der bisherigen jeweils unterschiedlichen individuellen Haltedauer der Fondsanteile zu berücksichtigen.

Seit der Auflage vor rund 20 Jahren hat die EUR-Tranche des CS EUROREAL bislang kontinuierlich eine stabile, positive und im Marktvergleich überdurchschnittliche Rendite erzielt. Die per 14.05.2012 vorgenommene Reduktion des Anteilpreises um 2,03 EUR bzw. 3,5 Prozent diente der Sicherstellung der Gleichbehandlung aller Anleger im Fall der Wiedereröffnung des Fonds wie auch gleichzeitig der adäquaten Erhöhung der Risikovorsorge bei der nun eingetretenen Fondsauflösung. Darüber hinaus verbessert der Ausbau der Risikovorsorge die Ausgangsbasis für die weitere Renditeentwicklung des Fonds.

Tendenziell bedeutet dies: je länger der einzelne Anleger seine Anteile bereits im Portfolio hält, desto „besser“ wird demzufolge voraussichtlich sein gesamtes Anlageergebnis ausfallen bzw. desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, insgesamt einen Verlust zu erleiden.

Werden Immobilien jetzt zu jedem Preis veräußert?

Oberstes Ziel des Fondsmanagements ist es, im Rahmen der Auflösung das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erzielen. Dies soll durch den schrittweisen, den Markt- und Immobilienzyklen angepassten Verkauf des Portfolios innerhalb des Kündigungszeitraumes erreicht werden.

Welche Preise erzielbar sind, hängt letztendlich jedoch von vielerlei Faktoren wie bspw. den aktuellen Gegebenheiten des jeweiligen Immobilienmarktes und der spezifischen Situation der einzelnen Liegenschaften ab. Das Verkaufsergebnis kann daher nicht prognostiziert werden.

Müssen die Immobilien weiterhin zum aktuellen Verkehrswert verkauft werden?

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben müssen die Immobilienverkäufe während einer Fondsauflösung zu „angemessenen Bedingungen“ erfolgen (§ 81 InvG). Der Wert der einzelnen Immobilien zeigt sich letztendlich bei deren Verkauf. Insofern bieten die gutachterlichen Verkehrswerte nur einen Anhaltspunkt für den erzielbaren Verkaufserlös. Der vereinbarte Verkaufspreis kann somit über, aber auch unter dem aktuellen Verkehrswert liegen. Ziel des Fondsmanagement ist es, jeweils den bestmöglichen Preis für die Anleger zu erzielen.

Aufgrund des Verkaufs des gesamten Immobilienportfolios hängt das Anlageergebnis der Fondsauflösung maßgeblich von den erzielten Verkaufserlösen ab. Im Gegensatz zu dem „Normalbetrieb“ hat die laufende Bewertung der Immobilien insofern nur noch eine untergeordnete Bedeutung.

Sinken durch die Auflösung zahlreicher offener Immobilienfonds die Immobilienpreise?

Einschließlich des CS EUROREAL befinden sich aktuell 11 deutsche offene Immobilienfonds mit einem Fondsvolumen von ca. 22 Mrd. EUR in der Auflösung. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen an den europäischen Immobilienmärkten lag in den letzten 5 Jahren bei jährlich rund 140 Mrd. EUR.

Um das umfangreiche Immobilienportfolio des CS EUROREAL von 98 Liegenschaften im Wert von rund 5,6 Mrd. EUR auch vor diesem Hintergrund nicht unter zu hohem Zeitdruck mit unnötigen Preisabschlägen veräußern zu müssen, wurde das Verwaltungsmandat für den CS EUROREAL erst nach rund 5 Jahren zum 30.04.2017 gekündigt. Auch ist zu bedenken, dass offene Immobilienfonds nur einer von vielen Akteuren auf den europäischen Immobilienmärkten sind. Zudem verteilen sich die Verkäufe der aktuell betroffenen offenen Immobilienfonds auf verschiedene Regionen, Nutzungsarten und Zeiträume.

Durch die aktuell in der Auflösung befindlichen offenen Immobilienfonds erwarten wir daher aus heutiger Sicht keine deutliche Preiserosion. Letztendlich werden die erzielbaren Veräußerungserlöse im Wesentlichen von der Entwicklung der Immobilienmärkte und der einzelnen Fondsliegenschaften abhängen.

In welchem Umfang fallen bei der Auflösung außerordentliche Kosten an?

Bei der Veräußerung der Immobilien fallen bspw. in Abhängigkeit von dem erzielten Verkaufspreis, der Haltedauer sowie der Fremdfinanzierung in unterschiedlichem Umfang Kosten an (z. B. Makler-/Beratungskosten oder Steuern auf mögliche Veräußerungsgewinne). Für die Steuern bei direkt gehaltenen ausländischen Immobilien bzw. mögliche steuerlich bedingte Kaufpreisabschläge bei Immobiliengesellschaften wurden die Rückstellungen per 14.05.2012 bereits auf 100 Prozent erhöht.

Infolge der vielen Variablen und der teilweise deutlichen Unterschiede bei den einzelnen Immobilien können die Kosten leider nicht genau abgeschätzt werden. Losgelöst von der Fondsauflösung würden diese Kosten auch bei jedem Immobilienverkauf zum Tragen kommen. Aufgrund des Verkaufs des kompletten Immobilienportfolios können diese Kosten in den nächsten Jahren insgesamt jedoch höher ausfallen, als wenn der Fonds im „Normalbetrieb“ fortgeführt würde und nur einzelne Liegenschaften veräußert würden.

Daneben können im Zusammenhang mit der Auflösung des Fonds Auseinandersetzungskosten entstehen, die jedoch insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung sein sollten.

Die im Zusammenhang mit der Fondsauflösung stehenden Kosten werden generell vom Fonds getragen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist bei offenen Immobilienfonds ausgeschlossen.

Werden die Fondsgebühren vermindert?

Die Ursache für die Rücknahmeaussetzung lag nicht in einer

mangelnden Produktqualität oder Verfehlung der Fondsgesellschaft begründet, sondern in der massiven Verunsicherung der Anleger aufgrund des Diskussionsentwurfs zur Neuregelung des Investmentgesetzes. Darüber hinaus verändern sich die mit einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Fonds verbundenen Kosten durch die Auflösung des Fonds nicht. Ziel ist die bestmögliche Verwertung der Vermögensgegenstände im Sinne der Anleger. Vor diesem Hintergrund ist aktuell keine Reduzierung der Fondsgebühren geplant.

Können Anteile weiterhin über die Börse veräußert werden?

Die Anteile der Fonds, die sich bereits in der Auflösung befinden, werden bislang weiter im Freiverkehr an der Börse gehandelt. Insofern sollten auch die Anteile des CS EUROREAL weiter an der Börse veräußert werden können. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Handel von Anteilen an der Börse ohne Zustimmung und Beteiligung der Credit Suisse erfolgt.

Es ist jedoch zu bedenken, dass sich der Börsenpreis allein auf Basis des Angebotes und der Nachfrage der Marktteilnehmer ergibt. Die Preisermittlung unterscheidet sich damit deutlich von dem von der Kapitalanlagegesellschaft auf Basis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Fonds errechneten Anteilpreis. Der Börsenkurs und der Anteilpreis können daher insbesondere in Sondersituationen wie einer Rücknahmeaussetzung oder Fondsauflösung deutlich voneinander abweichen.

Die Chancen und Risiken eines Handels der Anteile über die Börse sollte jeder Anleger daher mit seinem Anlageberater besprechen.

Besteht eine Nachschusspflicht?

Beim CS EUROREAL handelt es sich um einen Investmentfonds. Für diese besteht generell keine Nachschusspflicht.

IV. Information der Vertriebspartner und Anleger

Sind alle erforderlichen Stellen und die Anleger über die Auflösung informiert?

Die Entscheidung zur Auflösung des CS EUROREAL wird neben der Aufsichtsbehörde, der Depotbank, den Vertriebspartnern und der Presse gemäß den rechtlichen Vorgaben auch allen Anlegern über den so genannten „dauerhaften Datenträger“ i. d. R. per Brief mitgeteilt.

Wie werden die Anleger und Vertriebspartner künftig informiert?

Bis zum Ablauf der Kündigung unseres Verwaltungsmandats zum 30.04.2017 werden wir unsere Vertriebspartner und Anleger selbstverständlich wie gewohnt weiter detailliert über die Entwicklung des CS EUROREAL informieren. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtpublikationen (Jahres- und Halbjahresbericht, Auflösungs- bzw. Zwischenbericht beim Ablauf des Verwaltungsmandats) werden wir bspw. weiter die monatlichen Fact Sheets sowie je nach Bedarf der Kunden bei speziellen Ereignissen Sonderpublikationen erstellen (z. B.

Market Updates bspw. bei Immobilienverkäufen). Diese Publikationen werden wir unseren Vertriebspartnern und Anlegern wie auch bisher auf unserer Homepage www.cseuroreal.de bereit stellen.

Wer ist mein Ansprechpartner für Fragen zum CS EUROREAL?

Privatanleger können sich mit ihren Fragen weiterhin an ihren persönlichen Berater oder Kundenbetreuer wenden. Unseren Vertriebspartnern stehen weiterhin 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 Dokuments finden.

Quellen: CSAM Immobilien KAG, Lipper

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

Wichtige Hinweise

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 Finanzmarktsszenarien 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. Die Zusammensetzung von Customised Benchmarks sowie ergänzende Erläuterungen zu verknüpften Benchmarks sind bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter in Deutschland erhältlich.

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