

CS EUROREAL

Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG
Jahresbericht zum 30. September 2009
Verkaufsprospekt und Vertragsbedingungen



CS EUROREAL „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag 30.09.2009	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Fondsvermögen netto (in Mio.)	5.806,2	331,6	6.026,0
Immobilienvermögen gesamt brutto (Verkehrswerte in Mio.)			6.514,6
davon direkt gehalten (in Mio.)			5.092,6
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio.)			1.422,0
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)			114
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			17
Vermietungsquote (in %)			94,9
Ausschüttung am 09.12.2009 je Anteil	2,30	2,00	
Anlageerfolg (in %)*	3,9	2,2	
Rücknahmepreis	61,57	93,80	
Ausgabepreis	64,65	98,49	

Veränderungen im Berichtszeitraum 01.10.2008 – 30.09.2009	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)			5
davon direkt gehaltene Immobilien (Anzahl)			4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			1
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)			1
Nettomittelzufluss (in Mio.)	-881,8	-110,4	-954,5

* Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt.

Dieser Jahresbericht mit Verkaufsprospekt und Vertragsbedingungen ist Erwerbem von Anteilen des CS EUROREAL kostenlos zur Verfügung zu stellen. Ab Juni 2010 ist der Halbjahresbericht zum 31. März 2010 beizulegen.

Fondsaufgabe: 6. April 1992

CS EUROREAL EUR
Wertpapierkennnummer: 980 500
ISIN: DE0009805002
Valorennummer: 327 344

CS EUROREAL CHF
Wertpapierkennnummer: 975 140
ISIN: DE0009751404
Valorennummer: 2 248 222
Seit 01.10.2005

CS EUROREAL

Jahresbericht

zum 30. September 2009

Inhaltsverzeichnis

Bericht der Fondsverwaltung	2
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	20
Entwicklung des CS EUROREAL (Mehrjahresübersicht)	25
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	27
Entwicklung des Fondsvermögens	28
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	30
Vermögensaufstellung	32
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	34
Immobilienverzeichnis (Lage des Grundstücks und Nutzfläche)	36
Immobilienverzeichnis (gutachterliche Werte und Vermietungsinformationen)	54
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	74
Bestand der Liquidität	78
Ertrags- und Aufwandsrechnung	80
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	82
Berechnung der Ausschüttung	84
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	85
Steuerliche Hinweise für in Deutschland steuerpflichtige Anleger	86
Steuerliche Hinweise für österreichische Anleger	106

Verkaufsprospekt (gültig ab 1. Januar 2010) 112

Vertragsbedingungen 153

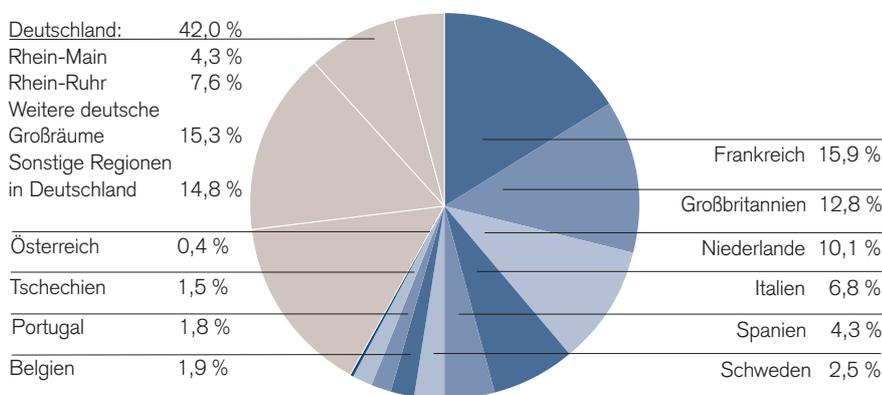
Allgemeine Vertragsbedingungen (gültig ab 1. Januar 2010)	154
Besondere Vertragsbedingungen (gültig ab 1. Januar 2010)	161
Anhang	168

Gremien 169

Bericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung)



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Jahresberichts informieren wir Sie über die Einzelheiten des Geschäftsjahres 2008/2009 vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009, die aktuelle Situation an den Immobilienmärkten sowie die weitere Strategie des Fondsmanagements für den CS EUROREAL.

Auch dieses Geschäftsjahr stand noch im Zeichen der größten internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise der vergangenen 80 Jahre. Wie zuvor konnte sich der CS EUROREAL in diesem schwierigen und herausfordernden Marktumfeld sehr gut behaupten und seine positive Entwicklung fortsetzen, was durch die im Marktvergleich überdurchschnittliche

Rendite im Einjahresvergleich in Höhe von 3,9 %* belegt werden konnte. Diese ist gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Konjunkturschwäche und der volatilen Entwicklung anderer Vermögensanlageprodukte für unsere Anleger eine positive Entwicklung. Die unverändert solide Rendite dokumentiert außerdem, dass sich die konsequente und nachhaltige Umsetzung der konservativen Anlagestrategie des CS EUROREAL in allen Bereichen des Fonds gerade auch in wirtschaftlich schwachen Phasen auszahlt.

Als wirksamer Schutz vor Vermögensverlusten unserer langfristig orientierten Anleger hat sich im vergangenen Geschäftsjahr das Instrument der temporären Rücknahmeaussetzung erwiesen. Zu dieser Maßnahme war das Fondsmanagement ab 30. Oktober 2008 aus Liquiditäts-

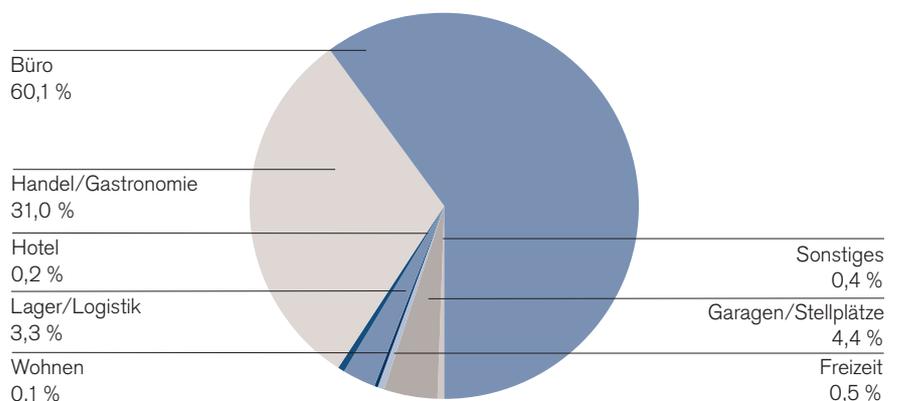
gründen gemäß § 81 Investmentgesetz (InvG) gezwungen. Aufgrund außergewöhnlich hoher Rückgabewünsche, verursacht durch die starke Verunsicherung der Anleger im Zuge der Zuspitzung der Krise an den globalen Finanzmärkten und der Rücknahmeaussetzung mehrerer offener Immobilienfonds, musste auch der CS EUROREAL die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen. Auf diese Weise konnten die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds weiter sichergestellt und überhastete Objektverkäufe vermieden werden.

Während der Rücknahmeaussetzung vom 30. Oktober 2008 bis zum 29. Juni 2009 wies der CS EUROREAL mit rund EUR 426,4 Mio. aber auch den höchsten Mittelzufluss aller Fonds mit temporärer Rücknahmeaussetzung auf, was das hohe Vertrauen unserer Vertriebspartner und An-

* Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien*

(Basis: Jahres-Nettosollmieten)



*Auf Grund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

leger in die solide Positionierung und die Qualität des Fonds sowie die guten Perspektiven des CS EUROREAL trotz Finanzmarktkrise und Rücknahmeaussetzung verdeutlichte. Nachdem die Liquidität im Fonds deutlich erhöht werden konnte und sich die Marktsituation wesentlich stabilisiert hatte, konnte zum 30. Juni 2009 der CS EUROREAL – und damit wie angekündigt deutlich vor Ablauf der gesetzlichen Frist – als einer der ersten der insgesamt zwölf offenen Immobilienfonds mit Rücknahmeaussetzung wieder für die Rücknahme der Anteilscheine geöffnet werden. Nach starken Netto-Mittelrückflüssen im Juli 2009, die sich im Rahmen der Erwartungen bewegten, beruhigte sich die Lage dank des insgesamt sehr positiven und besonnenen Verhaltens unserer Anleger im August 2009. Es waren zu diesem Zeitpunkt zwar immer noch Netto-Mittelabflüsse zu verzeichnen, jedoch insgesamt in erheblich niedrigerem Maße. Im September 2009 wies der CS

EUROREAL bereits wieder einen positiven Netto-Mittelzufluss in Höhe von EUR 25,2 Mio. aus, was ebenfalls auf das hohe Vertrauen unserer Anleger und Vertriebspartner zurückzuführen ist. Zum Geschäftsjahresende verfügte der Fonds bereits wieder über eine solide Liquiditätsposition: Die Brutto-Liquidität betrug zum Berichtsstichtag EUR 937,4 Mio. EUR (15,6 % des Fondsvermögens) und die für Rücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität belief sich auf EUR 492,5 Mio. (8,2 % des Fondsvermögens). Der positive Trend bei den Mittelzuflüssen hielt auch im Oktober 2009 an. Zur weiteren Stärkung der Liquiditätsposition neben Netto-Mittelzuflüssen sind ferner im Einklang mit einer weiteren Optimierung des Immobilienportfolios und der Fondsrendite einzelne Objektverkäufe sowie eine moderate Anhebung der Darlehensquote auf rund 25 % des Immobilienvermögens geplant.

Als weiteres Kernthema in der öffentlichen Diskussion im Zusammenhang mit offenen Immobilienfonds hat sich im vergangenen Geschäftsjahr die Bewertung der Fondsimmobilien herausgestellt. Dabei hat sich die Berücksichtigung des Verfahrens einer nachhaltigen Immobilienbewertung bei offenen Immobilienfonds als richtig erwiesen. Dieser Bewertungsansatz sorgt für geringe Schwankungen und große Stabilität. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien wird auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Mieten ermittelt, basiert also ausschließlich auf objekt- und immobilienmarktspezifischen Daten. Kurzfristige Marktüberreibungen nach oben und nach unten wirken sich nicht unmittelbar auf den Wert des Immobilienbestandes aus. In den Boomjahren vieler Immobilienmärkte 2005/2006 waren daher beim CS EUROREAL keine hohen, zweistelligen Bewertungsgewinne zu verzeichnen. Die turnusmäßige Bewertung aller Fondsimmobilien durch den unab-

hängigen Sachverständigenausschuss einmal im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres 2008/2009 hat aus diesem Grund in der schwierigen Marktphase auch nicht zu hohen Bewertungsverlusten, sondern lediglich zu einer leichten Korrektur der Bewertungen geführt, denen der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Objektes „Meir Square“ in Belgien, Antwerpen entgegen stand.

Durch die konsequente Umsetzung der bewährten konservativen Anlagestrategie konnte der CS EUROREAL im Geschäftsjahr 2008/2009 seine stabile und positive Entwicklung fortsetzen und einmal mehr seine Krisenbeständigkeit nachweisen. So erzielte die EUR-Tranche des CS EUROREAL im Einjahresvergleich per 30. September 2009 einen Anlageerfolg in Höhe von 3,9 %*. Die wesentlichen Erfolgsfaktoren für die erfolgreiche Entwicklung waren hierbei (alle Zahlenangaben per 30. September 2009):

- die soliden Mieterträge aufgrund der unverändert hohen Vermietungsquote (94,9 % im Berichtszeitraum) des hochwertigen und jungen Objektbestands (über 78 % des Immobilienportfolios sind jünger als 10 Jahre) in Verbindung mit einem aktiven Portfolio- und Bestandsmanagement
- die konservative Immobilienanlagestrategie und das daraus resultierende hochwertige und ausgewogene Immobilienportfolio, insbesondere die breite Streuung der Immobilien hinsichtlich Ländern (11), Standorten (56), Einzelobjekten (114, Anteil größtes Ob-

jekt 3,6 % am Immobilienbestand), Nutzungsarten (hoher Einzelhandelsanteil von 31,0 %) und Mietern (rund 1.400 Mieter aus einer Vielzahl von Branchen, eine junge, moderne Gebäudesubstanz, eine Schwerpunktsetzung auf die Nutzungsarten Büro und Einzelhandel sowie auf nicht zu große, leichter veräußerbare Fondsimmobilen (Anteil von Fondsimmobilen mit einem Verkehrswert von weniger als EUR 150 Mio.: 78,3 %)

- die Ausrichtung auf Immobilien in stabilen Ländern innerhalb Europas (hohe Gewichtung traditionell stabiler europäischer Länder wie z.B. Deutschland (Anteil 42,0 %) und Niederlande (10,1 %) mit vergleichsweise geringen Wertschwankungen; strategiegemäß Verzicht auf Investitionen außerhalb Europas, wo die Preise derzeit in vielen Immobilienmärkten zum Teil deutlich konsolidieren
- die nachhaltige Immobilienbewertung in Form einer turnusmäßigen jährlichen Bewertung aller Immobilien auf Basis nachhaltiger Mieten
- die im Einklang mit der konservativen Immobilienstrategie vorsichtige Liquiditäts-, Kredit- und Währungspolitik (z.B. generell keine Investition in risikobehaftete Anlagen wie beispielsweise Verbriefungen bonitätsschwacher US-Hypothekenanleihen)
- die Rücknahmeaussetzung als Schutzfunktion für die Anleger: Sicherstellung ordnungsgemäßer Verwaltung und ho-

her Fondsqualität unter Vermeidung hastiger renditemindernder Objektverkäufe

Positiv bewertet wurde die bewährte Anlagestrategie des CS EUROREAL durch aktuelle Auszeichnungen. Der CS EUROREAL EUR hat in der Euro-FondsNote in der Kategorie „Offene Immobilienfonds mit Schwerpunkt Europa“ zum Stichtag 30. September 2009 wieder die Note 1 (ausgezeichnet) erhalten. In diesem Fonds-Rating der Axel Springer Financial Media GmbH und der FondsConsult Research AG, welches u.a. regelmäßig in Euro am Sonntag veröffentlicht wird, werden die Fonds langfristig über einen Zeitraum von 4 Jahren quantitativ (70 %) und qualitativ (30 %) bewertet und Noten von 1 bis 5 (von ausgezeichnet bis ungenügend) vergeben. Zum Stichtag 30. September 2009 wurden 18 offene Immobilienfonds benotet, davon erhielten insgesamt 4 Fonds die Note 1. Außerdem konnte der CS EUROREAL in den letzten Jahren bei verschiedenen Preisverleihungen hervorragende Platzierungen erlangen. Beispielsweise erreichte der CS EUROREAL im Jahr 2009 in Österreich beim „alternative investments award“ in der Kategorie „Immobilienfonds 1 Jahr“ den 1. Platz. Dabei werden alle zum Vertrieb in Österreich zugelassenen Alternative Investment-Produkte von der Finanzzeitschrift geld-MAGAZIN analysiert und die besten davon alljährlich mit diesem Preis ausgezeichnet.

* Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt

Anlagestrategie

Der CS EUROREAL hat seine Investitionsschwerpunkte in den wirtschaftsstarke Städte und Regionen Europas. Ziel des Fondsmanagements ist es hierbei, die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel in Gewerbeimmobilien zu investieren und hieraus eine stabile und überdurchschnittliche Rendite bei möglichst geringer Volatilität zu erwirtschaften. Dieses Ziel konnte in den letzten Jahren immer wieder erreicht werden.

Grundlage unserer Anlagestrategie ist die Verteilung der Immobilieninvestitionen an ausgewählten und attraktiven Standorten unter Beachtung einer klaren Diversifikation. Neben den bereits vorhandenen Investitionsländern werden zur Zeit auch weitere Investments in den östlichen EU-Beitrittsländern und in Skandinavien geprüft. Zusätzlich zur geographischen Verteilung der Immobilien innerhalb Deutschlands und im europäischen Ausland wird das Portfolio stetig auch nach den Kriterien Nutzungsarten, Mietvertragslaufzeiten und Mietern diversifiziert. Zur Vermeidung von besonderen Risiken werden keine Spezialimmobilien erworben und das Fondsmanagement achtet ständig auf die Gewichtung einzelner Investitionsvolumina bei Erwerb. Damit die Fondsimmobilien auch nachhaltig den Anforderungen der Mieter entsprechen, unterliegen sie einem strengen Auswahl- und Prüfungsprozess.

Das Management des CS EUROREAL wird diese umsichtige Anlagestrategie konsequent weiter fortsetzen und die sich derzeit bietenden Chancen gezielt, aber

wie bisher wohlüberlegt und mit Bedacht nutzen, um das solide Fundament des Fonds für den Erfolg der nächsten Jahre weiter auszubauen. Grundsätzlich steht für das Fondsmanagement bei allen Überlegungen die langfristige Qualität des CS EUROREAL an erster Stelle.

Anlegerstruktur

Ähnlich wie beim Immobilienportfolio setzt der CS EUROREAL auch bei der Anlegerstruktur auf eine breite Basis. So ist der Fonds nicht nur in Deutschland, sondern auch in Österreich und der Schweiz zum Vertrieb an Privatkunden zugelassen. Der CS EUROREAL verfügt als einziger deutscher offener Immobilienfonds über eine Anteilklasse in Schweizer Franken und ist damit sehr interessant für Schweizer Privatkunden.

Ziel des Fondsmanagements ist es, für die Anleger eine überdurchschnittliche Rendite mit möglichst geringen Schwankungen zu erwirtschaften. Als sicherheitsorientiertes Immobilienanlageprodukt richtet sich der CS EUROREAL daher an Privatanleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont. Die Fondsgesellschaft gibt keine Mindestanlagesummen vor, so dass der Erwerb von Fondsanteilen am CS EUROREAL bereits mit geringen Beträgen möglich ist.

Der Vertrieb des CS EUROREAL erfolgt in Deutschland überwiegend über Drittbanken und freie Finanzdienstleister. Eine Aufgliederung der Anlegerstruktur der Vertriebspartner ist deshalb aufgrund fehlender Informationen nicht möglich.

Kurzübersicht

Zahlen • Daten • Fakten

Zusammenfassend stellte sich das Geschäftsjahr 2008/2009 vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 wie folgt dar:

- Der CS EUROREAL EUR, die Anteilklasse des Fonds in Euro, erzielte im Einjahresvergleich einen stabilen Anlageerfolg von 3,9 %*. Der CS EUROREAL CHF, die Anteilklasse des Fonds in Schweizer Franken, erreichte einen Anlageerfolg von 2,2 %*.
- Infolge der Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund der Zuspitzung der Finanzmarktkrise verzeichnete der CS EUROREAL im Oktober 2008 einen Netto-Mittelrückfluss von EUR 465,6 Mio. Aufgrund dieser außergewöhnlich hohen Rückgabewünsche musste das Fondsmanagement per 30. Oktober 2008 die Rücknahme der Anteilscheine temporär aussetzen. Während der Rücknahmeaussetzung wies der CS EUROREAL mit rund EUR 426,4 Mio. EUR den höchsten Mittelzufluss aller Fonds mit temporärer Rücknahmeaussetzung auf, was das hohe Vertrauen unserer Vertriebspartner und Anleger verdeutlichte. Nachdem die Liquidität im Fonds deutlich gestiegen war und sich die Marktsituation wesentlich stabilisiert hatte, konnte zum 30. Juni 2009 der CS EUROREAL und damit wie angekündigt deutlich vor Ablauf der gesetzlichen Frist wieder für die Rücknahme der Anteilscheine geöffnet werden. Nach starken Netto-

* Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt

Mittelrückflüssen im Juli 2009, die sich im Rahmen der Erwartungen bewegten, beruhigte sich die Lage dank des insgesamt sehr positiven und besonnenen Verhaltens unserer Anleger im August 2009. Im September 2009 wies der CS EUROREAL bereits wieder einen positiven Netto-Mittelzufluss in Höhe von EUR 25,2 Mio. aus. Zum Geschäftsjahresende verfügte der Fonds bereits wieder über eine solide Liquiditätsposition. Die Brutto-Liquidität betrug zum Berichtsstichtag EUR 937,4 Mio. (15,6 % des Fondsvermögens) und die für Rücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität belief sich auf 492,5 Mio. EUR (8,2 % des Fondsvermögens).

- Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurden fünf Immobilien in den Fonds eingestellt und eine Immobilie veräußert. Das Immobilienportfolio des CS EUROREAL umfasste zum Berichtsstichtag 114 Immobilien in elf europäischen Ländern an rund 56 Standorten.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 30. September 2009 betrug EUR 6.026,0 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) sich auf EUR 7.640,9 Mio. belief.
- Die Vermietungsquote des CS EUROREAL betrug zum Berichtsstichtag 94,9 %. Im Berichtszeitraum lag sie durchschnittlich ebenfalls bei 94,9 % und konnte somit weiterhin auf hohem Niveau gehalten werden.

■ Im Rahmen der Immobilienbewertung durch den Sachverständigenausschuss erwiesen sich die Verkehrswerte der Immobilien als nachhaltig, sodass nur eine sehr geringe Wertanpassung der Immobilien in Höhe von -0,15 % erfolgte. Es ergab sich jedoch insgesamt ein positives Bewertungsergebnis von 0,3% insbesondere aufgrund des Veräußerungsgewinnes aus dem Verkauf des Objektes „Meir Square“ in Belgien, Antwerpen.

Detaillierte Informationen zu den aufgeführten „Zahlen, Daten, Fakten“ sowie zu den einzelnen Immobilien finden Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Jahresberichtes.

Entwicklung an den Europäischen Immobilienmärkten

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Zum Ende des ersten Halbjahres 2009 signalisieren vorlaufende Stimmungsdiskindatoren sowie die einsetzende Normalisierung an den Finanzmärkten eine konjunkturelle Trendwende. Erste Zahlen zum Wirtschaftswachstum für das zweite Quartal 2009 in Deutschland und Frankreich fundieren die Prognose einer relativ zügigen Überwindung des Abschwungs auch in Europa. Die CREDIT SUISSE prognostiziert einen Wachstumssprung für die globale Wirtschaft von -0,8 % im Jahr 2009 auf 4,0 % im Jahr 2010. Insbesondere in Asien (ex Japan) und Indien werden auch kurzfristig weiter positive Zuwachsraten erwartet, während in den USA und in Europa für das Gesamtjahr 2009 noch ein Rückgang im Bereich von -2,5 % bis -4,3 % gesehen wird. Die für den Immobilienmarkt wich-

tige Normalisierung der Finanzmärkte zeigt sich seit Herbst 2008 in sinkenden Schwankungsbreiten der Aktienindices sowie sinkenden Risikoaufschlägen für Unternehmensanleihen und Pfandbriefe. Unterbrochen wird die Entspannung der Indikatoren jedoch durch Rückschläge, und die im historischen Vergleich hohen Risikoaufschläge privatwirtschaftlicher Anlageformen zeugen von der noch vorherrschenden Unsicherheit über die weitere Entwicklung einzelner Unternehmen und Volkswirtschaften.

Europa

An den Gewerbeimmobilienmärkten stellte sich die Relation zwischen Flächennachfrage und -angebot im ersten Halbjahr 2009 als vorteilhaft für Mietinteressenten dar, jedoch lag die Vermietung von Büroflächen in Europa noch etwa 30 % unter dem fünfjährigen Durchschnitt. Vor dem Hintergrund des steigenden Angebots von Büroflächen und der vielfach aufgelegten Kostensenkungsprogramme von Unternehmen ist für das Jahr 2009 tendenziell von weiter fallenden Mieten in stark zyklischen Märkten auszugehen. Analog zum volkswirtschaftlichen Verlauf sind jedoch auch am Mietflächenmarkt erste Anzeichen für die Aufhellung der Lage zur Jahresmitte 2009 sichtbar, so stiegen z.B. die Flächenumsätze im Vergleich zum ersten Quartal 2009 an und die prognostizierte Neubaufäche für 2009 und 2010 verringert sich weiter. Im Segment der Handelsflächen besteht für die besten Lagen sowohl hinsichtlich des Mietniveaus als auch der Leerstandsquoten ein vergleichsweise hohes Maß an Stabilität. Mieteinbußen werden in Ländern erwartet, in denen einerseits die hohe Verschuldung von Privathaus-

halten und andererseits steigende Arbeitslosenquoten auf dem Konsum lasten. Am Markt für Immobilieninvestitionen ist für das zweite Quartal 2009 gegenüber dem ersten Quartal 2009 eine – wenn auch von niedrigem Niveau ausgehende – Belebung des Transaktionsvolumens festzustellen. Bislang blieben Notverkäufe in nennenswertem Umfang aus und auf der Basis verbesserter Finanzierungskonditionen verengte sich die Spanne der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Während in spätzyklischen Märkten weiter von moderaten Preisabschlägen auszugehen ist, besteht für frühzyklische Märkte in ausgewogen strukturierten Volkswirtschaften, wie z.B. Großbritannien und Frankreich, die Möglichkeit zum Abbau von Risikoaufschlägen und dem Beginn einer Trendwende hin zu wieder steigenden Immobilienpreisen.

Büroimmobilienmarkt

Die Mietflächenumsätze in Europa laufen der wirtschaftlichen Dynamik nach und sind im ersten Halbjahr 2009 um rund 36 % gegenüber der Vorjahresperiode gesunken. Sowohl die Relation von Angebot und Nachfrage als auch der Trend moderat sinkender Marktmieten ergeben aktuell insgesamt vorteilhafte Bedingungen für Büroflächennachfrager, die vermehrt nach Möglichkeiten zur Kostensenkung suchen. Für den europäischen Gesamtmarkt sind die um rund 6 % sinkenden Marktmieten der ersten beiden Quartale 2009 – angesichts der Zuwächse von rund 23 % im Zeitraum Anfang 2005 bis Ende 2008 – als moderate Konsolidierung zu bewerten. Weil jedoch bereits im zweiten Quartal 2009 eine deutliche Stimmungsaufhellung im Dienstleistungssektor zu beobachten war und gleichzeitig die Menge der prognos-

tizierten Neubauf Flächen für 2009 und 2010 weiter abnimmt, ergibt sich im Vergleich zu vorangegangenen Leerstands- bzw. Mietpreiszyklen in Europa eine vergleichsweise gute Ausgangssituation für eine mittelfristige Markterholung. Die geringsten Mietpreisrückgänge zeichnen sich für Städte ab, die durch Sonderfaktoren wie z.B. einer hohen Nachfrage des öffentlichen Sektors, eines vergleichsweise günstigen Mietpreisniveaus oder einer nachhaltigen Aufwertung der regionalen Wirtschaftsstruktur aufwarten können. Als Beispiele lassen sich die Büroflächenmärkte in Brüssel, Berlin, Stuttgart, Rotterdam, Wien oder die französischen und britischen Regionalstädte nennen. In Märkten wie Paris, Dublin, Madrid oder London, die durch stark ausgeprägte Zyklen charakterisiert sind, liegen nach starken Anstiegen in den Vorjahren die Mietpreisrückgänge im ersten Halbjahr 2009 in einer Bandbreite von -11 % bis -35 %. Der Mietpreisrückgang bezieht sich dort insbesondere auf hochpreisige Flächen deren Vermarktung auf ein stark geändertes Kostenbewusstsein der Unternehmen trifft. In den wachstumsorientierten und relativ kleinen Immobilienmärkten in Warschau, Budapest und Prag war zum Ende des ersten Quartals 2009 eine überraschend hohe Stabilität des Mietpreisniveaus trotz gesunkener Flächenumsätze und deutlich steigender Leerstandsquoten festzustellen. Jüngste Marktberichte zum Ende des ersten Halbjahrs 2009 weisen jedoch starke Mietpreisrückgänge im obersten Preissegment aus, sodass die kurzfristige Perspektive dieser Märkte – nach den knappheitsbedingten Anstiegen des Mietpreisniveaus der Jahre 2006 bis 2008 – stark konjunkturabhängig bleibt.

Handelsflächenmarkt

Am Markt für Handelsflächen hingegen herrscht hinsichtlich des Mietpreisniveaus sowie der Leerstandsquoten für die besten Standorte mit einer begrenzten Verfügbarkeit hochwertiger Flächen ein vergleichsweise hohes Maß an Stabilität. Die Mietpreisrückgänge im ersten Halbjahr 2009 beliefen sich in Europa auf durchschnittlich -2 %. In Deutschland, Italien, Spanien, Österreich und Frankreich wurden im ersten Halbjahr 2009 an ausgewählten Standorten sogar noch leichte Mietpreiszuwächse zwischen 1 % und 4 % verzeichnet. In Märkten mit extremen Mietpreiszuwächsen über die Jahre 2005 bis 2008 waren jedoch auch deutliche Mietpreisrückgänge zu beobachten, so betrug die Mietpreisrückgänge im Vorjahresvergleich in Russland, Ungarn, Türkei, Irland und Norwegen zwischen -15 % und -25 %. Insgesamt bleibt der Markt für Handelsflächen durch steigende Arbeitslosenquoten, steigende Sparquoten der Haushalte, drohende Steuer- und Abgabenerhöhungen, wegfallende Einmaleffekte für den Handel sowie dem niedrigen Konsumentenvertrauen belastet. Die Handelsunternehmen reagieren auf die Konsumschwäche vielfach durch das Zurückfahren der Expansionspläne und strikte Kostenkontrolle. Der in konjunkturellen Schwächephasen auftretende Wettbewerbsdruck wirkt sich insbesondere negativ auf B-Lagen aus an denen Umsatzrückgänge nicht durch Kosteneinsparungen kompensiert werden können. Geprägt wird der Handelssektor einerseits durch Insolvenzen einzelner bedeutender Handelsunternehmen in Westeuropa sowie die bestätigten Expansionspläne internationaler und finanzstarker Lebensmittel- und Textilketten in Märkte wie die Türkei,

Polen oder Russland. Bereits im Bau befindliche Einzelhandelsprojekte werden zumeist fortgeführt, während die Auflage neuer Projekte insbesondere in Osteuropa stark zurückgeht.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, wie unterschiedlich die Ausgangslage für den Handelsssektor einzelner Länder im regionalen Kontext ist. Während in Südeuropa einerseits der Handel durch die stark steigende Arbeitslosenquoten und schrumpfende Volkswirtschaften belastet bleibt, kann sich Italien mit noch freundlich gestimmten Verbrauchern und relativ stabilen Handelsumsätzen erheben. In Osteuropa werden bislang vorwiegend für die relativ kleinen baltischen Länder sowie Rumänien stark sinkende Handelsumsätze und eine negative Stimmung im Einzelhandel ausgewiesen. In Westeuropa ragen die Länder Frankreich und Österreich mit einer positiven Entwicklung der Handelsumsätze hervor, während in Deutschland und den Niederlanden weiterhin Konsumflaute vorherrscht. In Nordeuropa beschränken sich moderate Rückgänge auf das von hohem Niveau kommende Dänemark, während Finnland, Norwegen und Schweden noch leicht steigende Umsatzzahlen ausweisen. Aufgrund des aktuell unsicheren Ausblicks für die Handelsumsätze 2009 und 2010 ist eine weitere Verlangsamung und stärkere Qualitätsfokussierung der Expansions- und Modernisierungswelle anzunehmen. Projektentwickler reagieren bislang zeitnah durch die Verschie-

bung von Neubauprojekten auf das drohende Flächenüberangebot. So wird erwartet, dass die Menge der neuen Flächen von ca. 10 Millionen Quadratmeter für das Jahr 2009 auf ca. 5 Millionen Quadratmeter im Jahr 2011 sinkt.

Immobilieninvestmentmarkt

Nachdem das Jahr 2008 durch das um rund 54 % gesunkene Handelsvolumen am Immobilieninvestitionsmarkt sowie dem hohen Preiserückgang von Immobilien in zyklischen Immobilienmärkten geprägt wurde, scheinen die stabil niedrigen Umsätze im ersten Halbjahr 2009 auf eine Bodenbildung am Investmentmarkt hinzuweisen. In den ersten beiden Quartalen 2009 wurden jeweils Gewerbeimmobilien im Wert von rund EUR 12 Mrd. gehandelt, wobei insbesondere Großbritannien wieder Marktanteile zurückgewinnen konnte. Neben der hohen Transparenz und Professionalität an den britischen Immobilienmärkten werden Investoren durch die vergleichsweise attraktive Immobilienverzinsung und die bestehende Verkaufsbereitschaft von Immobilieninvestoren angezogen. Nach wie vor agieren Investoren und Immobilienfinanzierer vorsichtig und bevorzugen eher kleinvolumige Immobilien bester Qualität in hochgradig liquiden und transparenten Märkten der strukturell gut entwickelten Volkswirtschaften, sodass die Preiskorrektur am europäischen Immobilieninvestmentmarkt weiter qualitätsdifferenziert verlaufen sollte. Aktuell gehören Immobilienaktiengesellschaften, die durch Im-

mobilienverkäufe ihren relativ hohen und durch Preiserückgang steigenden Verschuldungsgrad zurückzuführen, zur aktivsten Verkäufergruppe. Nach den erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhungsmaßnahmen von Immobilienaktiengesellschaften haben diese jedoch vielfach angekündigt, wieder als aktive Käufer am Investitionsmarkt aufzutreten. Auch eigenkapitalstarke Investoren, wie die deutschen offenen Immobilienfonds und Staatsfonds, agieren als aktive Käufer am Immobilienmarkt. Wenngleich aufgrund der fehlenden Marktevidenz eine breite Renditeanalyse schwierig ist, tragen die gestiegenen Anfangsverzinsungen von Immobilieninvestments sowie die stark gesunkene Verzinsung von Staatsanleihen generell zur Attraktivität von Immobilieninvestments bei. Im Unterschied zu 2008 ist abzusehen, dass im zweiten Halbjahr 2009 Veränderungen des Mietpreisniveaus den Haupteinfluss auf die Immobilienpreise der frühzyklischen Märkte, wie z.B. London oder Paris ausüben sollte. Der Erfolg antizyklischer Investitionen basiert deshalb auf der einzelfallbezogenen Prüfung laufender und zukünftiger Einkommensströme des spezifischen Investments.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte im Geschäftsjahr 2008/2009 weiter gesteigert und auf einem im Wettbewerbsvergleich guten Niveau stabilisiert werden und dadurch zum positiven Gesamtergebnis des Fonds beitragen. Die durchschnittliche Vermietungsquote betrug im Berichtszeitraum 94,9 % und zum Berichtsstichtag am 30. September 2009 ebenfalls 94,9 %.

In folgenden Bestandsobjekten sind aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

Das fertig gestellte Neubauprojekt „City Light House“ in der Kantstraße 162/Joachimsthaler Straße 41 in Berlin konnte im Einzelhandels- und Bürobereich teilvermietet werden. Der Leerstand zum Stichtag 30. September 2009 betrug 66,4 % der Flächen. Diese werden intensiv beworben.

Das Objekt in Neu Isenburg, Siemensstraße 12, ist derzeit zu 28,6 % vermietet. Trotz guter infrastruktureller Lage und Anbindung an den Frankfurter Flughafen leidet das Umfeld Frankfurts derzeit unter geringer Nachfrage. Die Leerflächen werden intensiv beworben.

Im Objekt Hannover, Rendsburger Straße 18-20, konnte der Leerstand zum Stichtag am 30. September 2009 durch weitere Vermietungen im Berichtszeitraum auf 49,6 % verringert werden.

Das Objekt Darmstadt, Pfnorstraße 1, steht nach Auszug des Hauptmieters leer und wird derzeit durch eine technische Analyse und Revitalisierung weiterentwickelt.

Das Neubauobjekt in Frankfurt, Bockenheimer Landstraße 72, konnte teilweise erstvermietet werden. Der kumulierte Leerstand von 64,9 % wird intensiv beworben. Aufgrund der Gebäudequalität und exponierten Lage herrscht rege Nachfrage nach den effizienten Flächen.

Nach Auszug eines Großmieters aus dem Objekt Stresemannallee 4a-4c und 6, in Neuss entstand im Berichtszeitraum ein kumulierter Leerstand von 32,4 %. Die Leerstandsflächen werden am Markt angeboten und aufgrund ihrer hochwertigen technischen Ausstattung gut nachgefragt.

Im Objekt Hamburg, Millerntorplatz 1, konnte im Berichtszeitraum u.a. ein langfristiger Mietvertrag über 14.070 m² abgeschlossen werden. Dadurch verringert sich der flächenmäßige Leerstand zum Stichtag auf 32,8 %. Es werden weitere Mietvertragsverhandlungen geführt.

Nach Auszug eines Großmieters aus dem Objekt Am Exerzierplatz 2, in Mannheim entstand im Berichtszeitraum ein kumulierter Leerstand von 25,1 %. Die Leerstandsflächen werden am Markt angeboten und aufgrund ihrer Flexibilität und Teilbarkeit häufig nachgefragt.

Das Objekt Brüssel, Rue Colonel Bourg 105 a, befindet sich in einem eingeführten Bürostandort mit guter Verkehrsanbindung, auch an den internationalen Flughafen. Das Gebäude steht nach Auszug des Hauptmieters zum Berichtsstichtag komplett leer. Die Flächen werden derzeit aufgewertet und am Markt platziert. Es werden bereits erste Verhandlungen zur Vermietung von Teilflächen geführt.

Im „Waterloo Office Park“, Brüssel, Drève Richelle, nahe des Flughafens Brüssel, stehen nach Auszug von zwei Hauptmietern kumuliert im Berichtszeitraum 71,4 % leer. Das Gebäude wurde technisch analysiert und weiterentwickelt. Zur Unterstützung der Vermarktungsaktivitäten wurde ein Musterbüro auf neuestem technischen Stand ausgebaut. Die Flächen werden intensiv beworben.

Im Objekt Brüssel, Boulevard du Jardin Botanique 13a, wurden diverse optische und technische Maßnahmen zur Unterstützung der Vermietung durchgeführt. Das Objekt ist zu 38,9 % vermietet. Der Leerstand wird intensiv beworben.

Das neuwertige Objekt Glasgow, 4 Atlantic Quay/70 York Street, ist zum Stichtag am 30. September 2009 zu 40 % vermietet. Es werden derzeit Verhandlungen mit Mietinteressenten für die Leerstandsflächen geführt.



Schweden, Stockholm, Warfvinges Väg 37-41, „Västerport“



Deutschland, Coburg, Fachmarktzentrum „Lauterer Höhe“, Niorter Straße

Entwicklung der Liegenschaften

Im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 wurden fünf Liegenschaften für den CS EUROREAL in das Portfolio des Fonds eingestellt, vier Objekte und ein Projekt. Im Berichtszeitraum wurde eine Liegenschaft des CS EUROREAL veräußert.

Schweden, Stockholm, Warfvinges Väg 37-41, „Västerport“

Bereits im Januar 2007 konnte das Büro-Projekt Västerport im westlich des Business-Distrikts liegenden Stadtteils Kungsholmen/Stadhagen vertraglich für den Fonds gesichert werden. Das Projekt wurde zwischenzeitlich fertig gestellt und am 2. Dezember 2008 in den Bestand des CS EUROREAL übernommen. Die schwedische Immobilien-Gesellschaft des Fonds hält das Eigentum am Grund und Boden mit ca. 6.447 m², sowie das Eigentum am Gebäude mit ca. 18.623 m² Büro-, 1.513 m² Lager- und Nebenflächen, 1.466 m² Sportstudio sowie 228 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage. Das Objekt ist derzeit zu ca. 86,0 % vermietet. Die verbleibenden Flächen befinden sich in der aktiven Vermietungsphase und sind durch eine dreijährige Mietgarantie seitens des Verkäufers abgesichert.

Deutschland, Coburg, Fachmarktzentrum „Lauterer Höhe“, Niorter Straße

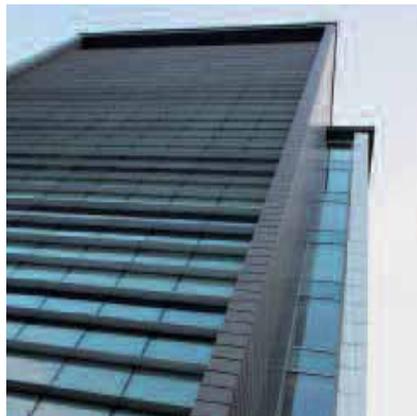
Im Oktober 2008 konnte das an fünf namhafte Mieter aus dem Handelsbereich vollständig vermietete Fachmarktzentrum in den Fonds eingestellt werden. Das im Gewerbepark Lauterer Höhe auf einem ca. 50.805 m² großen Grundstück gelegene Fachmarktzentrum verfügt über ca. 17.047 m² Einzelhandelsfläche sowie 672 Stellplätze.



Deutschland, Hannover-Langenhagen, Münchner Straße 54, Bauabschnitt II

Deutschland, Hannover-Langenhagen, Münchner Straße 54, Bauabschnitt II

Im Januar 2009 wurden das Grundstück sowie der Vertrag zur Durchführung des zweiten Bauabschnitts des Logistikzentrums im Airport Business Park in Hannover in den Fonds eingestellt. Das Projekt ist bereits vor Baubeginn zu 100 % an ein international tätiges Unternehmen vermietet. Die Fertigstellung ist für März 2010 geplant. Das Logistikgebäude wird über ca. 2.295 m² Bürofläche und ca. 22.246 m² Hallen- und Freilagerfläche verfügen.



Großbritannien, Glasgow, 4 Atlantic Quay/ 70 York Street

Großbritannien, Glasgow, 4 Atlantic Quay/70 York Street

Am 25. November 2008 wurde das Bürogebäude im International Financial Services District (IFSD) in der Innenstadt von Glasgow in den Fonds eingestellt. Das Objekt liegt in direkter Nachbarschaft zum bereits im Fondsbesitz befindlichen Objekt 6 Atlantic Quay und wurde 2007 fertig gestellt. Es bietet ca. 6.907 m² im Erdgeschoss, im Mezzanine-Geschoss, und den 8 Obergeschossen sowie 31 Pkw-Stellplätze im Untergeschoss. 3 Etagen sind langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet, während für die sich in der Vermarktung befindlichen Flächen in der Bewertung eine Sicherheitsposition für den Zeitraum von drei Jahren berücksichtigt wurde.



Deutschland, Biebesheim, Distributionscenter

Deutschland, Biebesheim, Distributionscenter

Auf dem im Dezember 2007 kaufvertraglich gesicherten und rund 51.300 m² großen Grundstück ist ein insgesamt 28.220 m² großes Logistikzentrum mit vier Gebäudeteilen, darunter ein Hochregallager mit einer Lagerkapazität von rund 55.000 EUROPalettenstellplätzen entstanden. Die Übergabe an den Mieter Fresenius Medical Care erfolgte im Februar 2009. Der Mietvertrag wurde langfristig auf 15 Jahre abgeschlossen. Das Distributionszentrum befindet sich in einem neuen Gewerbegebiet mit direktem Anschluss an die A67 und A5. Die Einstellung in den Fonds erfolgte im Mai 2009.

Informationen zu weiteren Erwerbsvorgängen:

Deutschland, Berlin, „City Light House“

Im März 2009 wurden zusätzlich zu der bereits seit Juli 2002 durch den Fonds gehaltenen mehrheitlichen Kommanditbeteiligung an der Eigentümergesellschaft „Grundstücksgesellschaft City Light House GmbH & Co. KG“ die restlichen Anteile in Höhe von 5,2 % erworben.

Portugal, Lissabon, Avenida Dom Joao II, Art's Gebäude

Im Oktober 2008 konnten weitere mit Kaufvorvertrag aus dem August 2008 gesicherten, vermieteten Teileigentumseinheiten an dem Büro- und Geschäftshaus „Art's“ in Lissabon in den Fonds eingestellt werden. Die verbleibenden Einheiten werden ebenfalls nach vollständiger Vermietung erworben und dem Fonds zugeführt.

Verkäufe

Belgien, Antwerpen, Objekt „Meir Square“, Meir 22/24, Meir 26, Meir 28/30, Huidevetterstraat 33-35-37 und 39, Jodenstraat 1-3

Das Objekt „Meir Square“ konnte mit Nutzen- und Lastenübergang am 16. Dezember 2008 an einen belgischen Käufer veräußert werden. Das Objekt wurde im Dezember 2003 erworben und in den Fonds eingestellt. In einem aktuell deutlich erschwerten Marktumfeld konnte nach Abzug von Verkaufsnebenkosten und steuerlichen Einbehalten ein Nettoverkaufspreis erzielt werden, der deutlich über dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert lag.

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

In allen Objekten des CS EUROREAL wurden, soweit erforderlich oder werterhöhend, Renovierungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden bau- und genehmigungsrechtliche Vorschriften vollumfänglich berücksichtigt.

Die durchgeführten Maßnahmen stellen die nachhaltige Wertentwicklung der Objekte sicher, tragen zur Zufriedenheit der Mieter und potentieller Mietinteressenten bei und wirken sich positiv auf die überdurchschnittliche Vermietungsleistung aus. Im Folgenden sind die wesentlichen Maßnahmen des Berichtszeitraumes aufgeführt:

In der Liegenschaft Berlin, Kantstraße 162/Joachimsthaler Straße 41, wurden nach erfolgter Vermietung drei Etagen nach Mieterwünschen und analog mietvertraglicher Vereinbarungen ausgebaut.

Im Bestandsobjekt Berlin, Schellingstraße 1, wurden nach Vermietung von 13.368 m² an ein internationales Großunternehmen umfangreiche Renovierungsarbeiten und wertverbessernde technische Maßnahmen im Gesamtobjekt durchgeführt, die im November 2008 abgeschlossen werden konnten.

Im Bestandsobjekt Berlin, Ernst-Reuter-Platz 3-5, wurde nach Vermietung einer Fläche von ca. 4.776 m² mit den vereinbarten Renovierungsmaßnahmen begonnen.

Die Außenfläche des Objektes Hamburg, Am Sandtorkai 74-77, wurde durch eine Kaimauersanierung und die Umgestaltung der Außenparkplatzflächen attraktiver gestaltet. Diese Maßnahme hat außerdem zur Erhöhung des Ertrages des Objektes beigetragen. Des Weiteren wird die Erschließung einer Freifläche zur Gestaltung eines Gastronomiebetriebes mit direktem Blick auf die Elbe sowie die im Bau befindliche Elbphilharmonie baulich umgesetzt.

Im Handelsobjekt Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98, wurden im Rahmen von Nachvermietungen einige Handelsflächen modernisiert und ebenfalls im Rahmen einer Erstvermietung umfangreich Büroflächen für einen Radiosender ausgebaut.

Das Objekt Boulogne, 24, 26 Quai Alphonse le Gallo, wurde modernisiert und langfristig nachvermietet.

Im Objekt Brüssel, Boulevard du Jardin Botanique 13a, wurden zur Erhöhung der Vermietungsattraktivität die Eingangshalle modernisiert, die Büroflächen aufgewertet und die Fassade teilmodernisiert.

Projekte

Die Arbeiten für die Restrukturierung und Erweiterung des Shopping-Centers „Saargalerie“ in Saarbrücken, St. Johanner Straße/Trierer Straße/Reichsstraße 1, werden gemäß angepasster Terminplanung durchgeführt. Nach Abschluss der umfangreichen Abbrucharbeiten und Sicherungsmaßnahmen für die denkmal-

geschützten Bauteile, sind derzeit rund 50 % der Rohbauarbeiten vollendet worden. Mit der Rohinstallation der Haustechnikanlagen wurde begonnen. Die Fertigstellung und Eröffnung ist für den Spätherbst 2010 geplant.

Die Bauarbeiten an dem Bürogebäude „Westfalentower“ in Dortmund, Westfalendamm 87, gehen zügig und gemäß des Terminplanes voran. Die Rohbauarbeiten für das Hochhaus werden voraussichtlich Ende November 2009 abgeschlossen sein. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2010 geplant. Im Sommer 2009 wurde das Gebäude zur Zertifizierung bei der DGNB – Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. angemeldet.

Das Geschäftshaus in Gelsenkirchen, Bahnhofstraße 12 und 14, wurde termingerecht fertig gestellt und im Februar 2009 übernommen.

Die Erweiterungs- und Modernisierungsarbeiten an dem Shopping-Center in Essen, Porscheplatz 67, werden im Bereich der Mall bis Ende 2009 abgeschlossen sein. Durch diese umfangreichen Restrukturierungsmaßnahmen konnten nicht nur die Mietflächen erweitert werden, sondern auch die architektonische Gestaltung den heutigen Ansprüchen und Anforderungen angepasst werden. Auch wenn noch weitere Arbeiten, insbesondere im Außenbereich, in 2010 durchgeführt werden müssen, ist schon jetzt eine hohe Akzeptanz durch die Besucher und Kunden des Centers vorhanden.

Für das Projekt „Rathaus-Galerie“, Friedrich-Ebert-Platz 4, in Leverkusen, wurde im Juli 2009 die behördliche Rohbauabnahme durchgeführt. Der Baufortschritt befindet sich im Terminplan. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2010 geplant.

Der 1. Bauabschnitt für das Projekt in Hannover-Langenhagen, Münchener Straße 52, Neubau einer Logistikhalle mit Verwaltungsgebäude, wurde am 15.05.2009 abgenommen und mangelfrei an den Mieter übergeben. Mit dem Bau des 2. Bauabschnittes wurde bereits begonnen. Die Erd- und Fundamentarbeiten sind zu 75 % abgeschlossen worden und die ersten Hallenstützen aus Stahlbetonfertigteilen wurden aufgestellt. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2010 geplant.

Die Arbeiten an dem Projekt Neubau eines Bürogebäudes in Lyon, Avenue Jean Memoz, werden termingerecht durchgeführt so dass mit der fristgerechten Fertigstellung Ende 2009 zu rechnen ist.

Auch die Arbeiten an dem Bürogebäude „Galilée“ in Toulouse, ZAC Andromède, werden gemäß dem Terminplan durchgeführt. Die Abnahme und Übergabe ist für Ende 2009 geplant.

Die Neubaumaßnahme an den aus vier Gebäudeteilen bestehende Bürogebäude in Toulouse, Rue Louis Courtois de Vicose, liegt innerhalb des Terminplanes. Die Rohbauarbeiten sind weitgehend abgeschlossen und die Arbeiten an den haustechnischen Anlagen und Einrichtungen sind

soweit fortgeschritten, dass nach derzeitiger Planung die Abnahme und Übergabe spätestens Ende Juni 2010 erfolgen kann.

Die Bauarbeiten an den aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Bürogebäude in Lyon, Avenue Tony Garnier, werden termingerecht ausgeführt. Für Anfang 2010 ist die Abnahme und Übergabe terminiert.

Das Bürogebäude „Västerport“ in Stockholm, Warfvinges Väg 37-41, wurde fertig gestellt und übernommen. Die Mieterausbauten sind weitgehend abgeschlossen. Die Überarbeitung der Fassade wird bis Frühjahr 2010 abgeschlossen sein.

Das Projekt „Foreign Office Architects FOA“ in Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 4, ist überwiegend fertig gestellt. Die Fertigstellung und Übernahme ist für Dezember 2009 geplant. Danach werden die Mieterausbauten durchgeführt.

Fondsrendite

Der CS EUROREAL setzte seine positive Entwicklung ungeachtet der Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten weiter fort. Der Wert der Anteilsscheine des CS EUROREAL EUR, der Anteilklasse des Fonds in Euro, stieg in den letzten zwölf Monaten unter Berücksichtigung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2007/2008 (EUR 2,30 am 08.12.2008) um EUR 2,32 (Vorjahr EUR 2,84).

Mit einer Wertentwicklung von 3,9 %* im Einjahresvergleich (Vorjahr 4,8 %*) wies der CS EUROREAL zum Berichtsstich-

* Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt

tag trotz der schwierigen Marktbedingungen einen im Markt- und Branchenvergleich attraktiven Anlageerfolg auf und erreichte einmal mehr das Ziel, eine im Wettbewerbsvergleich attraktive Rendite bei möglichst geringen Schwankungen des Anteilpreises zu erzielen. Die Kontinuität wird insbesondere im langfristigen Vergleich deutlich:

**Wertentwicklung nach BVI-Methode* per 30. September 2009
CS EUROREAL EUR:**

	kumulierte Werte	Werte p.a.
1 Jahr	3,9 %	3,9 %
3 Jahre	13,7 %	4,4 %
5 Jahre	22,7 %	4,2 %
10 Jahre	56,4 %	4,6 %
15 Jahre	104,5 %	4,9 %
seit Auflage	142,7 %	5,2 %

Seit seiner Auflage am 6. April 1992 weist der CS EUROREAL EUR bis zum 30. September 2009 ein durchschnittliches Jahresplus von 5,2 %* p.a. auf. Damit ist der CS EUROREAL unverändert in der Spitzengruppe der etablierten deutschen offenen Immobilienfonds platziert. Einzelheiten über die Zusammensetzung der Fondsrendite entnehmen Sie bitte der Tabelle „Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung“ ab Seite 20 dieses Berichtes.

Neben seiner konstanten Wertentwicklung weist der CS EUROREAL im Vergleich zu anderen risikoaquivalenten Kapitalanlagen eine sehr geringe Wertschwankung auf und eignet sich damit hervorragend für den langfristigen Vermögensaufbau und als Risikopuffer für jedes diversifizierte Wertpapierdepot.

Durch den steuerfreien Anteil an der Ausschüttung ist der CS EUROREAL darüber hinaus insbesondere vor dem Hintergrund der Einführung der Abgeltungsteuer im Jahr 2009 auch unter steuerlichen Gesichtspunkten eine attraktive Anlagealternative.

Der Anlageerfolg der am 1. Oktober 2005 aufgelegten Anteilklasse CS EUROREAL CHF, der Anteilklasse des Fonds in Schweizer Franken, betrug 2,2 %* im Einjahresvergleich.

**Wertentwicklung nach BVI-Methode* per 30. September 2009
CS EUROREAL CHF:**

	kumulierte Werte	Werte p.a.
1 Jahr	2,2 %	2,2 %
3 Jahre	9,1 %	2,9 %
Seit Auflage (01.10.2005)	12,2 %	2,9 %

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2008/2009 vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 schüttet der CS EUROREAL insgesamt EUR 221,6 Mio. aus (Vorjahr: EUR 255,7 Mio.).

Anteilklasse in Euro:

Für die Anteilklasse EUR werden EUR 216,9 Mio. ausgeschüttet, dies entspricht EUR 2,30 je Anteilschein. Der nicht steuerbare und steuerfreie Anteil für Privatanleger beträgt EUR 1,1677 bzw. 50,1 % (Vorjahr: 1,1667 EUR/50,7 %). Für körperschaftsteuerpflichtige Anleger beträgt der einkommen- und körperschaftsteuerfreie Anteil 1,4231 EUR bzw. 61,1 % (Vorjahr: 1,1667 EUR/50,7 %).

Die Zahlung der Ausschüttung erfolgt gegen Vorlage des Ertragscheines Nr. 17 am 9. Dezember 2009.

Anteilklasse in Schweizer Franken:

Für die Anteilklasse CHF werden CHF 7,0 Mio. ausgeschüttet, dies entspricht CHF 2,00 je Anteilschein. Der nicht steuerbare und steuerfreie Anteil für Privatanleger beträgt 1,3307 CHF bzw. 43,4 % (Vorjahr: 1,1887 CHF/39,9 %). Für körperschaftsteuerpflichtige Anleger beträgt der einkommen- und körperschaftsteuerfreie Anteil 1,6941 CHF bzw. 55,3 % (Vorjahr: 1,1887 CHF/39,9 %).

Die Zahlung der Ausschüttung erfolgt am 9. Dezember 2009.

Am Tag der Ausschüttung wird bei der Ermittlung des Anteilpreises die Ausschüttung in voller Höhe in Abzug gebracht. Detaillierte Informationen zur Ausschüttung sowie weitere steuerliche Hinweise finden Sie auf den Seiten 86 ff. dieses Berichtes.

Risikovorsorge – Capital Gain Tax

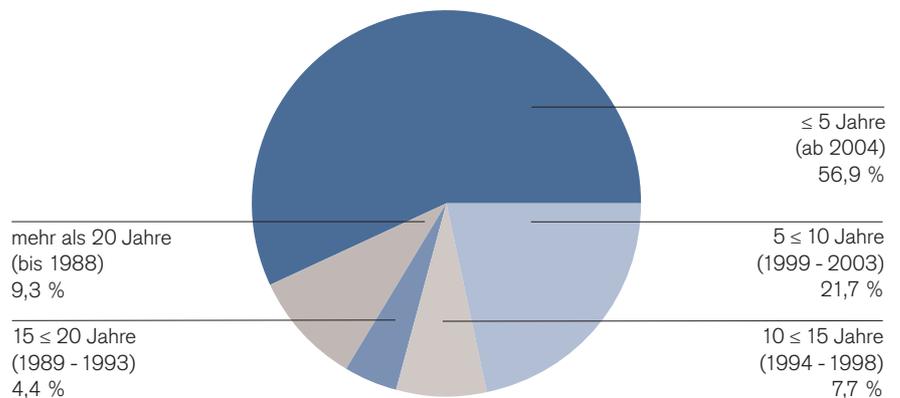
Bei der Veräußerung von ausländischen Immobilien kann es zu einer Besteuerung realisierter Veräußerungsgewinne kommen (Capital Gain Tax). Die Höhe der Steuerlast hängt von vielen unbekanntenen Faktoren wie etwa dem erzielten Veräußerungsgewinn, dem Veräußerungszeitpunkt und den dann geltenden steuerlichen Regelungen ab.

Per 30. September 2009 wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 27,4

* Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z.B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien*

(Basis: Verkehrswerte)



*Auf Grund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

Mio. zurückgestellt (Vorjahr: EUR 30,5 Mio.). Bei einer sofortigen Veräußerung aller relevanten ausländischen Immobilien ergibt sich eine Gesamtsteuerlast in Höhe von EUR 148,5 Mio. Der Differenzbetrag zwischen dem zurückgestellten Betrag und der Gesamtsteuerlast in Höhe von EUR 121,1 Mio. entspricht EUR 1,24 pro Anteilschein.

Vor dem Hintergrund unserer langfristigen Anlagestrategie halten wir eine komplette Veräußerung aller Auslandsimmobilien für unrealistisch und nicht sachgerecht und fühlen uns aus heutiger Sicht bestens positioniert. Das Fondsmanagement wird auch in Zukunft seiner Verantwortung weiterhin gerecht werden und eine für alle Anleger vertretbare Lösung praktizieren.

Kredite und Fremdwährungspositionen

Am Berichtsstichtag verfügt der CS EUROREAL über ein Kreditvolumen von insgesamt EUR 1.358,8 Mio.; dies entspricht einem Anteil am Netto-Fondsvolumen von 22,6 %. Die Aufnahme von Krediten dient hierbei der Steueroptimierung, der Optimierung der Fondsrendite sowie der Währungsicherung.

Die konservative Anlagestrategie des CS EUROREAL wird auch bei der Verteilung der Zinsfestschreibungsperioden deutlich. Sie schützt den Fonds einerseits vor Zinserhöhungen und bietet dem Fondsmanagement andererseits eine solide Kalkulationsgrundlage über die geplante Haltedauer der Immobilien.

Die durchschnittliche Laufzeit der Zinsfestschreibungen von 2,8 Jahren per 30. September 2009 beschreibt das ausgewogene Verhältnis zwischen Kreditkosten und Zinsänderungsrisiko. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Tabelle „Übersicht Kredite und Fremdwährungspositionen“.

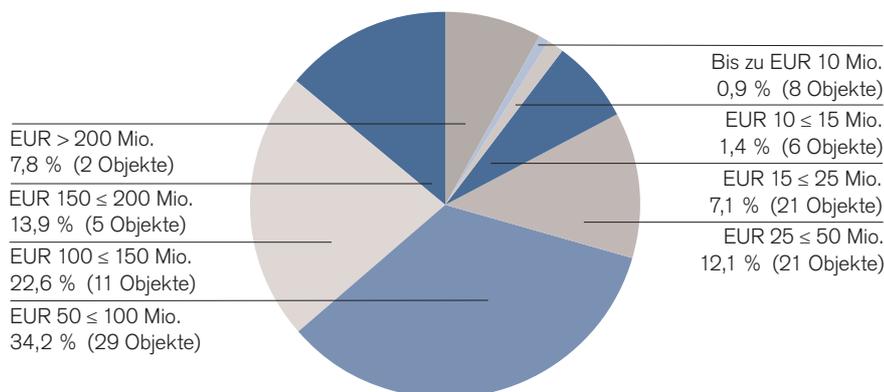
Währungspositionen

Es ist die konservative Strategie des Managements, die Risiken aus Währungskursdifferenzen gering zu halten und das in Fremdwährung gehaltene Fondsvermögen weitestgehend abzusichern. Die Absicherung des Währungsrisikos erfolgt hierbei einerseits durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten (vgl. Kredite) und andererseits durch Devisentermingeschäfte.

Nachdem der CS EUROREAL überwiegend in der Euro-Zone investiert ist, unterliegen derzeit lediglich die Investitionen in Großbritannien, Schweden und Tschechien einem möglichen Währungsrisiko. Das in Großbritannien gelegene und in britischen Pfund geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 657,3 Mio. war zum Berichtstichtag zu 96,4 % (siehe Übersicht „Währungskurssicherungsgeschäfte“) gegenüber dem Euro währungsgesichert. Das in Schweden gelegene und in schwedischen Kronen geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR

Größenklassen der Fondsimmobilien*

(Basis: Verkehrswerte)



*Auf Grund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

140,2 Mio. war zum Berichtstichtag ebenfalls zu 96,4 % gegenüber dem Euro währungsgesichert. Demgegenüber wird das in Tschechien gelegene anteilige Fondsvermögen in Höhe von EUR 103,7 Mio. derzeit in Euro geführt, da alle wesentlichen Verträge auf Euro-Basis geschlossen sind. Für den Anteil des Sondervermögens, der rechnerisch der Anteilklasse in Schweizer Franken zuzurechnen ist, betrug die durchschnittliche Währungskursicherung im Berichtszeitraum über 90 %.

Liquiditätsanlagen

Bis zur Investition der Mittel in geeignete Immobilien verfügt der CS EUROREAL für die Liquiditätsanlage über einen Renten-Spezialfonds (CS Immorent), dessen Anlagespektrum sich aktuell auf kurz- und mittelfristige Rentenpapiere beschränkt. Der Spezialfonds wird von den Wertpapierexperten der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Kapitalanlagegesellschaft mbH ohne zusätzliche Verwal-

tungsgebühren für unsere Anlegerinnen und Anleger verwaltet. In den Liquiditätsanlagen des Fonds sind – unseren hohen Qualitätsstandards entsprechend – keine forderungsbesicherten Wertpapiere (Asset Backed Securities, ABS), wie bspw. Verbriefungen bonitätsschwacher US-Hypotheken-Anleihen (Subprime Mortgages), enthalten.

Die Anteile am Geldmarkt-Spezialfonds (CS Immocash) wurden im Laufe des Geschäftsjahres veräußert.

Detaillierte Angaben zum Bestand der Investmentanteile, der Bonitätsstruktur sowie der Rendite der beiden Spezialfonds finden Sie auf Seite 78 dieses Berichtes.

Die Bruttoliquidität des CS EUROREAL betrug 15,6 % des Fondsvermögens per 30. September 2009.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien KAG ist darauf ausgerichtet, sowohl die geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, als auch die internen Investmentstandards und Weisungen der CREDIT SUISSE Gruppe gerecht zu werden.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement unserer Organisation als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimits ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalanlagegesellschaft und der verwalteten Sondervermögen systematisch zu identifizieren, kontinuierlich zu beurteilen, zu überwachen und zu steuern. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der

Gesellschaft werden hierbei regelmäßig über die Risikosituation des Unternehmens und der verwalteten Sondervermögen durch das Risikomanagement informiert.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe nutzt das Risikomanagement die langjährige Erfahrung und das profunde Wissen unserer Mitarbeiter: Jedes identifizierte Risiko wurde einem spezifischen Risikoverantwortlichen zugeordnet, der für die tägliche Überwachung und Steuerung der ihm zugewiesenen Risiken zuständig ist. Dies beinhaltet auch die kontinuierliche Optimierung der Prozesse im Umgang mit den Risiken.

Das zentrale Risikomanagement erfasst und berichtet regelmäßig die Risikosituation der Einzelrisiken und der Gesamtrisiken. Zur Steuerung der Risiken wurden Schwellenwerte und Eskalationsprozesse festgelegt. Hierdurch sind eine frühzeitige Erkennung der Risiken und eine Einleitung von Gegenmaßnahmen möglich.

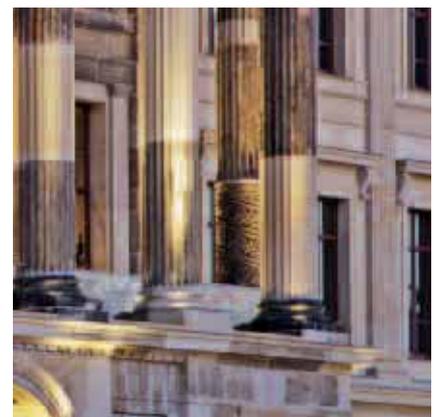
Der von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien KAG gewählte ganzheitliche Ansatz aus dezentraler Fachkompetenz und zentraler Organisation ermöglicht einerseits eine umfassende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, andererseits dient die zentrale Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Berichterstattung der Risiken dazu, Interdependenzen zwischen unterschiedlichen Risikobereichen zu identifizieren. Mögliche Fehlentwicklungen kann so durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Änderung der Vertragsbedingungen

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) und die Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) für das von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltete Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL werden zum Zwecke der Anpassung an die geänderten Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG) geändert. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die

Änderungen genehmigt, wobei sich die Genehmigung entsprechend den Regelungen des Investmentgesetzes (InvG) nicht auf die in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) beschriebenen „Kosten“ erstreckt.

Die geänderten Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) und Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) treten am 1. Januar 2010 in Kraft. Ausgenommen hiervon sind die Änderungen in § 3 „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) und § 13 „Kosten“ der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB), welche am 1. Juli 2010 in Kraft treten werden. In den Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) ab Seite 161 ist der § 3 „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ und § 13 „Kosten“ in einer Fassung gültig bis 30. Juni 2010 und gültig ab 1. Juli 2010 abgedruckt.



Ausblick

Trotz der großen Herausforderungen und der Notwendigkeit einer temporären Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine zum Schutze der Anleger konnte der CS EUROREAL das vergangene Geschäftsjahr 2008/2009 erfolgreich beenden. Es hat sich herausgestellt, dass das Instrument einer befristeten Rücknahmeaussetzung dem Vermögen der Anleger im Fonds für diesen Zeitraum einen wirksamen Schutz bieten kann. Zum Ende des Geschäftsjahres verzeichnete der Fonds eine unverändert attraktive, stabile Rendite und verfügte – drei Monate nach Wiederöffnung des Fonds für Rücknahmen – bereits wieder über eine solide Liquiditätsposition bei deutlichen Netto-Mittelzuflüssen. Es ist geplant, die Liquidität durch einzelne Objektverkäufe und die moderate Anhebung der Darlehensquote auf rund 25 % des Immobilienvermögens weiter zu stärken. Gleichzeitig kann mit dieser selektiven Erhöhung der Fremdfinanzierungsquote bei derzeit günstigen Möglichkeiten und Konditionen der Immobilienfinanzierung ein Beitrag zur Optimierung der Fondsrendite erreicht werden.

Zur Verbreiterung der Basis für den künftigen Erfolg des Fonds zu legen, ist nach Stärkung der Liquiditätsposition geplant, die im historischen Vergleich günstigen Immobilienpreise in frühzyklischen Immobilienmärkten wie bspw. Großbritannien, in denen die Markterholung voraussichtlich zuerst einsetzen wird, auch weiterhin für ausgewählte antizyklische Immobilienkäufe zu nutzen und damit sich derzeit bietende, attraktive Einstiegchancen wahrzunehmen. Im Gegenzug soll der Portfolioanteil in spätzyklischen Ländern wie bspw. Deutschland leicht verringert werden.

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise und einer deutlichen Abkühlung der konjunkturellen Entwicklung gestalten sich die Rahmenbedingungen für Immobilienaktivitäten anspruchsvoller als in den vergangenen Jahren.

Der Vermietungsmarkt in Europa zeigt sich relativ robust und erfährt durch die konjunkturellen Maßnahmen eine zusätzliche Unterstützung. Zwar führt die globale wirtschaftliche Eintrübung zu einer sinkenden Nachfrage nach Büroflächen, temporär erhöhten Leerständen und fallenden Büromieten, jedoch verläuft diese Entwicklung stark qualitätsdifferenziert. Entsprechend sind insbesondere Immobilien mit strukturellen Schwächen und/oder an nicht nutzungsadäquaten Standorten von starken Wertverlusten betroffen. Diesem Effekt wirken die gestiegenen Baukosten sowie die vergleichsweise hohen Zinsen der Vergangenheit entgegen, die zu einer gedrosselten Bautätigkeit geführt haben, so dass der Anteil der neu an den Markt kommenden Flächen relativ gering ist. Dies sollte zu einer Erholung der Märkte führen, die zuerst in den weniger volatilen Märkten einsetzen wird. Insgesamt sehen wir hier die europäischen Immobilienmärkte in einer vergleichsweise guten Ausgangssituation.

Aufgrund der beschriebenen Situation auf den Immobilienmärkten kommt insbesondere dem klassischen Miet- und Kostenmanagement eine Schlüsselrolle zu. So steht dieses in unserem Fokus, um die stabile Ertragsbasis aus den Mieteinnahmen der einzelnen Immobilien zu erhalten bzw. weiter zu stärken.

Auch in Anbetracht des nach wie vor herausfordernden Marktumfeldes mit einer sich erst langsam erholenden Konjunktur ist der CS EUROREAL durch seine bewährte konservative Anlagestrategie und seinem solide vermietetem Immobilienportfolio weiterhin sehr gut für die Zukunft gerüstet, um seine stabile, positive Entwicklung weiter unverändert fortzusetzen.

Der CS EUROREAL eignet sich auch zukünftig als Investment für die langfristige Vermögensanlage und stellt unverändert eine attraktive Anlagealternative für den stabilitätsorientierten Teil des Wertpapieranlageportfolios dar.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,
für das uns entgegengebrachte Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr bedanken wir uns recht herzlich bei Ihnen.

Frankfurt am Main, 19. November 2009

Mit freundlicher Empfehlung
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Dr. Werner Bals



Karl-Heinz Heuß



Claudia Reuter-Wenzel



Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in %				
	Deutschland	Groß-britannien	Belgien	Italien
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹⁾	5,7	5,0	5,9	6,4
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,0	-0,1	-3,7	-1,2
Nettoertrag ¹⁾	4,7	4,9	2,2	5,2
Wertänderungen ¹⁾	0,0	-1,1	32,2 ²⁾	1,9
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	0,0	0,0	-1,4
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	0,0	1,2	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	4,7	3,8	35,6	5,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²⁾	4,7	3,3	39,2	5,8
Währungsänderung ²⁾	0,0	-0,6	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung²⁾	4,7	2,7	39,2	5,8
II. Liquidität				
Liquiditätsrendite ³⁾				
III. Fondsrendite				
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴⁾				
Ergebnis CS EUROREAL (EUR) nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Ergebnis CS EUROREAL (CHF) nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in TEUR)				
	Deutschland	Groß-britannien	Belgien	Italien
Direkt gehaltene Immobilien	2.074.035	866.072	47.727	63.522
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt	2.074.035	866.072	47.727	63.522
Liquidität	1.280.474	3.204	430	1.243
Kreditvolumen	284.978	160.637	4.846	20.450
Fondsvolumen (netto)	3.069.532	708.640	43.311	44.315
Wertänderungen (in TEUR)				
	Deutschland	Groß-britannien	Belgien	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte zum 30.09.2009 ⁵⁾	1.924.822	872.123	40.230	64.238
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 30.09.2009 ⁶⁾	120.156	50.473	3.124	4.255
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	9.407	535	50	1.261
Sonstige positive Wertänderungen	6.311	9.160	600	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-14.528	-18.546	-515	-35
Sonstige negative Wertänderungen	-1.944	-1	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-5.121	-18.011	-465	1.226
Sonstige Wertänderungen insgesamt	4.367	9.159	600	0

¹⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen 2008/2009.²⁾ Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen 2008/2009.³⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen 2008/2009.⁴⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen 2008/2009.

	Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen ⁹⁾	Gesamt
	6,1	6,2	6,1	5,6	6,1	5,7	5,5	5,7
	-0,9	-0,2	-0,7	-0,2	-0,9	-0,7	-1,1	-0,8
	5,2	6,0	5,4	5,4	5,2	5,0	4,4	4,9
	0,0	2,0	-0,6	0,1	-2,2	0,5	-0,2	0,3
	0,2	-0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,1
	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5,4	7,8	4,9	5,5	3,0	5,5	3,6	5,1
	5,8	8,7	4,9	5,8	3,0	5,6	3,6	5,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
	5,8	8,7	4,9	5,8	3,0	5,5	3,5	5,0
								2,2
								4,4
								3,9
								2,2

	Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen ⁹⁾	Gesamt
	643.331	791.511	119.691	301.176	25.982	4.933.047		4.933.047
							1.354.953	1.354.953
	643.331	791.511	119.691	301.176	25.982	4.933.047	1.354.953	6.288.000
	1.796	2.020	539	1.017	549	1.291.272	87.258	1.378.530
	249.687	218.085	8.300	101.500	0	1.048.483	97.438	1.145.921
	395.440	575.446	111.929	200.693	26.530	5.175.836	1.344.773	6.520.609

	Niederlande	Frankreich	Portugal	Spanien	Österreich	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen ⁹⁾	Gesamt
	621.040	741.790	119.617	290.777	26.300	4.700.937	1.297.725	5.998.662
	34.951	44.914	7.956	17.669	1.691	285.189	78.165	363.354
	11.360	13.430	140	0	0	36.183	6.076	42.259
	102	4.692	0	5.629	120	26.614	25.326	51.940
	-3.280	0	-670	-5.256	-700	-43.530	-8.826	-52.356
	-8.200	-300	-140	0	0	-10.585	-1.915	-12.500
	8.080	13.430	-530	-5.256	-700	-7.347	-2.750	-10.097
	-8.098	4.392	-140	5.629	120	16.029	23.411	39.440

⁹⁾ Bezogen auf die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. ⁷⁾ Enthält Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf Objekt „Meir Square“, Belgien, Antwerpen

⁸⁾ Im Bau befindliche Immobilien blieben unberücksichtigt.

Übersicht Kredite und Fremdwährungspositionen

	Verbleibende Laufzeit der Zinsfestschreibung	Kreditvolumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
		in TEUR		in TEUR	
Kredite in EUR für Immobilien im Inland		544.990	8,4	49.000	0,8
	unter 1 Jahr	0	0,0	0	0,0
	1 - 2 Jahre	29.500	0,5	23.000	0,4
	2 - 5 Jahre	480.250	7,4	26.000	0,4
	5 - 10 Jahre	35.240	0,5	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in EUR für Immobilien im Ausland		598.022	9,2	40.000	0,6
	unter 1 Jahr	216.901	3,3	0	0,0
	1 - 2 Jahre	166.032	2,6	40.000	0,6
	2 - 5 Jahre	154.089	2,4	0	0,0
	5 - 10 Jahre	61.000	0,9	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in GBP für Immobilien im Ausland		215.801	3,3	0	0,0
	unter 1 Jahr	40.367	0,6	0	0,0
	1 - 2 Jahre	41.796	0,6	0	0,0
	2 - 5 Jahre	114.390	1,8	0	0,0
	5 - 10 Jahre	19.248	0,3	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in SEK für Immobilien im Ausland		0	0,0	27.423	0,4
	unter 1 Jahr	0	0,0	0	0,0
	1 - 2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2 - 5 Jahre	0	0,0	27.423	0,4
	5 - 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Gesamt		1.358.813	20,9	116.423	1,8

Währungsrisiken zum Stichtag	Offene Positionen	Offene Positionen	% des Fondsvolumens netto pro Währungsraum
	in Fremdwährung	in EUR	
GBP	21.630.052	23.790.987	3,6
SEK	51.685.662	5.061.971	3,6
Gesamt	73.315.714	28.852.958	3,6

Vermietungsinformation Jahresnettomiettertrag*

	Handel/		Hotel	Lager/		Wohnen	Freizeit	Garagen/		Sonstige
	Büro	Gastronomie		Logistik	Stellplätze					
Deutschland	43,1 %	44,1 %	0,0 %	6,9 %	0,3 %	0,1 %	4,7 %	0,8 %		
Großbritannien	94,9 %	2,2 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %	0,1 %		
Belgien	70,6 %	16,0 %	0,0 %	4,5 %	0,0 %	0,0 %	8,9 %	0,0 %		
Italien	92,1 %	2,4 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	4,4 %	0,5 %		
Niederlande	86,7 %	6,1 %	0,0 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	4,7 %	0,0 %		
Frankreich	77,0 %	14,0 %	0,0 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	6,4 %	0,1 %		
Portugal	82,2 %	4,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	13,5 %	0,0 %		
Spanien	71,4 %	14,3 %	4,6 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	9,5 %	0,1 %		
Österreich	80,1 %	2,5 %	0,0 %	14,6 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	2,2 %		
Direktinvestments gesamt	67,1 %	23,1 %	0,3 %	3,8 %	0,1 %	0,0 %	5,2 %	0,4 %		
Beteiligungen	33,2 %	61,4 %	0,0 %	1,1 %	0,0 %	2,4 %	1,7 %	0,2 %		
Portfolio gesamt	60,1 %	31,0 %	0,2 %	3,3 %	0,1 %	0,5 %	4,4 %	0,4 %		

Vermietungsinformation Leerstände**

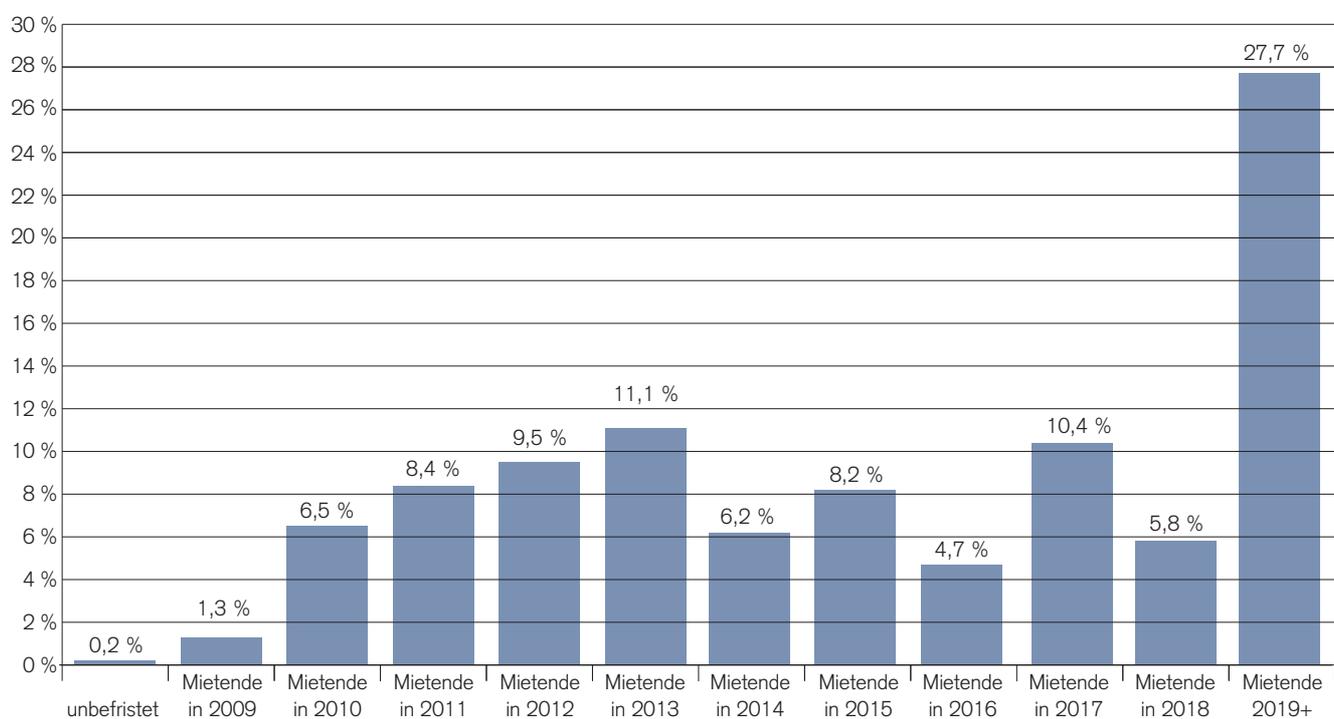
	Handel/		Hotel	Lager/		Wohnen	Freizeit	Garagen/		Vermietungs- quote
	Büro	Gastronomie		Logistik	Stellplätze			Sonstige		
Deutschland	6,1 %	1,9 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,1 %	0,3 %	0,0 %	91,2 %	
Großbritannien	3,8 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	95,9 %	
Belgien	20,6 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %	0,0 %	76,1 %	
Italien	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,0 %	96,1 %	
Niederlande	0,2 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	99,5 %	
Frankreich	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	99,9 %	
Portugal	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	0,0 %	97,3 %	
Spanien	1,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	98,0 %	
Österreich	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	
Direktinvestments gesamt	3,2 %	0,8 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	95,6 %	
Beteiligungen	0,3 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	99,3 %	
Portfolio gesamt	3,5 %	1,2 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	94,9 %	

* bezogen auf Jahres-Nettosollmiete per 30.09.2009

** bezogen auf Jahres-Bruttosollmiete per 30.09.2009

Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	in 2009	in 2010	in 2011	in 2012	in 2013	in 2014	in 2015	in 2016	in 2017	in 2018	in 2019+
Deutschland	0,5 %	1,5 %	2,3 %	5,4 %	6,1 %	15,2 %	5,1 %	9,9 %	0,9 %	11,4 %	9,1 %	32,6 %
Großbritannien	0,1 %	0,0 %	0,0 %	5,1 %	3,3 %	2,1 %	0,0 %	0,0 %	0,9 %	3,3 %	0,9 %	84,3 %
Belgien	7,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	53,5 %	39,1 %	0,0 %
Italien	0,0 %	0,0 %	0,0 %	65,8 %	25,8 %	0,0 %	7,6 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Niederlande	0,0 %	0,0 %	6,0 %	17,5 %	4,1 %	15,2 %	1,2 %	0,3 %	5,6 %	29,1 %	0,3 %	20,7 %
Frankreich	0,0 %	0,0 %	1,2 %	11,4 %	0,1 %	4,6 %	17,7 %	31,3 %	14,1 %	13,4 %	6,2 %	0,0 %
Portugal	0,0 %	0,0 %	2,7 %	5,1 %	33,6 %	37,0 %	17,5 %	0,0 %	1,6 %	0,0 %	1,3 %	1,2 %
Spanien	0,4 %	2,0 %	40,7 %	17,6 %	9,3 %	10,6 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,5 %	17,4 %
Österreich	0,0 %	0,0 %	18,1 %	3,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	78,4 %	0,0 %	0,0 %
Direktinvestments gesamt	0,3 %	0,7 %	4,7 %	9,7 %	5,4 %	10,9 %	5,9 %	9,5 %	3,8 %	12,2 %	5,1 %	31,8 %
Beteiligungen gesamt	0,0 %	3,6 %	13,4 %	3,7 %	24,5 %	11,5 %	7,2 %	3,5 %	7,9 %	3,7 %	8,5 %	12,5 %
Portfolio gesamt	0,2 %	1,3 %	6,5 %	8,4 %	9,5 %	11,1 %	6,2 %	8,2 %	4,7 %	10,4 %	5,8 %	27,7 %

Entwicklung des CS EUROREAL (Mehrjahresübersicht)

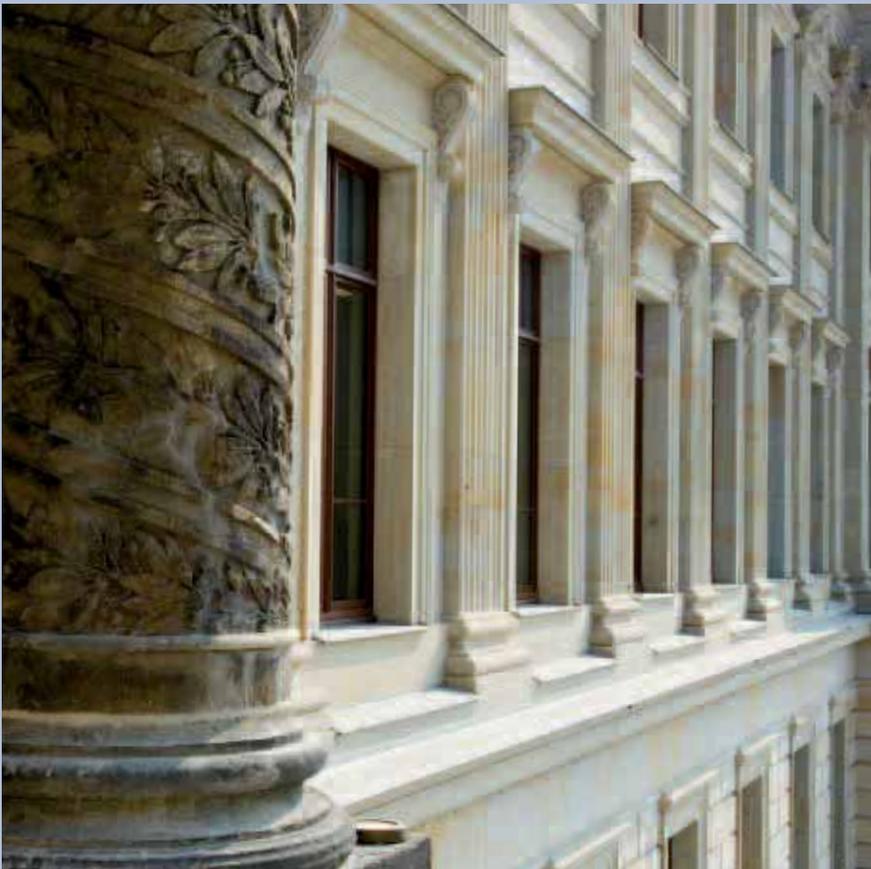
	30.09.2006	30.09.2007	30.09.2008	30.09.2009
Immobilien (in Mio. EUR)	3.941,3	4.069,9	4.987,7	5.092,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	497,6	613,1	754,7	802,4
Wertpapiere (in Mio. EUR)	951,7	895,9	788,6	477,7
Bankguthaben (in Mio. EUR)	536,6	1.157,4	996,9	459,7
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	547,5	596,8	681,9	808,5
Fondsvermögen brutto (in Mio. EUR)	6.474,7	7.333,1	8.209,8	7.640,9
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	1.304,6	1.234,2	1.246,7	1.614,9
Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)	5.170,1	6.098,9	6.963,1	6.026,0
Anteilklasse EUR:				
Umlaufende Anteile (Stück)	84.264.878	97.174.355	108.592.870	94.307.394
Wert der Anteilklasse (in Mio. EUR)	5.112,8	5.928,2	6.683,5	5.806,2
Ausgabepreis (in EUR)	63,71	64,06	64,63	64,65
Anteilwert (in EUR)	60,68	61,01	61,55	61,57
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	2,30	2,30	2,30	2,30
Ertragsschein Anteilklasse EUR Nr.	14	15	16	17
Anteilklasse CHF:				
Umlaufende Anteile (Stück)	975.874	3.033.590	4.716.012	3.535.236
Wert der Anteilklasse (in Mio. CHF)	90,9	284,2	442,1	331,6
Ausgabepreis (in CHF)	97,80	98,39	98,43	98,49
Anteilwert (in CHF)	93,14	93,70	93,74	93,80
Ausschüttung je Anteil (in CHF)	2,70	2,70	2,00	2,00
Ausschüttungstag	15.12.2006	12.12.2007	08.12.2008	09.12.2009

Risiko Management

Bei der Verwaltung des Sondervermögens wendet die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nach § 51 InvG in Verbindung mit §§ 8ff der DerivateV an.

Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99 % Wahrscheinlichkeitsniveau, 10 Tage Haltedauer berechnet.

Während des Geschäftsjahres wurden u.a. folgende potenzielle Risikobeträge ermittelt:	
größter potenzieller Risikobetrag	0,107 % des Fondsvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,023 % des Fondsvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,056 % des Fondsvermögens



Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %

	2005/2006 in %	2006/2007 in %	2007/2008 in %	2008/2009 in %
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹⁾	5,4	5,6	5,7	5,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-0,8	-1,4	-0,8	-0,8
Nettoertrag ¹⁾	4,6	4,2	4,9	4,9
Wertänderungen ¹⁾	1,0	2,0	1,0	0,3
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	-0,2	-0,1	0,0	-0,1
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	-0,5	-0,1	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	5,4	5,6	5,8	5,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²⁾	5,5	5,8	6,0	5,1
Währungsänderung ²⁾	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung²⁾	5,3	5,7	5,8	5,0
II. Liquidität				
Liquiditätsrendite³⁾	1,7	3,6	4,2	2,2
III. Fondsrendite				
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴⁾	4,6	5,0	5,3	4,4
Ergebnis CS EUROREAL (EUR) nach Fondskosten (BVI-Methode)	4,0	4,5	4,8	3,9
Ergebnis CS EUROREAL (CHF) nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,8	3,6	3,0	2,2

¹⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

²⁾ Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

³⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

⁴⁾ Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres			
Ausschüttung für das Vorjahr ¹⁾			
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile			
Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen			978.248.362,34
Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen			-1.932.783.716,04
Mittelzufluss/Abfluss (netto) ²⁾			
Anpassung aufgrund Verhältnisveränderung der Anteile ³⁾			
Ordentliches Nettoergebnis			
Anteilklassenspezifische Kosten AK CHF ⁴⁾			
Realisierte Gewinne abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
bei Immobilien ⁵⁾	13.691.002,93	3.758.736,85	9.932.266,08
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	0,00		
bei Liquiditätsanlagen ⁷⁾	0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	0,00		
Realisierte Verluste abzügl. nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre			
bei Immobilien ⁸⁾	0,00	0,00	0,00
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	0,00		
bei Liquiditätsanlagen ⁹⁾	-9.562.333,57	-7.304.709,17	-2.257.624,40
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	0,00		
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne ⁹⁾			
bei Immobilien			62.796.666,81
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	9.694.667,82)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			31.402.289,48
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	3.661.311,03)		
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste			
bei Immobilien ¹⁰⁾			-54.114.481,16
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	-18.546.806,43)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁰⁾			-10.741.120,14
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	-998.474,13)		
bei Liquiditätsanlagen ¹¹⁾			-7.066.024,00
(davon in Fremdwährung ⁶⁾)	0,00)		
Währungskursveränderungen ¹²⁾			-4.768.488,40
Absicherungsergebnis aus AK CHF ¹³⁾			12.072.569,21
Währungseffekt aus Bewertung Fondsvermögen in CHF ¹³⁾			
Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres			

Erläuterungen der Fußnoten siehe Seite 30.

Fonds Gesamt EUR	Anteilklasse EUR EUR	Anteilklasse CHF EUR	Anteilklasse CHF CHF
6.963.088.839,91	6.683.471.359,11	279.617.480,80	442.056.782,40
-255.729.709,64	-249.763.601,00	-5.966.108,64	-9.432.024,00
14.771.268,52	14.656.506,20	114.762,32	181.431,65
	936.535.170,04	41.713.192,30	63.457.879,00
	-1.818.304.700,89	-114.479.015,15	-173.846.841,02
-954.535.353,70	-881.769.530,85	-72.765.822,85	-110.388.962,02
	-1.350.709,50	1.350.709,50	2.037.706,02
224.810.004,35	216.687.201,46	8.122.802,89	12.254.214,77
-3.643.251,16		-3.643.251,16	-5.496.277,92
9.932.266,08	9.573.394,85	358.871,23	541.399,96
-2.257.624,40	-2.176.052,24	-81.572,16	-123.061,31
94.198.956,29	90.795.372,98	3.403.583,31	5.134.710,45
-64.855.601,30	-62.512.247,92	-2.343.353,38	-3.535.227,43
-7.066.024,00	-6.810.715,42	-255.308,58	-385.163,37
	-4.596.194,05	-172.294,35	-259.926,53
-7.304.080,81		12.072.569,21	18.212.907,29
			-19.184.338,91
6.026.017.851,76	5.806.204.783,62	219.813.068,14	331.614.171,05

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds, ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und Ende des Geschäftsjahres.

Fußnoten zu Seite 28:

¹⁾ Es handelt sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter „Berechnung der Ausschüttung“ die Ausschüttung auf Anteile zum 30.09.2008).

²⁾ Die Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. Für die Anteilschein-Klasse CHF werden die Mittelzu- und -abflüsse zum jeweiligen Tagesdevisenkurs umgerechnet.

In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.

³⁾ In dieser Position werden die wertmäßigen Auswirkungen aufgrund der Änderungen, im Verhältnis der Anteilscheinklassen zueinander, erfasst.

⁴⁾ Die anteilklassenspezifischen Aufwendungen betreffen Aufwendungen aus der Währungskurssicherung für das Fondsvermögen in CHF.

⁵⁾ Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte.

⁶⁾ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK)

⁷⁾ Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen (Wertpapiere) sind der Unterschied zwischen den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit und den niedrigeren Ankaufskursen. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Liquiditätsanlagen der Vorjahre beinhalten die Kurswertveränderungen der verkauften bzw. fällig gewordenen Wertpapiere bis Ende des Vorjahres. Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

⁸⁾ Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt (siehe zu „7“)

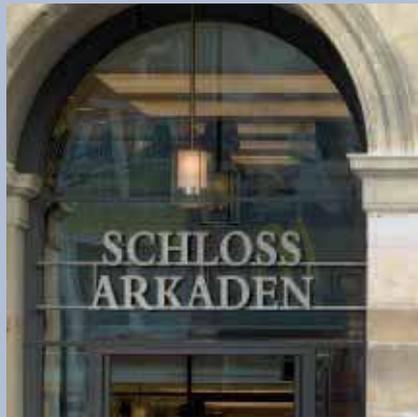
⁹⁾ Die Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland.

¹⁰⁾ Die Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland.

¹¹⁾ Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergeben sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere.

¹²⁾ Die Währungskursveränderungen beziehen sich auf Immobilien, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und Liquiditätsanlagen. In den „Währungskursveränderungen“ ist die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenendkurs – in den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien enthalten. Die Währungskursveränderungen umfassen auch Bewertungen aus Devisentermingeschäften.

¹³⁾ Das „Absicherungsergebnis aus AK CHF“ beinhaltet die Währungseffekte aus den Devisentermingeschäften dieser Anteilklasse. Der „Währungseffekt aus Bewertung des Fondsvermögens in CHF“ beinhaltet den Währungseffekt aus der Umrechnung des Fondsvermögens in CHF.



Vermögensaufstellung zum 30. September 2009

	EUR	EUR	Fonds Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (s. Seite 36/54 ff.)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹⁾)	872.122.925,29)	4.700.936.925,29		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung ¹⁾ (insgesamt Fremdwährung ¹⁾)	0,00) 872.122.925,29)	391.693.710,94	5.092.630.636,23	84,5
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 48/66 ff.)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	94.369.700,94)		802.376.335,86	13,3
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig (davon in Fremdwährung ¹⁾)	4.064.879,04)	459.683.921,82		
2. Investmentanteile (s. Seite 78 ff.)		477.673.848,00	937.357.769,82	15,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	26.272.233,52)	80.523.689,74		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung ¹⁾)	51.613.130,70)	572.469.386,94		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00)	37.911,96		
4. Andere (davon in Fremdwährung ¹⁾)	14.162.293,41)	155.475.950,28	808.506.938,92	13,4
Summe			7.640.871.680,83	126,8
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon besicherte Kredite (gem. § 82 Abs. 3 InvG) (davon in Fremdwährung ¹⁾)	1.358.813.458,52) 216.876.363,72)	1.362.216.302,39		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung ¹⁾)	8.838.401,39)	42.654.652,82		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	26.037.486,98)	85.842.249,53		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	11.819.926,72)	55.435.737,71	1.546.148.942,45	25,7
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	1.481.215,31)		68.704.886,62	1,1
Summe			1.614.853.829,07	26,8
Fondsvermögen			6.026.017.851,76	100,0

¹⁾ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK).

	Anteilklasse EUR EUR	Anteilklasse CHF EUR	Anteilklasse CHF CHF
	4.531.083.339,83	169.853.585,46	256.244.346,24
	377.541.089,37	14.152.621,57	21.350.913,80
	773.384.988,07	28.991.347,79	43.736.898,11
	443.074.537,80	16.609.384,02	25.057.232,31
	460.414.604,34	17.259.243,66	26.037.622,91
	77.614.219,10	2.909.470,64	4.389.282,69
	551.785.004,35	20.684.382,59	31.204.852,58
	36.542,15	1.369,81	2.066,52
	147.776.618,31	7.699.331,97	11.615.358,51
	7.362.710.943,32	278.160.737,51	419.638.573,67
	1.312.996.896,48	49.219.405,91	74.253.330,92
	41.113.460,93	1.541.191,89	2.325.071,37
	82.740.609,68	3.101.639,85	4.679.192,81
	53.432.741,38	2.002.996,33	3.021.758,32
	66.222.451,23	2.482.435,39	3.745.049,20
	1.556.506.159,70	58.347.669,37	88.024.402,62
	5.806.204.783,62	219.813.068,14	331.614.171,05

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Aufteilung des Fondsvermögens auf die Anteilklassen	Anteilklasse EUR	Anteilklasse CHF	Fonds Gesamt
Fondsvermögen 30.09.2008	6.683.471.359,11 EUR	279.617.480,80 EUR	6.963.088.839,91 EUR
Fondsvermögen 30.09.2009	5.806.204.783,62 EUR	219.813.068,14 EUR	6.026.017.851,76 EUR
Nettomittelzufluss/-abfluss	-881.769.530,85 EUR	-72.765.822,85 EUR	-954.535.353,70 EUR
Devisenkurs (siehe unten)	1,000000	1,508619	
Fondsvermögen in Anteilklassenwährung	5.806.204.783,62 EUR	331.614.171,05 CHF	
Anteilwert in Anteilklassenwährung	61,57 EUR	93,80 CHF	
Mittelzufluss	936.535.170,04 EUR	63.457.879,00 CHF	
Mittelabfluss	1.818.304.700,89 EUR	173.846.841,02 CHF	
Umlaufende Anteile in Stück	94.307.394	3.535.236	97.842.630

Devisenkurse per 30. September 2009

1 EUR = 0,90917 GBP

1 EUR = 10,21058 SEK

1 EUR = 1,508619 CHF

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 wurden insgesamt 5 Immobilien in den Fonds eingestellt, während eine Liegenschaft veräußert wurde.

Somit erhöht sich der Immobilienbestand auf insgesamt 114 Objekte einschließlich der über die Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Liegenschaften und der in Bau befindlichen Projekte.

Die Geschäftsgrundstücke sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Die Grundstücke im Bau sind mit ihrem Grundstückswert und den aufgelaufenen Baukosten im Fondsvermögen enthalten.

I. Die Position Immobilien erhöhte sich um EUR 104,9 Mio. auf EUR 5.092,6 Mio., darunter Geschäftsgrundstücke in Höhe von EUR 4.700,9 Mio. und Grundstücke im Zustand der Bebauung mit EUR 391,7 Mio.

II. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind um EUR 47,7 Mio. auf EUR 802,4 Mio. angewachsen.

III. Die Liquiditätsanlagen reduzierten sich um EUR 848,1 Mio. auf EUR 937,4 Mio.

III. 1. Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 459,7 Mio. sind überwiegend zweckgebunden für die bis zum Stichtag ermittelte Ausschüttung,

für Fertigstellung von Bauprojekten, für Kaufpreiszahlungen bereits erworbener Immobilien, sowie für Verbindlichkeiten aus anderen Zahlungsverpflichtungen. Für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität ist ein Betrag von EUR 301,3 Mio. anteilig in den kurzfristigen Liquiditätsanlagen gebunden.

III. 2. Der in den Liquiditätsanlagen enthaltene Wertpapierbestand in Spezialfonds hat sich um EUR 310,9 Mio. auf EUR 477,7 Mio. verringert. Nähere Angaben zum Wertpapierbestand entnehmen Sie bitte der Übersicht auf Seite 78.

- IV. Die Sonstigen Vermögensgegenstände verzeichneten einen Anstieg um EUR 126,6 Mio. auf EUR 808,5 Mio.
- IV. 1. Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (EUR 80,5 Mio.) werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten in Höhe von EUR 69,2 Mio., die von den Mietern zu tragen sind, sowie Forderungen an die Mieter in Höhe von EUR 11,3 Mio. ausgewiesen.
- IV. 2. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 572,5 Mio. betreffen 14 Gesellschafterdarlehen.
- IV. 3. Die Zinsansprüche in Höhe von EUR 0,04 Mio. ergeben sich aus der Abgrenzung von Zinserträgen aus Festgeldanlagen.
- IV. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 155,5 Mio. beinhaltet insbesondere Erstattungsansprüche aus Vorsteuern (EUR 44,5 Mio.), Forderungen aus Barhinterlegungen und Avalen in Höhe von EUR 9,3 Mio., Vorauszahlungen auf Notaranderkonten für Objektkäufe (EUR 4,7 Mio.), Zinsabgrenzungen aus Fremdfinanzierungen (EUR 4,1 Mio.), Forderungen an Dritte (EUR 20,9 Mio.), Forderungen aus Devisentermingeschäften (EUR 32,2 Mio.) und Anzahlungen für Objekt-erwerbe (EUR 22,1 Mio.)
- V. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um EUR 406,9 Mio. auf EUR 1.546,1 Mio.
- V. 1. Bei den Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von EUR 1.362,2 Mio. handelt es sich um Darlehen inklusive abzugrenzender Zinsen, die im Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Großbritannien in Höhe von EUR 216,9 Mio. (hier auch zur teilweisen Kurssicherung), in Frankreich in Höhe von EUR 219,9 Mio., in den Niederlanden in Höhe von EUR 249,9 Mio., in Spanien in Höhe von EUR 101,5 Mio., in Italien in Höhe von EUR 20,7 Mio., in Deutschland in Höhe von EUR 545,0 Mio., sowie in Portugal in Höhe von EUR 8,3 Mio. aufgenommen wurden.
- V. 2. Die Position „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ mit insgesamt EUR 42,7 Mio. gliedert sich in noch zu zahlende Anschaffungskosten in Höhe von EUR 24,0 Mio., Einbehalte in Höhe von EUR 16,8 Mio. und Sicherheitshinterlegungen von Verkäufern in Höhe von EUR 1,9 Mio.
- V. 3. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (EUR 85,8 Mio.) setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten (EUR 19,8 Mio.), durch Mieter geleistete Kauttionen (EUR 4,7 Mio.) und noch abzurechnende Umlagenvorauszahlungen (EUR 61,3 Mio.) zusammen.
- V. 4. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von EUR 55,4 Mio. enthalten im Wesentlichen noch abzuführende Umsatzsteuern in Höhe von EUR 36,9 Mio., erhaltene Anzahlungen in Höhe von EUR 6,7 Mio., Fondsverwaltungsgebühren in Höhe von EUR 3,8 Mio., sowie Verbindlichkeiten aus offenen Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 6,4 Mio.
- VI. Die Rückstellungen betragen EUR 68,7 Mio. (30. September 2008 EUR 107,5 Mio.) und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Vermietungskosten (EUR 1,9 Mio.), noch zu erbringende Bauleistungen (EUR 16,9 Mio.), Instandhaltungskosten (EUR 12,2 Mio.), Rückstellungen für Ertragsteuern (EUR 7,4 Mio.) und für Mieterausbauten (EUR 1,6 Mio.). Darüber hinaus wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 27,4 Mio. gebildet. Dies entspricht einem Anteil von 18,5 % der bei einer sofortigen Veräußerung aller Auslandsimmobilien fälligen Steuern.

Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks und Nutzfläche

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung				
Deutschland				
10587 Berlin Ernst-Reuter-Platz 3–5	G	BÜ 60 %	12/2003	1993 2003 ²⁾
10367 Berlin Frankfurter Allee 113-117/Möllendorfstraße	G	H/G 99 %	11/2005	2007
12107 Berlin Großbeerenstraße 119–159	G	H/G 100 %	01/2004	2003
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	G	H/G 100 %	02/2004	2004
10117 Berlin Reinhardtstraße 32	G	BÜ 91 %	03/2002	2004
10587 Berlin Salzufer 22/Dovestraße 2–4	G	BÜ 100 %	03/2004	1993
10785 Berlin Schellingstraße 1	G ⁹⁾	BÜ 94 %	03/2003	1999
10625 Berlin Schillerstraße 3	G	BÜ 91 %	12/2003	1983 2003 ²⁾
64584 Biebesheim Eduard-Fresenius-Straße 1	G	L/L 88 %	05/2009	2008
38100 Braunschweig Platz am Ritterbrunnen 1	G	H/G 82 %	05/2005	2007
28309 Bremen Ludwig-von-Kapff-Straße 1	G	L/L 74 %	03/2005	2005
96450 Coburg Niorter Straße 3	G	H/G 95 %	10/2008	2007
64293 Darmstadt Leyhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	G	H/G 75 %	05/2001	2000
64293 Darmstadt Pfnorstraße 1	G	BÜ 95 %	12/1993	1993
44145 Dortmund Bornstraße 151	G	H/G 100 %	01/2004	1996
44145 Dortmund Borsigstraße 20–22	G	H/G 97 %	10/2004	2004
41687 Dortmund Westfalendamm 87	i.B./G	BÜ 100 %	06/2007	2010 ¹⁾

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
2.996	7.688	0	PA, ST, TG
3.881	13.329	0	K, LA, PA, PH
40.266	16.800	0	teilw. K, ST
36.343	14.701	0	teilw. K, ST
2.285	7.487	0	teilw. K, PA, TG
3.624	13.826	0	PA, ST, TG
4.751	18.561	0	K, PA
847	1.867	0	PA, ST, TG
51.300	28.220	0	K, LA, ST
25.023	55.458 ⁹⁾	0	K, LA, PA, PH
68.309	20.211	0	LA, ST
50.805	17.047	0	ST
35.460	19.414	0	PA, ST, TG
3.754	6.979	0	PA, ST, TG
43.283	18.919	0	PA, ST
29.237	12.212	0	ST
8.177	27.232 ⁴⁾	0	K, PA, TG

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
Deutschland				
63303 Dreieich An der Trift 65	G ⁶⁾	BÜ 80 %	03/1998	1992
01069 Dresden Prager Straße 11	G	H/G 100 %	03/2004	2004
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	G ⁶⁾	BÜ 40 % L/L 51 %	07/1998	1996
45127 Essen Porscheplatz 67 ¹³⁾	G	H/G 99 %	01/2004	1981
60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstraße 72	G	BÜ 77 %	01/2008	1957 2007 ²⁾
60596 Frankfurt am Main Carl-von-Noorden-Platz 5	G	BÜ 92 %	04/2001	2002
60437 Frankfurt am Main Genfer Straße 10	G	BÜ 33 % L/L 60 %	12/2000	1967 1992 ³⁾
60596 Frankfurt am Main Kennedyallee 87	i.U./G	BÜ 91 %	09/2000	1983 1999 ²⁾
60329 Frankfurt am Main Tausananlage 8	i.U./G ⁶⁾	BÜ 95 %	11/2002	1950 2001 ³⁾
90763 Fürth Europaallee/Magazinstraße 90	G	H/G 100 %	11/2004	2004
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	G	H/G 71 %	07/2007	2009
20457 Hamburg Am Sandtorkai 74-77	G	BÜ 94 %	06/2004	1996
22761 Hamburg Bertrand-Russell-Straße 3 und 5/ Max-Born-Straße 2 und 4	G	BÜ 90 %	09/2002	2001 1929
20354 Hamburg Dammtorstraße 1	G	BÜ 78 %	08/2008	2006 ²⁾
20099 Hamburg Lübeckertordamm 5/ Philipsstraße 14	G	BÜ 89 %	01/2004	2005
20359 Hamburg Millerntorplatz 1	G	BÜ 83 %	12/2002	1997
30659 Hannover Rendsburger Straße 18–20	G	BÜ 69 %	12/1992	1992
30855 Hannover-Langenhagen Münchener Straße 52	G	L/L 76 %	07/2008	2009
30855 Hannover-Langenhagen Münchener Straße 54	i.B./G	L/L 64 %	01/2009	2010 ¹⁾

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
10.214	16.050	0	PA, ST, TG
4.258	7.985	0	K, LA, PA
8.487	8.672	0	teilw. K, LA, PA, ST, TG
26.960	29.792 ⁹⁾	0	K, LA, PA, PH, ST
496	2.650	0	K, PA, TG
1.051	6.709	0	K, PA, ST, TG
5.143	9.591	0	LA, PA, ST, TG
1.232	3.216	0	PA, ST, TG
3.594	10.763	0	PA, ST, TG
45.551	23.858	0	ST
1.103	5.620 ⁴⁾	0	K, LA, PA
8.702	25.972	0	PA, ST, TG
11.464	23.319	0	PA, ST, TG
5.722	25.529	0	K, LA, PA, TG
8.832	20.537	0	K, PA, ST, TG
8.447	34.893	0	K, LA, PA, PH
5.842	4.794	0	PA, ST
40.650	23.111	0	PA, ST
29.287	24.541 ⁴⁾	0	PA, ST

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
Deutschland				
04109 Leipzig Markt 11–15/Thomasgasse/ Klostergasse	G	H/G 71 %	03/2005	2005
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 4	G	BÜ 42 % H/G 43 %	01/2008	1958 1972 ²⁾
68167 Mannheim Am Exerzierplatz 2/ Friedrich-Ebert-Straße 99	G	BÜ 92 %	06/1993	1991
63263 Neu Isenburg Siemensstraße 12	G	BÜ 89 %	07/1998	1996
63263 Neu Isenburg Werner-Heisenberg-Straße 2	G	BÜ 80 %	06/2002	2002
41460 Neuss Stresemannallee 4a-4c, 6	G	BÜ 94 %	12/2005	1954 2001 ²⁾
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	G	H/G 84 %	12/2003	2003
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	G	H/G 100 %	07/2004	2004
66111 Saarbrücken St. Johanner Straße/Trierer Straße/ Reichsstraße 1	i.U./G	H/G 100 %	03/1999	1991 2010 ¹⁾
70173 Stuttgart Kronprinzstraße 6	G	BÜ 61 % HG 29 %	01/2008	2007
65183 Wiesbaden Mauritiusplatz 2/Schulgasse 5/ Kleine Kirchgasse 2-4	G	H/G 67 %	03/2000	1986 1990 ²⁾
Belgien				
1000 Brüssel Blvd. du Jardin Botanique 13a	G ⁶⁾	BÜ 62 % H/G 30 %	03/1999	1977 2005 ²⁾
1140 Brüssel Rue Colonel Bourg 105a	G	BÜ 77 %	08/1993	1982
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	G	BÜ 81 %	07/1997	1997

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
5.466	19.778	2.368	K, LA, PA, TG
1.601	1.976	198	PA, ST
5.960	6.430	0	PA, ST, TG
5.000	7.636	0	teilw. K, PA, ST, TG
5.678	7.996	0	PA, ST, TG
9.314	18.235	0	PA, ST
38.628	44.822	0	K, LA, PA, PH, ST
48.038	23.337	0	ST
16.151	29.784 ⁴⁾	0	K, LA, PA, PH, ST
4.322	24.984	493	K, LA, PA, PH
1.282	3.051	989	LA, PA
795	8.586	0	K, LA, PA, TG
2.215	3.669	0	LA, PA, ST, TG
13.620	5.983	0	K, PA, ST, TG

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
Frankreich				
92100 Boulogne 24, 26 Quai Alphonse le Gallo	G	BÜ 92 %	04/2000	1995
92130 Issy-les-Moulineaux 70-74/78+80 Rue Camille Desmoulins	G	BÜ 88 %	06/2001	2002
92130 Issy-les-Moulineaux Rue Camille Desmoulins/ Rue Rouget de Lisle	G	BÜ 87 %	11/2003	2006
59800 Lille 67/83 Rue de Luxembourg	G ⁶⁾	BÜ 89 %	07/2001	2002
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	i.B./G	BÜ 80 %	12/2007	2009 ¹⁾
69007 Lyon Avenue Tony Garnier	i.B./G ⁷⁾	BÜ 100 %	06/2008	2010 ¹⁾
06200 Nizza 400 Promenade des Anglais	G	BÜ 87 %	01/2003	2004
75016 Paris 29b, 31 Avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie	G	BÜ 93 %	12/2004	1900 2007 ²⁾
75004 Paris 88 Rue de Rivoli/ 2, 4 Rue Nicolas Flamel	G	H/G 76 %	08/2005	1900 2005 ²⁾
75013 Paris 83-93 Quai Panhard et Levassor/ 1-5 Rue Neuve Tolbiac	G	BÜ 82 %	07/2003	2005
92150 Suresnes Quai Galliéni	G	BÜ 64 %	12/2003	2006
31100 Toulouse Rue Louis Courtois de Vicoise	i.B./G	BÜ 85 %	04/2008	2010 ¹⁾
31700 Toulouse ZAC Andromède	i.B./G	BÜ 82 %	01/2008	2009 ¹⁾
Italien				
20124 Mailand Via Pergolesi 25	G	BÜ 89 %	12/1999	1978 1996 ²⁾
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	G ⁶⁾	BÜ 94 %	05/2003	1968 2003 ²⁾

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
2.847	7.466	0	K, PA, TG
3.000	15.059	0	K, LA, PA, TG
3.238	17.766	0	K, LA, PA, TG
4.660	3.280	0	PA, TG
3.735	13.870 ⁴⁾	0	K, PA, TG
4.171	12.463 ⁴⁾	0	K, PA, TG
2.041	10.601	0	K, PA, TG
1.202	6.274	0	K, LA, PA, ST, TG
962	6.505	0	K, LA, PA, ST, TG
4.293	19.935	0	K, LA, PA, TG
3.800	9.764	0	K, LA, PA, TG
14.399	19.742 ⁴⁾	0	K, PA, ST, TG
11.173	10.455 ⁴⁾	0	K, PA, ST, TG
950	7.045	0	K, LA, PA, TG
1.763	9.307	0	K, PA, TG

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
Niederlande				
1102 CT Amsterdam Bijlmerdreef 24-74	G ⁵⁾	BÜ 86 %	11/2006	2003
1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 12 t/m 54	G ⁵⁾	BÜ 96 %	10/2003	2005
1082 MD Amsterdam Gustav Mahlerlaan 4	i.B./G ⁵⁾	BÜ 83 %	12/2007	2009 ¹⁾
1016 ED Amsterdam Keizersgracht 271-287	i.U./G	BÜ 100 %	03/2003	1955 1993 ²⁾
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 4	G	BÜ 96 %	11/2002	2003
2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 39-53/ Wagenstraat 31-49	G	BÜ 73 %	04/2004	1985 1994 ²⁾
3015 EK Rotterdam Rochussenstraat 198-210	G ⁵⁾	BÜ 100 %	03/2002	1991
3012 AS Rotterdam Stadthuisplein 16-38/ St. Luciastraat 2-12	G	BÜ 54 % H/G 42 %	05/2002	1959 2001 ²⁾
1119 RA Schiphol-Rijk Beechavenue 1-19	G	BÜ 100 %	07/2000	2001
1119 PD Schiphol-Rijk Boeingavenue 253-271	G ⁵⁾	BÜ 75 %	11/1999	2000
1118 LN Schiphol-Zuidoost Folkstoneweg 182	G ⁵⁾	L/L 61 % BÜ 33 %	08/2006	2006
3528 BB Utrecht Orteliuslaan 750	G ⁵⁾	BÜ 68 %	09/2006	2006
Österreich				
1100 Wien Computerstrasse 6	G	BÜ 80 %	08/2008	1978
Portugal				
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	G	BÜ 78 %	09/2002	2003
1998 Lissabon Avenida Dom João II 1.18	G ⁶⁾	BÜ 84 %	09/2008	2004

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
12.430	41.210	0	K, PA, PH, TG
5.200	29.579	0	K, LA, PA, TG
2.680	12.297 ⁴⁾	0	K, PA, TG
3.982	15.115	0	K, PA, ST
5.202	21.849	0	K, PA, ST, TG
2.990	11.103	0	K, PA, PH
4.465	16.885	0	K, LA, PA, PH
1.372	6.012	0	PA
5.000	5.565	0	K, PA, ST, TG
2.800	8.023	0	K, LA, PA, ST
16.009	10.225	0	ST
6.465	15.769	0	K, LA, PA, TG
27.710	13.342	0	K, LA, PA, ST
2.212	8.022	0	K, LA, PA, TG
6.123	23.734	0	K, PA, TG

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
Spanien				
08028 Barcelona Avenida Diagonal 197-199	G	BÜ 93 %	04/2006	2008
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	G	BÜ 47 %	09/2008	2005
28033 Madrid Calle Via de los Poblados 3	G	BÜ 89 %	03/2004	2006
28042 Madrid Ribera del Loira 28	G	BÜ 87 %	04/2004	2002
43007 Tarragona Poligno Industrial "Les Gavarres"	G	H/G 100 %	09/2008	2008
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Großbritannien				
Edinburgh EH3 92-98 Fountainbridge	G	BÜ 94 %	02/2006	2007
Glasgow G2 8JD 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	G	BÜ 95 %	11/2005	2005
Glasgow G2 8JX 4 Atlantic Quay/70 York Street	G	BÜ 98 %	11/2008	2007
Glasgow G2 2EN 80 Bath Street	G	BÜ 73 % H/G 27 %	04/1997	1993
Glasgow G2 7JS 120 Bothwellstreet	G	BÜ 96 %	07/2007	2006
Heathrow TW 6 2TA 1208 Newall Road	G ⁵⁾	BÜ 97 %	04/2005	2001
Leeds LS11 9AR 2 City Walk/Sweet Street	G	BÜ 87 %	12/2005	2005
London EC3R 7NE 55 Mark Lane	G	BÜ 97 %	07/2004	1996
London EC3 60 Great Tower Street/ 2 Plantation Place South	G	BÜ 98 %	02/2008	2004
London E1W 1AN St. Katherine's Estate	G ⁵⁾	BÜ 93 %	07/2005	2005
Manchester M3 3EB 3 Hardman Square	G	BÜ 94 %	12/2007	2007
Newcastle upon Tyne NE1 4BF Gallowgate 30/34	G	BÜ 94 %	06/2008	2008

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
2.438	15.351 ⁹⁾	0	K, PA, TG
6.409	13.286	0	K, LA, PA, PH, ST, TG
10.746	17.338	0	K, PA, ST, TG
7.271	12.822	0	K, PA, TG
23.904	12.413 ⁹⁾	0	K, ST
4.050	9.566	0	K, PA, TG
1.301	7.288	0	K, PA, TG
1.020	6.907	0	K, PA, TG
845	2.815	0	K, PA, TG
2.347	16.399	0	K, PA, TG
9.450	6.209	0	K, PA, ST
1.858	5.926	0	K, PA, TG
2.711	14.890	0	K, LA, PA, TG
2.200	15.070	0	K, LA, PA, TG
4.013	17.891	0	K, LA, PA, PH
4.760	16.752	0	K, LA, PA, TG
1.602	7.751	0	K, PA, TG

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung				
Deutschland				
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 %				
10117 Berlin				1958
Charlottenstraße 68-71	G	BÜ 96 %	09/2002	2004 ²⁾
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000				
2 Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 9.900.000				
Darlehen 1: 8.400.000				
Darlehen 2: 1.500.000				
City Light House GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100 %				
10623 Berlin				
Kantstraße 162/ Joachimstaler Straße 41	G	BÜ 42 % H/G 54 %	11/2003	2004
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 29.390.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 23.200.000				
Mfi Grundstück GmbH & Co. Berlin-Wedding, Müllerstraße KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100 %				
13353 Berlin				
Müllerstraße 141	G	H/G 84 %	04/2001	2000
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.600.000				
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0				
Grundstücksgesellschaft EINS Stauffenbergstraße mbH & Co. Shell-Haus KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100 %				
10785 Berlin				1932
Reichpietschufer 60-62	G	BÜ 97 %	12/2000	1999 ²⁾
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 29.363.792				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 31.546.709				
Flensburg Galerie GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,6 %				
24937 Flensburg				
Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42	G	H/G 86 %	11/2004	2006
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 14.544.864				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 36.000.000				
Rathaus-Galerie Leverkusen GmbH & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 94,9 %				
51373 Leverkusen				
Friedrich-Ebert-Platz 4	i.B./G	H/G 81 %	11/2007	2010 ¹⁾
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 110.300.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 90.000.000				
Grundstücksgesellschaft München Bahnhofplatz 1 mbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100 %				
80335 München				1871
Bahnhofplatz 1	G	BÜ 43 % H/G 55 %	12/2001	2000 ²⁾
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 10.000.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 28.279.823				

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
1.249	6.170	0	teilw. K, PA, TG
1.598	10.738 ⁹⁾	0	K, LA, PA
2.408	5.264	0	PA, PH
3.575	16.748	0	K, LA, PA, TG
11.149	24.839	0	K, LA, PA, TG
17.649	36.094 ⁴⁾	0	K, LA, PA, PH
2.260	8.742	0	K, LA, PA

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
Deutschland				
Trier Galerie GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,6 %				
54290 Trier				
Fleischstraße 62-65/ Metzelstraße 8				
	G	H/G 92 %	10/2005	2008
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.333.333				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 45.000.000				
Belgien				
Galeries St. Lambert S.A., mit Sitz in Brüssel, Beteiligungsquote 99,96 %				
4000 Lüttich				
Place St. Lambert				
	G ⁶⁾	H/G 100 %	09/2002	1900 2004 ²⁾
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.061.973				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 37.500.000				
Frankreich				
SAS Issy Bords de Seine 2, mit Sitz in Paris, Beteiligungsquote 100 %				
92130 Issy-les-Moulineaux				
1-3 Rue du Passeur de Boulogne				
	G	BÜ 100 %	12/2003	2003
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 18.000.000				
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0				
1 Darlehen in Höhe von EUR 40.000.000 ¹²⁾				
Italien				
CALABRIA RE S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %				
89016 Provincia di Reggio Calabria				
Localita' Sandalli o Cariatì				
	G	H/G 100 %	07/2007	2007
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 188.444				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 26.000.000				
NISA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %				
47900 Rimini				
Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno				
	G ⁶⁾	H/G 89 %	12/2005	2005
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 1.000.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 104.000.000				
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %				
20098 San Giuliano Milanese				
Via della Pace				
	G	H/G 100 %	12/2004	2004
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 39.900.000				

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
8.412	20.102 ⁹⁾	0	K, LA, PA
10.235	39.666 ⁹⁾	0	K, LA, PA
3.714	19.447	0	K, LA, PA, TG
170.656	24.467	0	K, ST
75.867	35.459 ⁹⁾	0	K, LA, PA, ST, TG
59.240	19.158 ⁹⁾	0	K, PA, PH, ST, TG

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Schweden				
Nordstaden RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %				
41105 Göteborg				
Sankt Eriksgatan 5	G	BÜ 75 %	06/2008	2008
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000				
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 0				
1 Darlehen in Höhe von SEK 215.000.000 ¹²⁾				
Telegrafgatan RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %				
16929 Stockholm				
Telegrafengatan 8 A-B	G	BÜ 86 %	06/2008	2000
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 120.000.000				
V-port Real Estate AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %				
11251 Stockholm (Kungsholmen)				
Warfinges Väg 37-41	G	BÜ 79 %	12/2008	2008
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 407.000.000				
Tschechien				
Centrum Olympia Olomouc a.s., mit Sitz in Prag, Beteiligungsquote 100 %				
77700 Olomouc-Velky Týnec 2				
Olomoucká 90	G	H/G 100 %	07/2007	2004
Gesellschaftskapital in Höhe von CZK 103.000.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 49.529.725				

Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche (netto) in m ²		Ausstattungsmerkmale***
	Gewerbe	Wohnen	
2.432	14.516	0	K, LA, PA, TG
2.607	5.384 ⁹⁾	0	K, PA, TG
6.447	20.679 ⁹⁾	0	K, PA, TG
114.984	31.355	0	ST

Immobilienverzeichnis – gutachterliche Werte und Vermietungsinformationen

Lage des Grundstückes	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	gutachterliche Werte		Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung				
Deutschland				
10587 Berlin				
Ernst-Reuter-Platz 3–5	26.800.000	1.635.103	64	0
10367 Berlin				
Frankfurter Allee 113-117/Möllendorfstraße	29.945.000	1.864.628	58	0
12107 Berlin				
Großbeerenstraße 119–159	22.790.000	1.505.595	45	0
13088 Berlin				
Malchower Chaussee 6–10	19.244.000	1.202.369	45	0
10117 Berlin				
Reinhardtstraße 32	32.925.000	1.882.482	65	0
10587 Berlin				
Salzufer 22/Dovestraße 2–4	67.110.000	3.308.662	65	0
10785 Berlin				
Schellingstraße 1	73.210.000	4.166.225	70	0
10625 Berlin				
Schillerstraße 3	4.000.000	254.712	44	0
64584 Biebesheim				
Eduard-Fresenius-Straße 1	46.000.000	2.649.510	50	0
38100 Braunschweig				
Platz am Ritterbrunnen 1	221.700.000	14.298.872	58	0
28309 Bremen				
Ludwig-von-Kapff-Straße 1	23.000.000	1.675.000	46	0
96450 Coburg				
Niorter Straße 3	24.885.000	1.593.586	48	0
64293 Darmstadt				
Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	38.200.000	2.688.836	51	0
64293 Darmstadt				
Pfnorstraße 1	9.250.000	773.342	44	0
44145 Dortmund				
Bornstraße 151	17.040.000	1.226.000	38	0
44145 Dortmund				
Borsigstraße 20–22	18.300.000	1.335.343	46	0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
0	27,9	4,4	436.898	806.077
0	0,1	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	24,4	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	23,7	10)	10)	10)
0	14,0	2,0	181.617	212.021
43	0,0	10)	10)	10)
45	0,0	10,3	14.511.608	14.229.034
0	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	10,2	5,3	2.408.381	2.487.704
0	100,0	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	9,9	1.348.043	1.345.470

Lage des Grundstückes	gutachterliche Werte			Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Deutschland				
41687 Dortmund Westfalendamm 87	77.067.000	4.489.531	70	0
63303 Dreieich An der Trift 65	29.500.000	2.191.391	43	0
01069 Dresden Prager Straße 11	52.080.000	3.162.092	55	0
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	14.000.000	1.028.098	47	0
45127 Essen Porscheplatz 67 ¹³⁾	168.760.000	10.404.869	59	0
60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstraße 72	17.100.000	870.207	63	0
60596 Frankfurt am Main Carl-von-Noorden-Platz 5	23.200.000	1.345.725	63	0
60437 Frankfurt am Main Genfer Straße 10	9.200.000	1.059.843	11	0
60596 Frankfurt am Main Kennedyallee 87	¹¹⁾	¹¹⁾	44	0
60329 Frankfurt am Main Tausananlage 8	¹¹⁾	¹¹⁾	57	0
90763 Fürth Europaallee/Magazinstraße 90	20.100.000	1.393.000	46	0
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	16.300.000	950.154	70	0
20457 Hamburg Am Sandtorkai 74-77	108.900.000	6.751.715	57	0
22761 Hamburg Bertrand-Russell-Straße 3 und 5/ Max-Born-Straße 2 und 4	60.280.000	3.829.619	72	0
20354 Hamburg Dammthorstraße 1	81.130.000	4.326.268	53	0
20099 Hamburg Lübeckertordamm 5/ Philipsstraße 14	61.700.000	3.533.519	67	0
20359 Hamburg Millerntorplatz 1	96.700.000	6.430.552	68	0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
0	9)	9)	9)	9)
0	31,1	2,6	1.318.777	1.562.815
33	0,2	5,9	2.973.591	2.988.857
0	22,7	1,8	591.165	813.311
44	0,0	5,8	7.045.768	7.226.126
0	64,9	10)	10)	10)
56	8,8	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	11)	11)	11)	11)
0	11)	11)	11)	11)
0	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	0,0	0	125.951
61	2,7	4,2	5.615.273	6.063.029
0	8,5	10)	10)	10)
43	0,1	9,2	4.243.175	4.281.737
48	0,0	10)	10)	10)
0	43,9	6,8	2.185.708	4.438.967

Lage des Grundstückes	gutachterliche Werte			Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Deutschland				
30659 Hannover Rendsburger Straße 18–20	5.660.000	482.888	43	0
30855 Hannover-Langenhagen Münchner Straße 52	21.750.000	1.381.154	50	0
30855 Hannover-Langenhagen Münchner Straße 54	13.820.000	867.294	50	0
04109 Leipzig Markt 11–15/Thomasgasse/ Klostergasse	82.600.000	4.902.187	66	0
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 4	4.277.000	238.303	44	0
68167 Mannheim Am Exerzierplatz 2/ Friedrich-Ebert-Straße 99	8.800.000	689.029	42	0
63263 Neu Isenburg Siemensstraße 12	13.755.000	1.016.629	47	0
63263 Neu Isenburg Werner-Heisenberg-Straße 2	20.315.000	1.312.298	63	0
41460 Neuss Stresemannallee 4a-4c, 6	32.635.000	2.128.708	63	0
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	148.150.000	9.670.000	55	0
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	18.910.000	1.270.000	46	0
66111 Saarbrücken St. Johanner Straße/Trierer Straße/ Reichsstraße 1	170.000.000	10.688.747	60	0
70173 Stuttgart Kronprinzstraße 6	157.900.000	6.822.953	79	0
65183 Wiesbaden Mauritiusplatz 2/Schulgasse 5/ Kleine Kirchgasse 2-4	14.630.000	904.560	57	0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
0	56,7	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	9)	9)	9)	9)
40	2,5	10,6	4.765.153	4.861.429
0	1,2	10)	10)	10)
0	25,1	2,0	487.994	342.129
0	72,7	4,7	209.909	423.768
0	0,0	1,9	1.347.488	1.336.139
52	32,4	3,2	1.500.996	1.584.664
44	5,2	5,8	8.236.185	8.747.858
0	0,0	10)	10)	10)
0	9)	9)	9)	9)
47	0,0	11,5	6.792.854	6.866.357
0	4,9	2,8	784.917	854.581

Lage des Grundstückes	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	gutachterliche Werte		Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	Restnutzungsdauer in Jahren	
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro		
Belgien				
1000 Brüssel Blvd. du Jardin Botanique 13a	21.800.000	1.623.531	41	0
1140 Brüssel Rue Colonel Bourg 105a	5.000.000	445.665	33	0
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	13.430.000	1.054.410	47	0
Frankreich				
92100 Boulogne 24, 26 Quai Alphonse le Gallo	45.900.000	2.951.868	56	0
92130 Issy-les-Moulineaux 70-74/78+80 Rue Camille Desmoulins	112.060.000	7.134.407	63	0
92130 Issy-les-Moulineaux Rue Camille Desmoulins/ Rue Rouget de Lisle	133.965.000	8.320.216	67	0
59800 Lille 67/83 Rue de Luxembourg	8.725.000	611.552	63	0
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	45.190.000	2.724.702	70	0
69007 Lyon Avenue Tony Garnier	44.952.000	2.430.363	70	0
06200 Nizza 400 Promenade des Anglais	36.935.000	2.505.626	56	0
75016 Paris 29b, 31 Avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie	80.115.000	4.633.939	68	0
75004 Paris 88 Rue de Rivoli/ 2, 4 Rue Nicolas Flamel	101.095.000	5.323.320	66	0
75013 Paris 83-93 Quai Panhard et Levassor/ 1-5 Rue Neuve Tolbiac	170.565.000	10.150.619	76	0
92150 Suresnes Quai Gallieni	52.430.000	3.282.373	68	0
31100 Toulouse Rue Louis Courtois de Vicose	58.360.000	3.699.120	70	0
31700 Toulouse ZAC Andromède	36.020.000	2.174.150	70	0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
0	65,4	10)	10)	10)
0	72,5	10)	10)	10)
0	71,4	10)	10)	10)
31	12,6	10)	10)	10)
39	0,0	10)	10)	10)
25	0,0	10)	10)	10)
44	0,0	4,9	627.151	659.668
0	9)	9)	9)	9)
0	9)	9)	9)	9)
21	0,0	3,4	2.710.214	2.734.278
35	0,0	10)	10)	10)
33	0,0	10)	10)	10)
26	0,5	5,9	10.932.675	11.349.664
19	0,0	10)	10)	10)
0	9)	9)	9)	9)
0	9)	9)	9)	9)

Lage des Grundstückes	gutachterliche Werte			Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Italien				
20124 Mailand Via Pergolesi 25	21.850.000	1.585.334	39	0
28000 Mailand Viale Certosa 2/Piazza Firenze	42.388.000	2.669.293	64	0
Niederlande				
1102 CT Amsterdam Bijlmerdreef 24-74	177.900.000	9.826.706	65	0
1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 12 t/m 54	134.800.000	8.529.574	68	0
1082 MD Amsterdam Gustav Mahlerlaan 4	69.700.000	3.828.880	70	0
1016 ED Amsterdam Keizersgracht 271-287	¹¹⁾	¹¹⁾	55	0
2288 EB Den Haag – Rijswijk Bordewijkstraat 4	59.500.000	3.558.439	65	0
2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 39-53/ Wagenstraat 31-49	31.000.000	2.101.400	65	0
3015 EK Rotterdam Rochussenstraat 198-210	38.640.000	2.842.210	52	0
3012 AS Rotterdam Stadthuisplein 16-38/ St. Luciastraat 2-12	19.700.000	1.295.421	52	0
1119 RA Schiphol-Rijk Beechavenue 1-19	16.350.000	1.092.613	52	0
1119 PD Schiphol-Rijk Boeingavenue 253-271	14.850.000	1.097.517	51	0
1118 LN Schiphol-Zuidoost Folkstoneweg 182	16.500.000	1.134.220	47	0
3528 BB Utrecht Orteliuslaan 750	59.900.000	3.473.110	67	0
Österreich				
1100 Wien Computerstrasse 6	26.300.000	1.690.928	39	0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
31	2,4	3,2	1.452.455	1.554.179
32	1,3	10)	10)	10)
60	0,0	10)	10)	10)
24	0,1	6,1	8.609.115	8.929.354
0	9)	9)	9)	9)
28	11)	11)	11)	11)
39	0,0	10)	10)	10)
40	1,4	5,2	2.197.268	2.158.780
31	0,0	10)	10)	10)
0	13,2	3,7	1.206.695	1.377.405
58	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
53	0,0	10)	10)	10)
51	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)

Lage des Grundstückes	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	gutachterliche Werte		Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Portugal				
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	29.760.000	2.083.338	74	0
1998 Lissabon Avenida Dom João II 1.18	95.340.000	5.872.702	75	0
Spanien				
08028 Barcelona Avenida Diagonal 197-199	65.540.000	3.979.075	69	0
28037 Madrid Calle de Julián Camarillo 19-21	55.597.000	3.432.144	66	0
28033 Madrid Calle Via de los Poblados 3	79.240.000	4.764.429	67	0
28042 Madrid Ribera del Loira 28	58.500.000	3.493.363	63	0
43007 Tarragona Poligno Industrial "Les Gavarres"	31.900.000	2.000.000	49	0
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Großbritannien				
Edinburgh EH3 92-98 Fountainbridge	51.010.262	3.076.161	59	0
Glasgow G2 8JD 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	36.681.809	2.122.012	67	0
Glasgow G2 8JX 4 Atlantic Quay/70 York Street	27.440.413	1.995.380	68	0
Glasgow G2 2EN 80 Bath Street	10.504.086	709.842	64	0
Glasgow G2 7JS 120 Bothwellstreet	101.983.127	5.425.880	68	0
Heathrow TW 6 2TA 1208 Newall Road	41.279.409	2.517.753	52	0
Leeds LS11 9AR 2 City Walk/Sweet Street	25.970.941	1.598.347	66	0
London EC3R 7NE 55 Mark Lane	122.375.353	7.209.993	57	0

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
28	8,0	4,2	1.766.991	1.945.887
0	0,0	3,7	5.086.362	5.155.634
47	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	8,0	3.176.148	3.126.133
40	6,1	2,7	4.328.009	4.488.820
41	1,4	1,1	3.317.428	2.973.896
47	0,0	10)	10)	10)
17	0,8	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
48	60,2	10)	10)	10)
39	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	12,4	4.718.763	5.205.978
47	0,0	10)	10)	10)
42	4,9	10)	10)	10)
50	3,8	8,4	5.511.429	6.455.688

Lage des Grundstückes	gutachterliche Werte			Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Großbritannien				
London EC3 60 Great Tower Street/ 2 Plantation Place South	146.909.819	8.139.605	65	0
London E1W 1AN St. Katherine's Estate	166.443.019	9.462.740	66	0
Manchester M3 3EB 3 Hardman Square	112.190.239	6.310.700	69	0
Newcastle upon Tyne NE1 4BF Gallowgate 30/34	29.334.448	1.904.897	69	0
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung				
Deutschland				
Grundstücksgesellschaft Charlottenstraße 68-71 mbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,4 %				
10117 Berlin Charlottenstraße 68-71	20.316.000	1.178.161	65	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000				
2 Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 9.900.000				
Darlehen 1: 8.400.000				
Darlehen 2: 1.500.000				
City Light House GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100,0 %				
10623 Berlin Kantstraße 162/ Joachimstaler Straße 41	46.475.000	2.796.014	65	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 29.390.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 23.200.000				
Mfi Grundstück GmbH & Co. Berlin-Wedding, Müllerstraße KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100 %				
13353 Berlin Müllerstraße 141	23.140.000	1.465.851	52	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.600.000				
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0				
Grundstücksgesellschaft EINS Stauffenbergstraße mbH & Co. Shell-Haus KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100,0%				
10785 Berlin Reichpietschufer 60-62	64.558.000	3.606.322	62	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 29.363.792				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 31.546.709				

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
42	0,2	15,3	7.833.929	8.147.698
22	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	0,0	10)	10)	10)
0	22,8	10)	10)	10)
0	69,7	10)	10)	10)
0	1,9	1,3	1.429.208	1.455.135
0	0,0	10)	10)	10)

Lage des Grundstückes	gutachterliche Werte			Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Deutschland				
Flensburg Galerie GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,6 %				
24937 Flensburg				
Holm 57-61/Angelburger Straße 17, 19, 31, 33/ Süderhofende 40-42				
	82.100.000	5.469.770	58	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 14.544.864				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 36.000.000				
Rathaus-Galerie Leverkusen GmbH & Co. KG, mit Sitz in Hamburg, Beteiligungsquote 94,9%				
51373 Leverkusen				
Friedrich-Ebert-Platz 4				
	211.960.000	11.625.698	65	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 110.300.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 90.000.000				
Grundstücksgesellschaft München Bahnhofplatz 1 mBH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100 %				
80335 München				
Bahnhofplatz 1				
	58.500.000	3.406.191	72	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 10.000.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 28.279.823				
Trier Galerie GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,6 %				
54290 Trier				
Fleischstraße 62-65/ Metzelstraße 8				
	91.000.000	5.496.153	59	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.333.333				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 45.000.000				
Belgien				
Galeries St. Lambert S.A., mit Sitz in Brüssel, Beteiligungsquote 99,96 %				
4000 Lüttich				
Place St. Lambert				
	85.930.000	6.014.638	56	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.061.973				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 37.500.000				
Frankreich				
SAS Issy Bords de Seine 2, mit Sitz in Paris, Beteiligungsquote 100 %				
92130 Issy-les-Moulineaux				
1-3 Rue du Passeur de Boulogne				
	156.860.000	9.337.330	64	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 18.000.000				
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0				
1 Darlehen in Höhe von EUR 40.000.000 ¹²⁾				

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 72/73

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
28	6,7	6,0	4.554.114	4.765.085
0	9)	9)	9)	9)
0	15,0	3,8	2.701.757	2.278.628
29	3,5	9,0	4.830.922	5.111.734
0	0,5	4,9	5.724.218	5.848.935
26	0,0	10)	10)	10)

Lage des Grundstückes	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	gutachterliche Werte		Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Italien				
CALABRIA RE S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %				
89016 Provincia di Reggio Calabria				
Localita' Sandalli o Cariati	52.790.000	3.722.738	59	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 188.444				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 26.000.000				
NISA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %				
47900 Rimini				
Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno	248.370.000	14.547.760	57	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 1.000.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 104.000.000				
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %				
20098 San Giuliano Milanese				
Via della Pace	97.380.000	6.059.304	56	0
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 39.900.000				
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Schweden				
Nordstaden RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %				
41105 Göteborg				
Sankt Eriksgatan 5	58.106.396	3.159.192	69	0
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000				
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 0				
1 Darlehen in Höhe von SEK 215.000.000 ¹²⁾				
Telegrafgatan RE AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %				
16929 Stockholm				
Telegrafengatan 8 A-B	23.902.168	1.329.605	61	0
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 120.000.000				
V-port Real Estate AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 %				
11251 Stockholm (Kungsholmen)				
Warfinges Väg 37-41	88.677.627	4.898.351	70	0
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 407.000.000				

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
0	0,8	6,7	2.964.102	3.435.247
0	1,8	4,7	13.930.235	13.215.084
0	8,8	4,2	5.193.592	5.320.131
47	0,0	5,2	3.587.687	3.159.195
0	0,0	3,0	1.419.342	1.291.724
0	0,0	5,5	4.308.890	4.682.530

Lage des Grundstückes	gutachterliche Werte			Anschaffungs- nebenkosten (noch nicht abgeschrieben) in Euro
	Verkehrswert/ Kaufpreis in Euro	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung		
		Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren	
Tschechien				
Centrum Olympia Olomouc a.s., mit Sitz in Prag, Beteiligungsquote 100 %				
77700 Olomouc-Velky Týnec 2				
Olomoucká 90	99.620.000	5.677.690	55	0
Gesellschaftskapital in Höhe von CZK 103.000.000				
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 49.529.725				

*)
G = Geschäftsgrundstück
i.B. = im Bau befindlich
i.U. = im Umbau befindlich

***)
K = Klimaanlage
PA = Personenaufzug
LA = Lastenaufzug
TG = Tiefgarage
ST = Kfz-Abstellplätze
PH = Parkhaus

****) Kumuliert
Umrechnungskurs zum 30.09.2009:
1 EUR = GBP 0,909170
1 EUR = SEK 10,210580

**) Der Prozentsatz der Nutzung ist bezogen auf die Jahres-Nettosollmieterträge; Nutzungen unter 25 % werden nicht gesondert ausgewiesen.

BÜ = Büro
H/G = Handel/Gastronomie
HO = Hotel
L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie

Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %	Vermietungsinformation			
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro	Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro
0	0,5	3,3	5.731.701	5.649.548

Die Angaben der Immobilien-Gesellschaften beziehen sich jeweils auf 100 % der Beteiligung.

- ¹⁾ Geplante Fertigstellung
- ²⁾ Grundlegende Sanierung/Modernisierung
- ³⁾ Anbau/Aufstockung
- ⁴⁾ Fläche laut Planung
- ⁵⁾ Erbbaurecht
- ⁶⁾ Teileigentum
- ⁷⁾ Volumeneigentum

- ⁸⁾ Flächenkorrektur aufgrund von Neuvermessung/Neuvermietung
- ⁹⁾ Für unbebaute sowie im Bau befindliche Objekte werden Mieten, auslaufende Mietverträge sowie eine Leerstandsquote nicht ausgewiesen
- ¹⁰⁾ Mieten und auslaufende Mietverträge werden zum Schutz der Mieter nicht ausgewiesen, wenn das Objekt von nicht mehr als 5 Mietern genutzt wird oder 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden

- ¹¹⁾ Aufgrund von Revitalisierung/Neubebauung werden gutachterliche Verkehrswerte, Mieten, auslaufende Mietverträge sowie eine Leerstandsquote nicht ausgewiesen
- ¹²⁾ Gleichgestelltes Darlehen gemäß § 69 Abs. 2 InvG
- ¹³⁾ Inkl. Nutzungsrecht am Parkhaus durch 100 %-Beteiligung an PHV Parkhaus-Vermietungs GmbH; die Nutzfläche wird derzeit durch eine Anbaumaßnahme auf zukünftig ca. 34.575 m² erweitert

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten	Kaufpreis in Euro
I. Käufe			
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung			
Deutschland			
64584 Biebesheim Eduard-Fresenius-Straße 1	G	05/2009	43.358.594
96450 Coburg Niorter Straße 3	G	10/2008	23.911.145
30855 Hannover-Langenhagen Münchener Straße 54	i.B./G	01/2009	2.176.525
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung			
Großbritannien			
Glasgow G2 8JX 4 Atlantic Quay/70 York Street	G	11/2008	17.215.458
3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung			
Keine			
4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung			
Schweden			
V-port Real Estate AB, mit Sitz in Stockholm, Beteiligungsquote 100 % 11251 Stockholm (Kungsholmen) Warfinges Väg 37-41	G	12/2008	85.740.864
Gesellschaftskapital in Höhe von SEK 100.000 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von SEK 407.000.000			

Anschaffungsnebenkosten		Voraussichtliche Abschreibungsdauer in Jahren	Gesamtinvestitionskosten in Euro	Verkehrswert bei Ankauf in Euro
in Euro	in % des Kaufpreises			
2.607.929	6,0	entfällt ¹⁾	45.966.523	46.000.000
1.352.606	5,7	entfällt ¹⁾	25.263.751	25.355.000
480.270	22,1	entfällt ¹⁾	2.656.795	13.820.000
1.321.098	7,7	entfällt ¹⁾	18.536.556	27.440.413
2.936.763	3,4	entfällt ¹⁾	88.677.627	88.677.627

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten	Verkaufspreis in Euro	Verkehrswert in Euro
II. Verkäufe^{***)}				
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung				
Belgien				
200 Antwerpen Meir 22-30/Huidevetterstraat 35-41/Jodenstraat 3	G	12/2008	55.548.266	47.025.000
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Keine				
3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung				
Keine				
4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Keine				

*)
 G = Geschäftsgrundstück
 i.B. = im Bau befindlich
 i.U. = im Umbau befindlich

**) Einstellung in das Fondsvermögen erfolgt

***) Ausbuchung aus dem Fondsvermögen

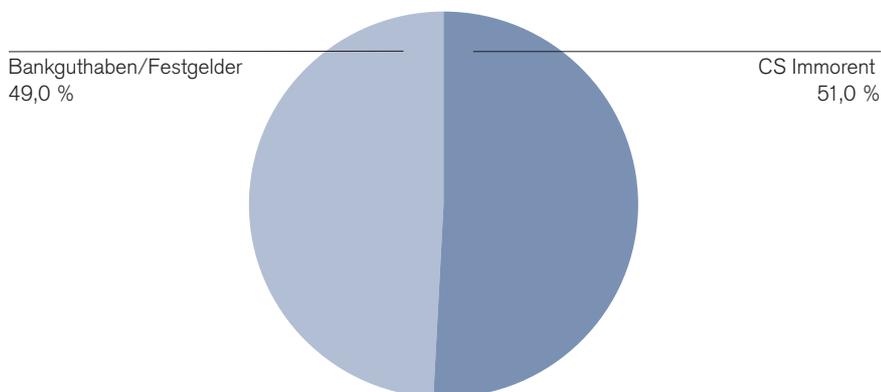
Umrechnungskurs zum 30.09.2009:
 1 GBP = EUR 0,909170
 1 SEK = EUR 10,210580

¹⁾ Der Erwerb der Immobilie erfolgte vor Umstellung auf das neue InvG.



Bestand der Liquidität

Zusammensetzung der Liquidität



Bestand der Investmentanteile	Bestand nominal 01.10.2008	Käufe/ Zugänge nominal	Verkäufe/ Abgänge nominal	Bestand nominal 30.09.2009	Kurswert ¹⁾ EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
1. Anteile am Wertpapier-Sondervermögen CS Immocash	1.050.000	0	1.050.000	0	0	0,0
2. Anteile am Wertpapier-Sondervermögen CS Immorent	7.529.000	0	2.216.200	5.312.800	477.673.848	7,9
Gesamt					477.673.848	7,9

Angaben zu den Investmentfonds

Anteil am Fondsvermögen	Bank- guthaben	Geldmarkt- Instrumente	Renten- Papiere	Aktien
CS Immorent	42,5 %	0,0 %	57,5 %	0,0 %

Bonitätsstruktur der Aussteller von Rentenpapieren	AAA ²⁾	AA ²⁾	A ²⁾	BBB ²⁾
CS Immorent	64,3 %	12,9 %	22,8 %	0,0 %

Rendite im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr	31.07.2009	Duration
CS Immorent	3,25 %	0,14

Währungskurssicherungsgeschäfte

Absicherung von Beständen: Verkauf von Devisen auf Termin Forderungen/Rückstellungen	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ³⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Kurswert in % des Fondsvolumens (netto)
Offene Positionen am Stichtag				
GBP 90,0 Mio.	104.675.506	98.982.896	5.692.610	1,6
GBP 90,0 Mio.	105.497.597	98.977.779	6.519.818	1,6
GBP 71,0 Mio.	82.702.388	78.080.925	4.621.463	1,3
GBP 95,0 Mio.	109.979.162	104.472.639	5.506.523	1,7
GBP 20,0 Mio.	23.164.234	21.994.240	1.169.994	0,4
GBP 120,0 Mio.	136.023.578	131.965.874	4.057.704	2,2
GBP 90,0 Mio.	102.422.870	98.974.296	3.448.574	1,6
SEK 430,0 Mio.	39.593.021	42.118.506	-2.525.485	0,7
SEK 465,0 Mio.	42.062.415	45.556.448	-3.494.033	0,8
SEK 85,0 Mio.	8.268.482	8.329.472	-60.990	0,1
SEK 400,0 Mio.	38.933.230	39.210.082	-276.852	0,7
Summe offene Positionen	793.322.483	768.663.157	24.659.326	12,7

Bezogen auf ein Fondsvolumen in GBP i.H.v. GBP 597,6 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30.09.2009 von 96,4 %.

Bezogen auf ein Fondsvolumen in SEK i.H.v. SEK 1.431,7 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 30.09.2009 von 96,4 %.

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR
GBP 2.016,5 Mio.	2.365.783.101	2.301.714.475	64.068.627
SEK 4.840,0 Mio.	462.484.317	451.689.264	10.795.053
Summe geschlossene Positionen	2.828.267.418	2.753.403.739	74.863.680

Währungskurssicherungsgeschäfte der CHF-Anteilscheinklasse

Absicherung von Beständen: Kauf von Devisen auf Termin Forderungen/Verbindlichkeiten	Kurswert Kauf EUR	Kurswert ³⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Kurswert in % des Fondsvolumens der Anteilklasse
Offene Positionen am Stichtag				
CHF 191,8 Mio.	126.000.000	127.144.383	1.144.383	57,8
CHF 113,2 Mio.	75.000.000	75.078.983	78.983	34,2
Summe offene Positionen	201.000.000	202.223.366	1.223.366	92,0

Beide Investmentfonds werden von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Kapitalanlagegesellschaft mbH ohne Zusatzkosten für unsere Anleger verwaltet.

¹⁾ Anteilkurswert vom 30. September 2009

²⁾ CS-Berechnung durch lineare Gewichtung von Einzelratings verschiedener Rating-Agenturen

³⁾ Devisenterminkurs vom 30. September 2009

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung ¹⁾)	42.382.103,67		252.011.548,55
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00		12.276.888,97
3. Erträge aus Liquiditätsanlagen			
3.1 Zinsen aus Bankguthaben (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00	10.761.233,67	
3.2 Erträge aus Spezialfondsanteilen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00	27.309.864,33	38.071.098,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00		3.533.166,48
5. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung ¹⁾)	5.402.286,62)		52.844.734,58
Summe der Erträge			358.737.436,58
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1 Betriebskosten (davon in Fremdwährung ¹⁾)	230.663,18)	6.776.425,16	
1.2 Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung ¹⁾)	143.563,81)	10.706.152,12	
1.3 Kosten der Immobilienverwaltung ²⁾ (davon in Fremdwährung ¹⁾)	404.883,31)	7.796.070,45	
1.4 Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung ¹⁾)	716.645,65)	8.620.634,71	33.899.282,44
2. Erbbauzinsen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00)		0,00
3. Zinsaufwendungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	9.768.166,04)		51.531.746,95
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung ¹⁾)	294.774,35)		1.718.111,27
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			
5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung ³⁾		43.543.800,00	
5.2 Depotbankvergütung		1.451.309,03	
5.3 Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung ¹⁾)	76.782,88)	656.734,21	
5.4 Sonst. Aufwendungen gem. § 13 BVB (davon in Fremdwährung ¹⁾)	25.281,30)	1.126.448,33	46.778.291,57
Summe der Aufwendungen			133.927.432,23
Ordentliches Nettoergebnis			224.810.004,35

¹⁾ Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur GBP und SEK).

²⁾ Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 6 BVB EUR 0,8 Mio.

³⁾ Gemäß § 13 Nr. 1 BVB. Zusätzlich wurden Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von EUR 6,1 Mio. gezahlt.

Anteilklasse EUR in EUR		Anteilklasse CHF in EUR		Anteilklasse CHF in CHF	
	242.905.903,43		9.105.645,12		13.736.949,24
	11.833.302,16		443.586,81		669.203,49
	10.372.410,29		388.823,38		586.586,34
	26.323.108,19		986.756,14		1.488.639,06
	3.405.506,62		127.659,86		192.590,09
	50.935.356,05		1.909.378,53		2.880.524,73
	345.775.586,74		12.961.849,84		19.554.492,95
	6.531.580,31		244.844,85		369.377,59
	10.319.318,92		386.833,20		583.583,92
	7.514.383,98		281.686,47		424.957,56
	8.309.155,06		311.479,65		469.904,12
	0,00		0,00		0,00
	49.669.809,28		1.861.937,67		2.808.954,55
	1.656.032,72		62.078,55		93.652,88
	41.970.481,59		1.573.318,41		2.373.538,05
	1.398.870,54		52.438,49		79.109,70
	633.005,22		23.728,99		35.798,01
	1.085.747,66		40.700,67		61.401,80
	129.088.385,28		4.839.046,95		7.300.278,18
	216.687.201,46		8.122.802,89		12.254.214,77

Die Total-Expense-Ratio (TER; Gesamtkostenquote nach BVI-Methode) für das Geschäftsjahr 2008/2009 betrug 0,7 %.

Devisenkurse per 30. September 2009

1 EUR = 0,90917 GBP

1 EUR = 10,21058 SEK

1 EUR = 1,508619 CHF

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

- I. 1. Die Erträge aus Immobilien konnten im Berichtsjahr aufgrund von Immobilienzukaufen um EUR 22,0 Mio. auf EUR 252,0 Mio. (Vorjahr EUR 230,0 Mio.) gesteigert werden.
- I. 2. Aus den Immobilien-Gesellschaften ergaben sich Erträge aus Beteiligungen in Höhe von EUR 12,3 Mio. gegenüber EUR 10,8 Mio. im Vorjahr.
- I. 3. Die Erträge aus Liquiditätsanlagen reduzierten sich um EUR 47,2 Mio. auf EUR 38,1 Mio. (Vorjahr EUR 85,3 Mio.) und beinhalten Erträge aus Spezialfondsanteilen (EUR 27,3 Mio.), aus Festgeldern (EUR 9,0 Mio.) und aus Tagesgeldern (EUR 1,7 Mio.).
- I. 4. Die Bauzinsen umfassen in erster Linie Eigenkapitalverzinsungen für die deutschen Projekte Saarbrücken, Dortmund und Gelsenkirchen (insgesamt EUR 2,5 Mio.) und das französische Projekt Lyon-Gerland (EUR 1,0 Mio.).
- I. 5. Die sonstigen Erträge in Höhe von EUR 52,8 Mio. (Vorjahr EUR 47,1 Mio.) resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Zinserträgen in Höhe von EUR 32,7 Mio., davon EUR 27,3 Mio. aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen an die Immobilien-Gesellschaften, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 15,6 Mio., aus periodenfremden Erträgen in Höhe von EUR 2,1 Mio. und aus sonstigen Erträgen in Höhe von EUR 1,5 Mio.
- II. 1. Die Bewirtschaftungskosten stiegen um EUR 2,1 Mio. auf EUR 33,9 Mio. (Vorjahr EUR 31,8 Mio.)
- II. 1.1. Die Betriebskosten weisen eine Höhe von EUR 6,8 Mio. (Vorjahr EUR 9,8 Mio.) aus.
- II. 1.2. Zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 10,7 Mio. (Vorjahr EUR 8,7 Mio.) aufgewendet.
- II. 1.3. Die Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von EUR 7,8 Mio. (Vorjahr EUR 5,9 Mio.) betreffen unter anderem Vermietungsprovisionen mit EUR 5,8 Mio. und mit EUR 0,8 Mio. die eigenen bei der Kapitalanlagegesellschaft entstandenen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen.
- II. 1.4. Die sonstigen Kosten in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr EUR 7,4 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Fremdfinanzierungskosten in Höhe von EUR 1,8 Mio., Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von EUR 1,8 Mio., nicht abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von EUR 0,9 Mio., periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 2,5 Mio. und sonstige Aufwendungen in Höhe von EUR 1,1 Mio.
- II. 2. Erbbauzinsen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht gezahlt.
- II. 3. Unter der Position Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 51,5 Mio. (Vorjahr EUR 48,5 Mio.) werden Darlehenszinsen mit EUR 51,3 Mio. und Kaufpreiszinsen mit EUR 0,2 Mio. ausgewiesen.
- II. 4. Bei der Position ausländische Steuern in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr EUR -1,5 Mio. Ertrag) handelt es sich um Steuern auf das im Ausland erzielte Einkommen.
- II. 5. 1.-4. Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens betragen EUR 46,8 Mio. (Vorjahr EUR 44,7 Mio.). Die Vergütung an die Fondsverwaltung (EUR 43,5 Mio.), sowie die Depotbankvergütung (EUR 1,5 Mio.) halten sich im Rahmen der in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen angegebenen Prozentsätze. Die sonstigen Aufwendungen der § 14 Allgemeine Vertragsbedingungen und § 13 Besondere Vertragsbedingungen erhöhten sich auf 1,1 Mio. und die Sachverständigenkosten verzeichneten ebenso einen leichten Anstieg auf EUR 0,7 Mio.

Die sonstigen Aufwendungen (gemäß § 13 „Besondere Vertragsbedingungen“) von EUR 1,1 Mio. setzen sich zusammen aus Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 0,9 Mio., sowie Kosten der Jahres- und Halbjahresberichte in Höhe von EUR 0,2 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte beim Verkauf einer Liegenschaft in Belgien ein Veräußerungsgewinn in Höhe von EUR 13,7 Mio. erwirtschaftet werden.

- Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, betragen EUR 0.
- Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.
- Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.
- Verwaltungsvergütungen für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile sind nicht angefallen.



Berechnung der Ausschüttung

	Anteilklasse EUR EUR	Je Anteil EUR	Anteilklasse CHF EUR	Je Anteil EUR	Anteilklasse CHF CHF	Je Anteil CHF
Ordentliches Nettoergebnis	216.687.201,46	2,30	8.122.802,89	2,30	12.254.214,77	3,46
Ertragsausgleich	-19.523.260,90	-0,21	-731.854,98	-0,21	-1.104.090,32	-0,31
Ordentlicher Nettoertrag	197.163.940,56	2,09	7.390.947,91	2,09	11.150.124,45	3,15
Währungskurssicherung CHF						
Ertragsausgleich			-3.643.251,16	-1,03	-5.496.277,92	-1,55
			800.635,60	0,23	1.207.854,08	0,34
Realisierte Gewinne bei Immobilien	13.196.321,56	0,14	494.681,37	0,14	746.285,71	0,21
Ertragsausgleich auf realisierte Gewinne	-1.290.465,67	-0,01	-48.374,79	-0,01	-72.979,13	-0,02
Vortrag aus Vorjahr						
- für alle Anteile	160.002.157,71	1,69	6.948.633,88	1,96	10.482.841,10	2,96
- Ertragsausgleich auf Vortrag	-21.048.407,48	-0,22	-1.739.770,83	-0,49	-2.624.651,32	-0,74
- speziell für CHF-Tranche			-1.571.723,77	-0,44	-2.371.132,34	-0,67
- Ertragsausgleich auf Vortrag CHF-Tranche			393.521,84	0,11	593.674,52	0,17
Einbehalt von Überschüssen	-1.886.147,88	-0,02	-70.704,72	-0,02	-106.666,48	-0,03
Für Ausschüttung verfügbar	346.137.398,80	3,67	8.954.595,33	2,54	13.509.072,67	3,82
Vortrag auf neue Rechnung						
- für alle Anteile	-129.230.392,60	-1,37	-4.844.370,28	-1,37	-7.308.309,05	-2,07
- speziell für CHF-Tranche			576.493,06	0,16	869.708,38	0,25
Ausschüttung auf Anteile zum 30.09.2009	216.907.006,20	2,30	4.686.718,11	1,33	7.070.472,00	2,00

Ordentlicher Nettoertrag

Der ordentliche Nettoertrag beträgt EUR 204.554.888,47 Mio. (Vorjahr EUR 267,3).

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von insgesamt EUR -43.187.977,20 ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

Währungskurssicherung

Die Währungskurssicherungskosten betreffen nur Anleger der Anteilklasse CHF.

Einbehalte

Aus dem Nettoertrag des Geschäftsjahres werden EUR 2,0 Mio. (Vorjahr EUR 2,3 Mio.) nach § 14 Abs. 2 BVB für zukünftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften einbehalten.

Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt EUR 133,5 Mio., nach EUR 165,4 Mio. im Vorjahr.

Ausschüttung

Der Ausschüttungstermin ist der 9. Dezember 2009.

Die anteilklassenspezifische Aufteilung ist der Tabelle zu entnehmen.

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Absatz 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens CS EURO-REAL für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Absatz 5 des InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf

der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, 19. November 2009

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Warnke	Sträßer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für in Deutschland steuerpflichtige Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2008/2009 vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 erfolgt durch Ausschüttungsbeschluss vom 23. November 2009 am 9. Dezember 2009 in Höhe von EUR 2,30 je Anteil für die Anteilklasse EUR und in Höhe von CHF 2,00 je Anteil für die Anteilklasse CHF.

Anteilklasse EUR	natürliche Personen Privatanleger je Anteil EUR	natürliche Personen Betriebsvermögen je Anteil EUR	Körperschaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil EUR	Körperschaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil EUR
Ausschüttung	2,3000	2,3000	2,3000	2,3000
davon nicht steuerbare Substanz ausschüttung	0,1712	0,1733	0,1733	0,1733
davon bereits in den Vorjahren versteuerte thesaurierte Erträge	0,0382	0,0382	0,0382	0,0382
Thesaurierung	0,0304	0,0304	0,0304	0,0304
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	2,1210	2,1189	2,1189	2,1189
davon steuerfreie Dividenden*	–	0,2666	0,2666	–
davon DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte	0,9583	0,9583	0,9583	0,9583
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung	1,1677	1,2764	1,4231	1,1698
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung in %	50,11	54,77	61,07	50,20
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung	1,1627	1,0542	0,9073	1,1606
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung in %	49,89	45,23	38,93	49,80
Bemessungsgrundlage für 25%ige Kapitalertragsteuer	1,1627	1,1606	1,1606	1,1606
Kapitalertragsteuer (25%)	0,2907	0,2902	0,2902	0,2902
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0160	0,0160	0,0160	0,0160
Ausländische Einkünfte, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,4559	–	–

* Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei. 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Anteilklasse CHF	natürliche Personen Privatanleger je Anteil CHF	natürliche Personen Betriebsvermögen je Anteil CHF	Körperschaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil CHF	Körperschaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil CHF
Ausschüttung	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
Thesaurierung	1,0652	1,0620	1,0620	1,0620
Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge	3,0652	3,0620	3,0620	3,0620
davon steuerfreie Dividenden*	–	0,3825	0,3825	–
davon DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte	1,3307	1,3307	1,3307	1,3307
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung	1,3307	1,4837	1,6941	1,3307
Steuerfreier und nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung in %	43,41	48,46	55,33	43,46
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung	1,7345	1,5783	1,3679	1,7313
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung und Thesaurierung in %	56,59	51,54	44,67	56,54
Bemessungsgrundlage für 25%ige Kapitalertragsteuer	1,7345	1,7313	1,7313	1,7313
Kapitalertragsteuer (25%)	0,4336	0,4328	0,4328	0,4328
Solidaritätszuschlag (5,5%)	0,0238	0,0238	0,0238	0,0238
Ausländische Einkünfte, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,6878	–	–

* Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei. 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt bei den Anlegern. Thesaurierte Erträge gelten als zugeflossen und sind von den Anlegern im Jahr des fiktiven Zuflusses zu versteuern.

Beim Privatanleger werden die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich EUR 801,00 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. EUR 1.602,00 (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.

Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als ein Jahr beträgt.

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich

bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. die Fondsanteile in einem ausländischen Depot verwahrt werden), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z.B. Spenden) geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, Dividenden aus ausl. Immobilienkapitalgesellschaften sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regel-fall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen sowie Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden. Werden Gewinne aus der Veräußerung dieser Wertpapiere/Kapitalforderungen und Gewinne aus Termingeschäften ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Dividenden aus inländischen Immobilienkapitalgesellschaften

Dividenden inländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung wird von der inländischen Dividende ein Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt.

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens negative Erträge, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Die vorgelegten Beträge können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt

die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus sog. privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als EUR 600,00, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als

er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (so genannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Für Anleger, die ihre Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erworben haben, wird der Veräußerungsgewinn um die steuerfrei ausgeschütteten Erträge erhöht, die aus Wertpapieren und Termingeschäften stammen, die der Fonds vor dem 1. Januar 2009 erworben hat bzw. abgeschlossen wurden.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden. Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zins-schrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung

aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbe-

steuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen sowie Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) genannten Kapitalforderungen nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, sind sie auf Anlegerebene zu berücksichtigen.

Veräußerungsgewinne aus Aktien sind bei Anlegern, die Körperschaften sind, ganz oder zu bei sonstigen betrieblichen

Anlegern, z.B. Einzelunternehmern, zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht-abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne und ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden aus Immobilienkapitalgesellschaften

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei. 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Streubesitzdividenden aus einem Investmentvermögen ist derzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens negative Erträge, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und

nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (Immobiliengeinn). Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (Aktiengewinn). 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern. Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungs-

abkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt ist bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, kann der ausländische Anleger die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf der Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben.

Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende die-

ses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle oder für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt. Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar).

Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann von Privatanlegern im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U.a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 20 % (ab 1. Juli 2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope). Wenn das Vermögen eines Fonds

aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus. Bei Überschreiten der 40 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden.

Das Vermögen des Sondervermögens CS EUROREAL besteht zum Geschäftsjahresende zu über 15 % aber unter 40 % aus Forderungen im Sinne der ZIV. Der in der Ausschüttung enthaltene Zinsanteil beträgt EUR 0,5545 pro Anteil für die Anteilklasse EUR und CHF 0,8365 pro Anteil für die Anteilklasse CHF. Dieser Betrag pro Anteil wird durch die Zahlstellen gemeldet bzw. unterliegt der Quellensteuer.

3 % Immobiliensteuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen mit französischen Immobilien grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das Sondervermögen CS EUROREAL ist Eigentümer französischer Immobilien.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen CS EUROREAL nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in der neben dem französischen Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden

Jahres auch die Anteilshaber angegeben werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir alle Anleger, deren Beteiligung am Sondervermögen CS EUROREAL zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, bis Ende Februar eine schriftliche Erklärung an CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main zu senden, in der sie ihren Namen, ihre Anschrift und die Anzahl ihrer Anteilsscheine mitteilen und zustimmen, dass diese Daten gegenüber der französischen Finanzverwaltung bekannt gegeben werden dürfen.

Diese Benennung hat weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten der Anleger gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls die Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder weiterer Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich gehalten wurde, sind Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anle-

gerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche eigene Erklärungspflicht empfehlen wir betroffenen Anlegern, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Durch das österreichische Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolnVG) besteht in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien eines Immobilienfonds erzielt. Der CS EUROREAL hält österreichische Immobilien.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die (realisierten oder unrealisierten) Gewinne aus der jährlichen Bewertung der österreichischen Immobilien (Aufwertungsgewinne).

Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger.

Die auf einen Anteil entfallenden österreichischen Einkünfte betragen EUR 0,0058. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren und ggf. in Österreich zu erklären.

Für natürliche Personen beträgt der österreichische Steuersatz für diese Einkünfte grundsätzlich 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000,00 muss er in Öster-

reich keine Steuererklärung abgeben. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist jedoch eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz ebenfalls 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag. Aus diesem Grund ist grundsätzlich die Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung in Österreich gegeben.

Das örtlich zuständige Finanzamt ist das Finanzamt für den 23. Bezirk in Wien.

Hinweis:

Die steuerlichen Hinweise gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen.

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG für das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL Anteilklasse EUR

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. ...	Privat- anleger pro Anteil in EUR	PersG/ EU pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
Ausschüttung	2,3000	2,3000	2,3000	2,3000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1a) Betrag der Ausschüttungen	2,3000	2,3000	2,3000	2,3000
Nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/Substanzausschüttungen	0,1712	0,1733	0,1733	0,1733
In der Ausschüttung enthaltene...				
ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0382	0,0382	0,0382	0,0382
ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre gesamt	0,0382	0,0382	0,0382	0,0382
1b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	2,0906	2,0885	2,0885	2,0885
2. Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0304	0,0304	0,0304	0,0304
Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	2,1210	2,1189	2,1189	2,1189
In den ausgeschütteten bzw. in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene:				
1 c bb) im Privatvermögen steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, Bezugsrechten und Termingeschäften	0,0000	-	-	-
1 c cc) ordentliche Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG	-	0,2666	-	-
1 c dd) ordentliche Erträge i.S.d. § 8b I KStG	-	-	0,2666	-
1 c ee) Veräußerungsgewinne i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	-	-
1 c ff) Veräußerungsgewinne i.S.d. § 8b II KStG	-	-	0,0000	-
1 c gg) steuerfreie Erträge aus der Veräußerung von Bezugsrechten auf Freianteile an Kapitalgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c hh) steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	-	-	-
1 c ii) Einkünfte, die aufgrund von DBA steuerfrei sind (insbesondere ausländische Mieterträge und Gewinne aus An- und Verkauf ausländischer Grundstücke)	0,9583	0,9583	0,9583	0,9583
1 c jj) ausländische Einkünfte, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde, sofern die ausländische Quellensteuer nicht als Werbungskosten behandelt wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c kk) ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c ll) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	-	0,5545	0,5545	0,5545
1 d) Bemessungsgrundlage für 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)	1,1627	1,1606	1,1606	1,1606
1 e) Anzurechnende/zu erstattende KESt i.H.v. 25 %	0,2907	0,2902	0,2902	0,2902
1 f aa) anrechenbare oder abzugsfähige ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f bb) abzugsfähige ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f cc) fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 g) Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung (bei Immobilien)	0,2711	0,2711	0,2711	0,2711
Zusatz nicht abzugsfähige Werbungskosten gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0304	0,0304	0,0304	0,0304

Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 InvStG für das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL Anteilklasse CHF

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. ...	Privat- anleger pro Anteil in CHF	PersG/ EU pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in CHF	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in CHF
Ausschüttung	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1a) Betrag der Ausschüttungen	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
Nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene...				
ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre gesamt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
2. Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	1,0652	1,0620	1,0620	1,0620
Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	3,0652	3,0620	3,0620	3,0620
In den ausgeschütteten bzw. in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene:				
1 c bb) im Privatvermögen steuerfreie Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, Bezugsrechten und Termingeschäften	0,0000	-	-	-
1 c cc) ordentliche Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG	-	0,3825	-	-
1 c dd) ordentliche Erträge i.S.d. § 8b I KStG	-	-	0,3825	-
1 c ee) Veräußerungsgewinne i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	-	-
1 c ff) Veräußerungsgewinne i.S.d. § 8b II KStG	-	-	0,0000	-
1 c gg) steuerfreie Erträge aus der Veräußerung von Bezugsrechten auf Freianteile an Kapitalgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c hh) steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	-	-	-
1 c ii) Einkünfte, die aufgrund von DBA steuerfrei sind (insbesondere ausländische Mieterträge und Gewinne aus An- und Verkauf ausländischer Grundstücke)	1,3307	1,3307	1,3307	1,3307
1 c jj) ausländische Einkünfte, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde, sofern die ausländische Quellensteuer nicht als Werbungskosten behandelt wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c kk) ausländische Einkünfte, auf die ausländische Quellensteuer als einbehalten gilt (fiktive Quellensteuer)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c ll) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG	-	0,8365	0,8365	0,6365
1 d) Bemessungsgrundlage für 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)	1,7345	1,7313	1,7313	1,7313
1 e) Anzurechnende/zu erstattende KESt i.H.v. 25 %	0,4336	0,4328	0,4328	0,4328
1 f aa) anrechenbare oder abzugsfähige ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f bb) abzugsfähige ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f cc) fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 g) Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung (bei Immobilien)	0,4089	0,4089	0,4089	0,4089
Zusatz nicht abzugsfähige Werbungskosten gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0459	0,0459	0,0459	0,0459

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

über die Prüfung der steuerlichen Angaben für das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009

An die Kapitalanlagegesellschaft CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu prüfen, ob die von der Gesellschaft für das Investmentvermögen für den genannten Zeitraum zu veröffentlichenden Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Buchführung/den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 InvG für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von

der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung

der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Frankfurt, den 23. November 2009

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt ppa.
Rechtsanwalt Galina Shabalina
Steuerberater Steuerberaterin



Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009) CS EUROREAL EUR

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR
01.10.2008	4,97 %	1,52 %	0,83
02.10.2008	4,97 %	1,52 %	0,83
06.10.2008	4,98 %	1,53 %	0,84
07.10.2008	4,98 %	1,53 %	0,84
08.10.2008	4,99 %	1,53 %	0,85
09.10.2008	4,99 %	1,53 %	0,85
10.10.2008	4,99 %	1,53 %	0,85
13.10.2008	5,01 %	1,53 %	0,87
14.10.2008	5,01 %	1,53 %	0,87
15.10.2008	5,02 %	1,52 %	0,88
16.10.2008	5,03 %	1,52 %	0,88
17.10.2008	5,03 %	1,53 %	0,88
20.10.2008	5,04 %	1,53 %	0,89
21.10.2008	5,05 %	1,53 %	0,89
22.10.2008	5,06 %	1,53 %	0,89
23.10.2008	5,09 %	1,54 %	0,90
24.10.2008	5,09 %	1,54 %	0,90
27.10.2008	5,10 %	1,54 %	0,91
28.10.2008	5,11 %	1,54 %	0,91
29.10.2008	5,12 %	1,54 %	0,92
30.10.2008	5,13 %	1,54 %	0,95
31.10.2008	5,14 %	1,54 %	0,95
03.11.2008	5,15 %	1,54 %	0,96
04.11.2008	5,15 %	1,54 %	0,96
05.11.2008	5,16 %	1,54 %	0,96
06.11.2008	5,16 %	1,54 %	0,96
07.11.2008	5,17 %	1,54 %	0,96
10.11.2008	5,18 %	1,54 %	0,97
11.11.2008	5,18 %	1,54 %	0,97
12.11.2008	5,18 %	1,55 %	0,97
13.11.2008	5,19 %	1,55 %	0,97
14.11.2008	5,21 %	1,55 %	0,98
17.11.2008	5,23 %	1,55 %	0,98
18.11.2008	5,23 %	1,56 %	0,99
19.11.2008	5,23 %	1,56 %	0,99
20.11.2008	5,24 %	1,58 %	0,99
21.11.2008	5,24 %	1,58 %	0,99
24.11.2008	5,25 %	1,59 %	1,00
25.11.2008	5,28 %	1,58 %	1,00
26.11.2008	5,32 %	1,58 %	1,00
27.11.2008	5,32 %	1,58 %	1,00

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR
28.11.2008	5,43 %	1,58 %	1,00
01.12.2008	5,43 %	1,58 %	1,01
02.12.2008	4,12 %	1,58 %	1,01
03.12.2008	4,12 %	1,58 %	1,01
04.12.2008	4,13 %	1,58 %	1,01
05.12.2008	4,12 %	1,58 %	1,01
08.12.2008	4,29 %	1,64 %	0,15
09.12.2008	4,29 %	1,64 %	0,15
10.12.2008	4,30 %	1,64 %	0,15
11.12.2008	4,30 %	1,65 %	0,15
12.12.2008	4,31 %	1,65 %	0,15
15.12.2008	4,32 %	1,65 %	0,15
16.12.2008	4,23 %	1,65 %	0,16
17.12.2008	4,34 %	1,65 %	0,16
18.12.2008	4,35 %	1,65 %	0,16
19.12.2008	4,35 %	1,65 %	0,16
22.12.2008	4,36 %	1,65 %	0,17
23.12.2008	4,36 %	1,65 %	0,17
29.12.2008	4,38 %	1,66 %	0,18
30.12.2008	4,41 %	1,67 %	0,18
02.01.2009	4,42 %	1,67 %	0,18
05.01.2009	4,43 %	1,67 %	0,19
06.01.2009	4,44 %	1,67 %	0,19
07.01.2009	4,44 %	1,67 %	0,19
08.01.2009	4,44 %	1,67 %	0,19
09.01.2009	4,45 %	1,67 %	0,19
12.01.2009	4,46 %	1,67 %	0,20
13.01.2009	4,46 %	1,67 %	0,20
14.01.2009	4,29 %	1,67 %	0,20
15.01.2009	4,29 %	1,67 %	0,21
16.01.2009	4,30 %	1,68 %	0,21
19.01.2009	4,30 %	1,68 %	0,21
20.01.2009	4,31 %	1,68 %	0,21
21.01.2009	4,31 %	1,68 %	0,21
22.01.2009	4,32 %	1,68 %	0,22
23.01.2009	4,31 %	1,68 %	0,22
26.01.2009	4,33 %	1,67 %	0,22
27.01.2009	4,33 %	1,67 %	0,22
28.01.2009	4,34 %	1,68 %	0,22
29.01.2009	4,34 %	1,68 %	0,23
30.01.2009	4,34 %	1,68 %	0,23

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR
02.02.2009	4,35 %	1,68 %	0,23
03.02.2009	4,35 %	1,68 %	0,23
04.02.2009	4,36 %	1,68 %	0,23
05.02.2009	4,36 %	1,68 %	0,24
06.02.2009	4,36 %	1,68 %	0,24
09.02.2009	4,38 %	1,68 %	0,24
10.02.2009	4,46 %	1,68 %	0,24
11.02.2009	4,46 %	1,68 %	0,25
12.02.2009	4,46 %	1,68 %	0,25
13.02.2009	4,46 %	1,68 %	0,25
16.02.2009	4,46 %	1,69 %	0,25
17.02.2009	4,46 %	1,69 %	0,25
18.02.2009	4,47 %	1,69 %	0,26
19.02.2009	4,47 %	1,69 %	0,26
20.02.2009	4,48 %	1,69 %	0,26
23.02.2009	4,49 %	1,69 %	0,26
24.02.2009	4,51 %	1,69 %	0,26
25.02.2009	4,52 %	1,69 %	0,27
26.02.2009	4,51 %	1,69 %	0,27
27.02.2009	4,53 %	1,70 %	0,27
02.03.2009	4,54 %	1,70 %	0,27
03.03.2009	4,54 %	1,70 %	0,27
04.03.2009	4,54 %	1,70 %	0,28
05.03.2009	4,55 %	1,70 %	0,28
06.03.2009	4,57 %	1,70 %	0,28
09.03.2009	4,58 %	1,70 %	0,28
10.03.2009	4,59 %	1,70 %	0,29
11.03.2009	4,59 %	1,70 %	0,29
12.03.2009	4,60 %	1,70 %	0,29
13.03.2009	4,60 %	1,71 %	0,29
16.03.2009	4,61 %	1,71 %	0,29
17.03.2009	4,61 %	1,71 %	0,29
18.03.2009	4,62 %	1,71 %	0,30
19.03.2009	4,62 %	1,71 %	0,30
20.03.2009	4,62 %	1,71 %	0,30
23.03.2009	4,64 %	1,71 %	0,30
24.03.2009	4,64 %	1,71 %	0,30
25.03.2009	4,64 %	1,71 %	0,30
26.03.2009	4,66 %	1,71 %	0,31
27.03.2009	4,67 %	1,71 %	0,31
30.03.2009	4,67 %	1,71 %	0,31
31.03.2009	4,67 %	1,71 %	0,31
01.04.2009	4,67 %	1,71 %	0,31

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR
02.04.2009	4,68 %	1,72 %	0,31
03.04.2009	4,68 %	1,72 %	0,32
06.04.2009	4,69 %	1,72 %	0,32
07.04.2009	4,70 %	1,72 %	0,32
08.04.2009	4,65 %	1,72 %	0,32
09.04.2009	4,65 %	1,72 %	0,33
14.04.2009	4,67 %	1,72 %	0,33
15.04.2009	4,68 %	1,72 %	0,33
16.04.2009	4,68 %	1,72 %	0,33
17.04.2009	4,69 %	1,72 %	0,34
20.04.2009	4,70 %	1,72 %	0,34
21.04.2009	4,70 %	1,72 %	0,34
22.04.2009	4,71 %	1,72 %	0,34
23.04.2009	4,71 %	1,72 %	0,34
24.04.2009	4,71 %	1,72 %	0,34
27.04.2009	4,72 %	1,72 %	0,35
28.04.2009	4,73 %	1,72 %	0,35
29.04.2009	4,76 %	1,72 %	0,35
30.04.2009	4,77 %	1,72 %	0,35
04.05.2009	4,79 %	1,72 %	0,36
05.05.2009	4,79 %	1,72 %	0,36
06.05.2009	4,80 %	1,72 %	0,36
07.05.2009	4,80 %	1,72 %	0,36
08.05.2009	4,80 %	1,72 %	0,36
11.05.2009	4,85 %	1,72 %	0,37
12.05.2009	4,86 %	1,72 %	0,37
13.05.2009	4,86 %	1,72 %	0,37
14.05.2009	4,86 %	1,72 %	0,37
15.05.2009	4,85 %	1,72 %	0,37
18.05.2009	4,86 %	1,73 %	0,37
19.05.2009	4,87 %	1,73 %	0,37
20.05.2009	4,87 %	1,73 %	0,38
22.05.2009	4,89 %	1,69 %	0,38
25.05.2009	4,90 %	1,67 %	0,38
26.05.2009	4,90 %	1,67 %	0,38
27.05.2009	4,91 %	1,67 %	0,38
28.05.2009	4,94 %	1,67 %	0,39
29.05.2009	4,90 %	1,67 %	0,39
02.06.2009	4,91 %	1,67 %	0,39
03.06.2009	4,92 %	1,67 %	0,39
04.06.2009	4,92 %	1,67 %	0,39
05.06.2009	4,92 %	1,68 %	0,39
08.06.2009	4,94 %	1,68 %	0,40

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR
09.06.2009	4,98 %	1,68 %	0,40
10.06.2009	4,98 %	1,68 %	0,40
12.06.2009	4,91 %	1,68 %	0,40
15.06.2009	4,92 %	1,68 %	0,41
16.06.2009	4,92 %	1,68 %	0,41
17.06.2009	4,93 %	1,68 %	0,41
18.06.2009	4,93 %	1,70 %	0,41
19.06.2009	4,94 %	1,70 %	0,41
22.06.2009	4,95 %	1,70 %	0,41
23.06.2009	4,94 %	1,70 %	0,42
24.06.2009	4,95 %	1,70 %	0,42
25.06.2009	4,97 %	1,70 %	0,42
26.06.2009	4,97 %	1,71 %	0,42
29.06.2009	4,97 %	1,71 %	0,42
30.06.2009	5,01 %	1,71 %	0,42
01.07.2009	5,01 %	1,71 %	0,42
02.07.2009	5,01 %	1,71 %	0,44
03.07.2009	5,02 %	1,71 %	0,45
06.07.2009	5,03 %	1,71 %	0,46
07.07.2009	5,02 %	1,71 %	0,46
08.07.2009	5,02 %	1,71 %	0,46
09.07.2009	5,07 %	1,72 %	0,46
10.07.2009	5,07 %	1,71 %	0,47
13.07.2009	5,08 %	1,72 %	0,47
14.07.2009	5,07 %	1,72 %	0,48
15.07.2009	5,08 %	1,72 %	0,48
16.07.2009	5,09 %	1,72 %	0,48
17.07.2009	5,09 %	1,72 %	0,49
20.07.2009	5,10 %	1,72 %	0,49
21.07.2009	5,10 %	1,73 %	0,49
22.07.2009	5,11 %	1,73 %	0,49
23.07.2009	5,11 %	1,73 %	0,50
24.07.2009	5,12 %	1,74 %	0,50
27.07.2009	5,11 %	1,74 %	0,51
28.07.2009	5,11 %	1,74 %	0,51
29.07.2009	5,12 %	1,74 %	0,51
30.07.2009	5,13 %	1,74 %	0,51
31.07.2009	5,11 %	1,74 %	0,52
03.08.2009	5,12 %	1,74 %	0,52
04.08.2009	5,12 %	1,74 %	0,52
05.08.2009	5,11 %	1,74 %	0,52
06.08.2009	5,14 %	1,75 %	0,53
07.08.2009	5,15 %	1,75 %	0,53

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR
10.08.2009	5,16 %	1,75 %	0,53
11.08.2009	5,15 %	1,75 %	0,54
12.08.2009	5,15 %	1,75 %	0,54
13.08.2009	5,16 %	1,75 %	0,54
14.08.2009	5,16 %	1,75 %	0,54
17.08.2009	5,17 %	1,75 %	0,54
18.08.2009	5,16 %	1,76 %	0,54
19.08.2009	5,17 %	1,76 %	0,55
20.08.2009	5,17 %	1,76 %	0,55
21.08.2009	5,17 %	1,76 %	0,55
24.08.2009	5,18 %	1,77 %	0,55
25.08.2009	5,18 %	1,77 %	0,55
26.08.2009	5,18 %	1,77 %	0,56
27.08.2009	5,18 %	1,77 %	0,56
28.08.2009	5,19 %	1,77 %	0,56
31.08.2009	5,18 %	1,77 %	0,56
01.09.2009	5,18 %	1,77 %	0,56
02.09.2009	5,19 %	1,77 %	0,56
03.09.2009	5,19 %	1,77 %	0,56
04.09.2009	5,19 %	1,78 %	0,56
07.09.2009	5,19 %	1,78 %	0,57
08.09.2009	5,20 %	1,78 %	0,57
09.09.2009	5,15 %	1,77 %	0,57
10.09.2009	5,16 %	1,77 %	0,57
11.09.2009	5,16 %	1,77 %	0,57
14.09.2009	5,17 %	1,77 %	0,57
15.09.2009	5,17 %	1,78 %	0,58
16.09.2009	5,18 %	1,78 %	0,58
17.09.2009	5,18 %	1,81 %	0,58
18.09.2009	5,18 %	1,81 %	0,58
21.09.2009	5,20 %	1,81 %	0,58
22.09.2009	5,20 %	1,81 %	0,58
23.09.2009	5,20 %	1,82 %	0,58
24.09.2009	5,20 %	1,82 %	0,58
25.09.2009	5,17 %	1,88 %	0,58
28.09.2009	5,18 %	1,88 %	0,59
29.09.2009	5,19 %	1,89 %	0,59
30.09.2009	5,20 %	1,89 %	0,59

¹⁾ Bezogen auf den Rücknahmepreis.

Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009) CS EUROREAL CHF

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF
01.10.2008	5,13 %	1,58 %	1,30
02.10.2008	5,07 %	1,56 %	1,29
06.10.2008	5,09 %	1,56 %	1,30
07.10.2008	5,07 %	1,55 %	1,30
08.10.2008	5,08 %	1,56 %	1,31
09.10.2008	5,00 %	1,53 %	1,29
10.10.2008	5,08 %	1,55 %	1,31
13.10.2008	5,11 %	1,56 %	1,35
14.10.2008	5,10 %	1,56 %	1,35
15.10.2008	5,06 %	1,53 %	1,35
16.10.2008	5,06 %	1,53 %	1,34
17.10.2008	5,07 %	1,54 %	1,35
20.10.2008	5,07 %	1,54 %	1,36
21.10.2008	5,00 %	1,51 %	1,34
22.10.2008	4,98 %	1,50 %	1,33
23.10.2008	4,98 %	1,50 %	1,34
24.10.2008	4,86 %	1,47 %	1,30
27.10.2008	4,90 %	1,48 %	1,32
28.10.2008	4,94 %	1,49 %	1,33
29.10.2008	5,01 %	1,51 %	1,37
30.10.2008	4,95 %	1,49 %	1,39
31.10.2008	5,03 %	1,51 %	1,41
03.11.2008	5,05 %	1,51 %	1,43
04.11.2008	5,10 %	1,53 %	1,44
05.11.2008	5,12 %	1,53 %	1,44
06.11.2008	5,11 %	1,53 %	1,44
07.11.2008	5,14 %	1,54 %	1,45
10.11.2008	5,12 %	1,53 %	1,46
11.11.2008	5,08 %	1,52 %	1,44
12.11.2008	5,08 %	1,52 %	1,44
13.11.2008	5,17 %	1,54 %	1,46
14.11.2008	5,20 %	1,54 %	1,48
17.11.2008	5,20 %	1,54 %	1,48
18.11.2008	5,24 %	1,56 %	1,51
19.11.2008	5,24 %	1,56 %	1,50
20.11.2008	5,30 %	1,60 %	1,52
21.11.2008	5,32 %	1,61 %	1,52
24.11.2008	5,35 %	1,62 %	1,55
25.11.2008	5,39 %	1,61 %	1,55
26.11.2008	5,42 %	1,61 %	1,55
27.11.2008	5,43 %	1,61 %	1,55

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF
28.11.2008	5,51 %	1,60 %	1,54
01.12.2008	5,47 %	1,59 %	1,54
02.12.2008	4,16 %	1,59 %	1,54
03.12.2008	4,18 %	1,60 %	1,55
04.12.2008	4,18 %	1,60 %	1,55
05.12.2008	4,25 %	1,63 %	1,58
08.12.2008	4,34 %	1,66 %	0,23
09.12.2008	4,35 %	1,67 %	0,23
10.12.2008	4,36 %	1,67 %	0,23
11.12.2008	4,39 %	1,68 %	0,24
12.12.2008	4,41 %	1,69 %	0,24
15.12.2008	4,43 %	1,69 %	0,24
16.12.2008	4,33 %	1,69 %	0,25
17.12.2008	4,33 %	1,64 %	0,25
18.12.2008	4,36 %	1,65 %	0,25
19.12.2008	4,36 %	1,65 %	0,25
22.12.2008	4,33 %	1,64 %	0,26
23.12.2008	4,26 %	1,61 %	0,26
29.12.2008	4,26 %	1,61 %	0,27
30.12.2008	4,26 %	1,61 %	0,27
02.01.2009	4,34 %	1,64 %	0,27
05.01.2009	4,34 %	1,64 %	0,29
06.01.2009	4,34 %	1,63 %	0,29
07.01.2009	4,33 %	1,63 %	0,28
08.01.2009	4,33 %	1,63 %	0,28
09.01.2009	4,35 %	1,63 %	0,28
12.01.2009	4,31 %	1,62 %	0,30
13.01.2009	4,31 %	1,62 %	0,30
14.01.2009	4,12 %	1,61 %	0,29
15.01.2009	4,16 %	1,62 %	0,31
16.01.2009	4,18 %	1,63 %	0,31
19.01.2009	4,17 %	1,63 %	0,31
20.01.2009	4,17 %	1,62 %	0,31
21.01.2009	4,25 %	1,65 %	0,32
22.01.2009	4,21 %	1,64 %	0,33
23.01.2009	4,22 %	1,64 %	0,33
26.01.2009	4,25 %	1,65 %	0,33
27.01.2009	4,26 %	1,65 %	0,33
28.01.2009	4,27 %	1,65 %	0,33
29.01.2009	4,21 %	1,63 %	0,34
30.01.2009	4,21 %	1,63 %	0,34

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF
02.02.2009	4,24 %	1,64 %	0,34
03.02.2009	4,24 %	1,64 %	0,34
04.02.2009	4,24 %	1,63 %	0,34
05.02.2009	4,27 %	1,64 %	0,36
06.02.2009	4,27 %	1,64 %	0,36
09.02.2009	4,30 %	1,65 %	0,36
10.02.2009	4,38 %	1,65 %	0,36
11.02.2009	4,35 %	1,64 %	0,37
12.02.2009	4,35 %	1,64 %	0,37
13.02.2009	4,36 %	1,65 %	0,37
16.02.2009	4,35 %	1,64 %	0,37
17.02.2009	4,32 %	1,63 %	0,37
18.02.2009	4,32 %	1,63 %	0,38
19.02.2009	4,35 %	1,64 %	0,39
20.02.2009	4,37 %	1,65 %	0,39
23.02.2009	4,38 %	1,65 %	0,39
24.02.2009	4,36 %	1,63 %	0,38
25.02.2009	4,39 %	1,65 %	0,40
26.02.2009	4,39 %	1,65 %	0,40
27.02.2009	4,40 %	1,65 %	0,40
02.03.2009	4,39 %	1,64 %	0,40
03.03.2009	4,40 %	1,65 %	0,40
04.03.2009	4,40 %	1,64 %	0,41
05.03.2009	4,39 %	1,64 %	0,41
06.03.2009	4,39 %	1,63 %	0,41
09.03.2009	4,39 %	1,63 %	0,41
10.03.2009	4,41 %	1,63 %	0,43
11.03.2009	4,43 %	1,64 %	0,43
12.03.2009	4,45 %	1,65 %	0,43
13.03.2009	4,60 %	1,71 %	0,44
16.03.2009	4,62 %	1,71 %	0,45
17.03.2009	4,63 %	1,72 %	0,45
18.03.2009	4,62 %	1,71 %	0,46
19.03.2009	4,63 %	1,72 %	0,46
20.03.2009	4,62 %	1,71 %	0,46
23.03.2009	4,64 %	1,72 %	0,46
24.03.2009	4,63 %	1,71 %	0,46
25.03.2009	4,61 %	1,70 %	0,46
26.03.2009	4,63 %	1,70 %	0,47
27.03.2009	4,66 %	1,71 %	0,47
30.03.2009	4,63 %	1,70 %	0,47
31.03.2009	4,63 %	1,70 %	0,47
01.04.2009	4,62 %	1,69 %	0,47

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF
02.04.2009	4,64 %	1,70 %	0,47
03.04.2009	4,67 %	1,71 %	0,49
06.04.2009	4,68 %	1,71 %	0,49
07.04.2009	4,66 %	1,71 %	0,49
08.04.2009	4,60 %	1,70 %	0,48
09.04.2009	4,63 %	1,71 %	0,50
14.04.2009	4,63 %	1,70 %	0,50
15.04.2009	4,62 %	1,70 %	0,50
16.04.2009	4,63 %	1,70 %	0,50
17.04.2009	4,65 %	1,71 %	0,52
20.04.2009	4,66 %	1,71 %	0,52
21.04.2009	4,65 %	1,70 %	0,51
22.04.2009	4,65 %	1,70 %	0,51
23.04.2009	4,67 %	1,71 %	0,52
24.04.2009	4,66 %	1,70 %	0,51
27.04.2009	4,66 %	1,70 %	0,53
28.04.2009	4,66 %	1,70 %	0,53
29.04.2009	4,69 %	1,69 %	0,53
30.04.2009	4,72 %	1,70 %	0,53
04.05.2009	4,73 %	1,70 %	0,54
05.05.2009	4,74 %	1,70 %	0,54
06.05.2009	4,73 %	1,70 %	0,54
07.05.2009	4,75 %	1,70 %	0,54
08.05.2009	4,75 %	1,70 %	0,54
11.05.2009	4,78 %	1,70 %	0,56
12.05.2009	4,79 %	1,70 %	0,56
13.05.2009	4,79 %	1,70 %	0,56
14.05.2009	4,79 %	1,70 %	0,56
15.05.2009	4,77 %	1,70 %	0,56
18.05.2009	4,81 %	1,71 %	0,56
19.05.2009	4,82 %	1,71 %	0,56
20.05.2009	4,82 %	1,71 %	0,58
22.05.2009	4,86 %	1,68 %	0,58
25.05.2009	4,86 %	1,66 %	0,58
26.05.2009	4,87 %	1,66 %	0,58
27.05.2009	4,86 %	1,66 %	0,58
28.05.2009	4,89 %	1,65 %	0,59
29.05.2009	4,85 %	1,66 %	0,59
02.06.2009	4,87 %	1,66 %	0,59
03.06.2009	4,88 %	1,66 %	0,59
04.06.2009	4,88 %	1,66 %	0,59
05.06.2009	4,89 %	1,66 %	0,59
08.06.2009	4,91 %	1,67 %	0,61

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF
09.06.2009	4,94 %	1,66 %	0,61
10.06.2009	4,94 %	1,67 %	0,61
12.06.2009	4,85 %	1,66 %	0,60
15.06.2009	4,87 %	1,67 %	0,62
16.06.2009	4,86 %	1,66 %	0,62
17.06.2009	4,87 %	1,66 %	0,62
18.06.2009	4,85 %	1,67 %	0,62
19.06.2009	4,89 %	1,68 %	0,62
22.06.2009	4,88 %	1,67 %	0,62
23.06.2009	4,87 %	1,67 %	0,63
24.06.2009	4,87 %	1,67 %	0,63
25.06.2009	4,96 %	1,70 %	0,64
26.06.2009	4,98 %	1,71 %	0,64
29.06.2009	4,97 %	1,70 %	0,64
30.06.2009	5,00 %	1,70 %	0,64
01.07.2009	5,00 %	1,70 %	0,64
02.07.2009	5,00 %	1,70 %	0,67
03.07.2009	4,99 %	1,70 %	0,68
06.07.2009	5,00 %	1,70 %	0,70
07.07.2009	4,98 %	1,70 %	0,70
08.07.2009	4,98 %	1,70 %	0,70
09.07.2009	5,02 %	1,70 %	0,70
10.07.2009	5,03 %	1,70 %	0,71
13.07.2009	5,03 %	1,70 %	0,71
14.07.2009	5,04 %	1,71 %	0,73
15.07.2009	5,06 %	1,71 %	0,73
16.07.2009	5,05 %	1,71 %	0,73
17.07.2009	5,06 %	1,71 %	0,74
20.07.2009	5,08 %	1,72 %	0,75
21.07.2009	5,08 %	1,73 %	0,74
22.07.2009	5,08 %	1,72 %	0,74
23.07.2009	5,09 %	1,73 %	0,76
24.07.2009	5,11 %	1,73 %	0,76
27.07.2009	5,10 %	1,73 %	0,78
28.07.2009	5,10 %	1,74 %	0,78
29.07.2009	5,10 %	1,73 %	0,78
30.07.2009	5,13 %	1,74 %	0,78
31.07.2009	5,14 %	1,75 %	0,80
03.08.2009	5,12 %	1,74 %	0,79
04.08.2009	5,13 %	1,74 %	0,79
05.08.2009	5,12 %	1,75 %	0,79
06.08.2009	5,15 %	1,75 %	0,81
07.08.2009	5,16 %	1,76 %	0,81

gültig am	Immobilien- gewinn ¹⁾	Aktien- gewinn ¹⁾	Zwischen- gewinn pro Anteil in CHF
10.08.2009	5,19 %	1,76 %	0,81
11.08.2009	5,17 %	1,76 %	0,83
12.08.2009	5,16 %	1,75 %	0,83
13.08.2009	5,17 %	1,76 %	0,83
14.08.2009	5,17 %	1,76 %	0,83
17.08.2009	5,16 %	1,75 %	0,82
18.08.2009	5,15 %	1,76 %	0,82
19.08.2009	5,14 %	1,75 %	0,84
20.08.2009	5,14 %	1,75 %	0,83
21.08.2009	5,14 %	1,75 %	0,83
24.08.2009	5,16 %	1,76 %	0,83
25.08.2009	5,15 %	1,76 %	0,83
26.08.2009	5,16 %	1,76 %	0,85
27.08.2009	5,18 %	1,77 %	0,85
28.08.2009	5,17 %	1,77 %	0,85
31.08.2009	5,15 %	1,76 %	0,85
01.09.2009	5,15 %	1,76 %	0,85
02.09.2009	5,16 %	1,76 %	0,85
03.09.2009	5,16 %	1,76 %	0,85
04.09.2009	5,16 %	1,76 %	0,85
07.09.2009	5,16 %	1,77 %	0,86
08.09.2009	5,17 %	1,77 %	0,87
09.09.2009	5,12 %	1,76 %	0,86
10.09.2009	5,13 %	1,76 %	0,86
11.09.2009	5,13 %	1,76 %	0,86
14.09.2009	5,12 %	1,76 %	0,86
15.09.2009	5,14 %	1,77 %	0,88
16.09.2009	5,15 %	1,77 %	0,88
17.09.2009	5,16 %	1,80 %	0,88
18.09.2009	5,15 %	1,80 %	0,88
21.09.2009	5,17 %	1,80 %	0,88
22.09.2009	5,16 %	1,80 %	0,88
23.09.2009	5,16 %	1,81 %	0,88
24.09.2009	5,16 %	1,81 %	0,88
25.09.2009	5,13 %	1,86 %	0,88
28.09.2009	5,14 %	1,86 %	0,89
29.09.2009	5,14 %	1,87 %	0,89
30.09.2009	5,15 %	1,87 %	0,89

¹⁾ Bezogen auf den Rücknahmepreis.

Steuerliche Hinweise für österreichische Anleger

Allgemeine Anmerkungen

CS EUROREAL ist zum öffentlichen Vertrieb in Österreich zugelassen. Ein steuerlicher Vertreter wurde bestellt und dem österreichischen Bundesministerium für Finanzen (BMF) gegenüber namhaft gemacht.

CS EUROREAL ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmolnvFG) zu qualifizieren. Als solcher gilt, ungeachtet der Rechtsform, jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien, die nach Gesetz, Satzung oder tatsächlicher Übung nach den Grundsätzen der Risikostreuung im Sinne des ImmolnvFG errichtet ist.

Für steuerliche Zwecke gilt CS EUROREAL als transparentes Gebilde, weshalb auf Fondsebene keine Besteuerung erfolgt. Vielmehr unterliegen die Anleger mit ihren anteiligen Erträgen der Einkommens- oder der Körperschaftsbesteuerung. Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

Gemäß § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Ziffer 2 ImmolnvFG wird seitens der Kapitalanlagegesellschaft für den CS EUROREAL (EUR Tranche) auf täglicher Basis die Kapitalertragsteuer auf die – in Österreich steuerpflichtigen – Bewirtschaftungsgewinne sowie Liquiditäts- und Wertpapiergewinne (einschließlich des Ertragsausgleiches) an die Österrei-

chische Kontrollbank gemeldet. Darüber hinaus erfolgen jährliche Meldungen hinsichtlich der Ausschüttung und des ausschüttungsgleichen Ertrages an die Österreichische Kontrollbank und das BMF. Folglich ist der CS EUROREAL (EUR Tranche) als Meldefonds anzusehen.

Ausschüttung und ausschüttungsgleicher Ertrag

CS EUROREAL ist zum öffentlichen Vertrieb in Österreich zugelassen. Ein steuerlicher Vertreter wurde bestellt und dem österreichischen Bundesministerium für Finanzen (BMF) gegenüber namhaft gemacht.

CS EUROREAL ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmolnvFG) zu qualifizieren. Als solcher gilt, ungeachtet der Rechtsform, jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien, die nach Gesetz, Satzung oder tatsächlicher Übung nach den Grundsätzen der Risikostreuung im Sinne des ImmolnvFG errichtet ist.

Für steuerliche Zwecke gilt CS EUROREAL als transparentes Gebilde, weshalb auf Fondsebene keine Besteuerung erfolgt. Vielmehr unterliegen die Anleger mit ihren anteiligen Erträgen der Einkommens- oder der Körperschaftsbesteuerung. Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

Gemäß § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Ziffer 2 ImmolnvFG wird seitens der Kapitalanlagegesellschaft für den CS EUROREAL (EUR Tranche) auf täglicher Basis die Kapitalertragsteuer auf die – in Österreich steuerpflichtigen – Bewirtschaftungsgewinne sowie Liquiditäts- und Wertpapiergewinne (einschließlich des Ertragsausgleiches) an die Österreichische Kontrollbank gemeldet. Darüber hinaus erfolgen jährliche Meldungen hinsichtlich der Ausschüttung und des ausschüttungsgleichen Ertrages an die Österreichische Kontrollbank und das BMF. Folglich ist der CS EUROREAL (EUR Tranche) als Meldefonds anzusehen.

Die ausschüttungsgleichen Erträge für die EUR Tranche werden vom steuerpflichtigen Vertreter bis 30. Januar 2010 dem BMF gegenüber nachgewiesen und können auf der Website des BMF (<https://www.bmf.gv.at>) abgerufen werden. Den Anforderungen des § 40 Abs. 2 Ziffer 2 ImmolnvFG folgend, wurden für die EUR Tranche zudem für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr tägliche Meldungen der Kapitalertragsteuer auf die – in Österreich steuerpflichtigen – Bewirtschaftungsgewinne sowie Liquiditäts- und Wertpapiergewinne (einschließlich des Ertragsausgleiches) vorgenommen. Die periodische Lieferung der Daten der Ausschüttung und des ausschüttungsgleichen Ertrages wird von der Kapitalanlagegesellschaft zeitgerecht vorgenommen. **Sämtliche Daten stehen auf der Website der Österreichischen Kontrollbank (<http://www.profitweb.at>) zur Verfügung.**

Bezeichnung	Zuflussdatum	Betrag in EUR
Natürliche Personen (Privatvermögen)		
Ausschüttung	9. Dezember 2009	2,3000
steuerpflichtiger Teil der Ausschüttung		0,3897
ausschüttungsgleicher Ertrag	30. Jänner 2010	0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0360
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 97 Abs 4 EStG		1,4540
Natürliche Personen (Betriebsvermögen)		
Ausschüttung	9. Dezember 2009	2,3000
steuerpflichtiger Teil der Ausschüttung		0,3897
ausschüttungsgleicher Ertrag	30. Jänner 2010	0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0360
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 97 Abs 4 EStG		1,4540
Kapitalgesellschaften		
Ausschüttung	9. Dezember 2009	2,3000
steuerpflichtiger Teil der Ausschüttung		0,3897
ausschüttungsgleicher Ertrag	30. Jänner 2010	0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0360
Privatstiftungen		
Ausschüttung	9. Dezember 2009	2,3000
steuerpflichtiger Teil der Ausschüttung		0,3897
ausschüttungsgleicher Ertrag	30. Jänner 2010	0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0195

Eine Zusammenfassung der steuerpflichtigen Grundlagen für das Fondsgeschäftsjahr 2008/2009 (EUR Tranche) ist in der oben stehenden Tabelle wiedergegeben.

Die angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet.

Modalitäten der Besteuerung

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot (**Inlandsverwahrung**) unterliegt der steuerpflichtige Anteil der Ausschüttung der österreichischen Kapitalertragsteuer von 25 %. Sofern ein ausschüttungsgleicher Ertrag zu

versteuern ist, unterliegt dieser ebenfalls der Kapitalertragsteuer. Die Kapitalertragsteuer wird von der kuponanzahlenden Stelle dem Wertpapierdepot des Anlegers auf Basis der Meldungen der Kapitalanlagegesellschaft an die Österreichische Kontrollbank angelastet. Mit der Erhebung der Kapitalertragsteuer ist bei einer **natürlichen Person** (Privatvermögen, Betriebsvermögen) grundsätzlich Endbesteuerungswirkung verbunden. Die Aufnahme der Ausschüttung oder des ausschüttungsgleichen Ertrages in die jährliche Steuererklärung ist somit nicht notwendig, außer der Anleger übt die Option zur Besteuerung zum Normalsatz gemäß § 97 Abs 4 Einkommen-

steuergesetz (EStG) aus. In einem solchen Fall sind jedoch die steuerfreien Erträge im Rahmen des Progressionsvorbehaltes zu berücksichtigen.

Bei Verwahrung der Anteile auf einem ausländischen Depot (**Auslandsverwahrung**) sind der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleiche Ertrag, sofern dieser zu versteuern ist, im Rahmen der persönlichen Steuererklärung anzugeben. Darauf ist bei **natürlichen Personen** (Privatvermögen, Betriebsvermögen) der besondere Steuersatz von 25 % anzuwenden. Dieser ist mit der Endbesteuerungswirkung für ertragsteuerliche Zwecke verbunden (Ver-

anlagungsendbesteuerung), außer der Anleger übt die Option zur Besteuerung zum Normalsteuersatz gemäß § 97 Abs. 4 EStG aus. In einem solchen Fall sind jedoch die steuerfreien Erträge im Rahmen des Progressionsvorbehaltes zu berücksichtigen.

Beim **institutionellen Anleger** (Kapitalgesellschaft, Privatstiftung) unterliegt der steuerpflichtige Teil der Ausschüttung und des ausschüttungsgleichen Ertrages, sofern dieser zu versteuern ist, ebenfalls der Besteuerung im Rahmen der jährlichen Veranlagung. Bei Kapitalgesellschaften sind der Körperschaftsteuersatz von 25 % und allenfalls die Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden. Der Ansatzzeitpunkt hängt von Buchhaltungs- und Bilanzierungsgrundsätzen ab. Bei Privatstiftungen sind das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 12,5 % sowie die Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden.

Ausländische Steuern

Ausländische Ertragsteuern (einschließlich der latenten Steuern auf die Aufwertungsgewinne) können – bei Vorliegen der Voraussetzungen der Doppelbesteuerungsabkommen – grundsätzlich auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers im Rahmen der jährlichen Veranlagung oder eines Antrages nach § 240 Abs. 3 Bundesabgabenordnung (BAO) angerechnet werden. Die anrechenbaren Beträge wurden unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrages (25 % bei natürlichen Personen

und Kapitalgesellschaften, 12,5 % bei Privatstiftungen) und überdies auf der Grundlage der per-country limitation ermittelt.

Sicherungssteuer

Aufgrund des Meldestatus gemäß § 42 Abs. 1 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoInvFG unterbleibt bei Inlandsverwahrung der Anteile an CS EURO-REAL (EUR Tranche) der Abzug der Sicherungssteuer.

Veräußerung der Anteile

Bei unterjähriger Veräußerung oder Rückgabe von Anteilen fließen dem Anleger ausschüttungsgleiche Erträge zu, die grundsätzlich nach den oben genannten Grundsätzen – Stichwort: Qualifikation der Einkünfte, Steuersatz – zu versteuern sind. Der Besteuerung können die tatsächlichen ausschüttungsgleichen Erträge im Zeitpunkt der unterjährigen Veräußerung zugrunde gelegt werden.

Eine – über die ausschüttungsgleichen Erträge hinausgehende – Wertsteigerung gilt im Privatvermögen als steuerpflichtiger Spekulationsgewinn, sofern die Anteile innerhalb eines Jahres seit der Anschaffung veräußert oder zurückgegeben werden. Bei im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen ist die Wertsteigerung unabhängig von der Behaltdauer steuerpflichtig. In beiden Fällen ist der Normalsteuersatz – Stichwort: Einkommensteuersatz von bis zu 50 % oder Körperschaftsteuersatz von 25 % – anzuwenden.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Nach dem Schenkungsmeldegesetz wird ab dem 1. August 2008 keine Erbschafts- und Schenkungssteuer mehr erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtsmasse.

Zinsbesteuerungsrichtlinie

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2003/48/EG am 1. Juli 2005 unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch oder der Einbehaltung der EU-Quellensteuer kommen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf die steuerlichen Hinweise für deutsche Anleger zur Zinsinformationsverordnung verwiesen.

Aufgrund der home-country rule ist die – nach Art 4 Abs. 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Der Forderungsquotient liegt zwischen 15 % und 40 %, sodass der Zinsanteil der Ausschüttung von EUR 0,5545 pro Anteil der EU-Quellensteuer unterliegt.

Hinweis

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. September 2009 zugrunde. Zusätzlich ist darauf zu verweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Investmentfonds noch

keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Wenngleich die Investmentfondsrichtlinien 2008 veröffentlicht wurden, bleiben viele Fragen hinsichtlich der Besteuerung der Immobilienfonds, einschließlich der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge ungeklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich

der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.



CS EUROREAL

Verkaufsprospekt und Vertragsbedingungen

Inhaltsverzeichnis	
Verkaufsprospekt (gültig ab 1. Januar 2010)	112
Vertragsbedingungen (gültig ab 1. Januar 2010)	153
Allgemeine Vertragsbedingungen	154
Besondere Vertragsbedingungen	161
Anhang	168
Gremien	169

CS EUROREAL

Verkaufsprospekt und Vertragsbedingungen

Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der Allgemeinen Vertragsbedingungen in Verbindung mit den Besonderen Vertragsbedingungen. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem Erwerber von Anteilen zusammen mit dem letzten Jahresbericht und – falls der Stichtag des Jahresberichtes länger als acht Monate zurückliegt – mit dem letzten Halbjahresbericht vor Vertragsschluss anzubieten.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Immobilien-Sondervermögen sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den USA oder an US-Bürger bestimmt. Mit US-Bürgern sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürger können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Immobilien-Sondervermögen sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Die ladungsfähige Anschrift der Kapitalanlagegesellschaft lautet: CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main, gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Werner Bals, Karl-Heinz Heuß, Claudia Reuter-Wenzel. Handelsregister: Frankfurt am Main, Handelsregister-Nr.: HRB 33726 Die ladungsfähige Anschrift der Vertriebsgesellschaft lautet: CREDIT SUISSE (Deutschland) AG, Theodor-Heuss-Allee 100, 60486 Frankfurt am Main, gesetzlich vertreten durch den Vorstand Andreas Brandt (Sprecher), Dr. Peter von Arx, Wulf Matthias und Michael Eichler.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache abzufassen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 069/2388-1907 oder -1906, Fax: 069/2388-1919, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die für die Prüfung des Sondervermögens bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der CREDIT SUISSE (Deutschland) Aktiengesellschaft, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main sowie bei der Depotbank. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form im Internet unter www.cseuroreal.de erhältlich.

CS EUROREAL

Verkaufsprospekt (gültig ab 1. Januar 2010)

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitalanlagegesellschaft	115	Wertpapier-Pensionsgeschäfte	130
Wohlverhaltensregeln	115	Wertentwicklung	130
Depotbank	115	Börsen und Märkte	130
Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren	116	Verwaltungs- und sonstige Kosten	130
- Sachverständigenausschüsse	116	Angabe einer Gesamtkostenquote – TER	133
- Bewertung vor Ankauf	116	Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen	133
- Bewertungsmethode	117	Teilfonds	134
Sondervermögen	117	Anteilklassen	134
Profil des typischen Anlegers	117	Anteile	134
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	117	Ausgabe von Anteilen	134
Änderungen der Vertragsbedingungen	118	Rücknahme von Anteilen	134
Immobilien	118	Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis	135
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	119	- Immobilien	135
Belastung mit einem Erbbaurecht	120	- Bauleistungen	135
Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	121	- Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	135
Liquiditätsanlagen	122	- Liquiditätsanlagen	135
Bankguthaben	123	Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	136
Geldmarktinstrumente	123	- Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen	136
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	124	- Geldmarktinstrumente	136
Mindestliquidität	125	Derivate	136
Risiken bei Liquiditätsanlagen	125	- Optionsrechte und Terminkontrakte	136
Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	126	- Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	136
Derivate zu Absicherungszwecken	126	- Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	136
Optionsgeschäfte	126	- Wertpapier-Pensionsgeschäfte	136
Terminkontrakte	127	- Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	137
Swaps	127	Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag	137
Credit Default Swaps	128	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	137
In Wertpapieren verbriefte Derivate	128	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	137
Notierte und nichtnotierte Derivate	128	Rücknahmeaussetzung	137
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	128	Ermittlung der Erträge	138
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	128	Ertragsausgleichsverfahren	138
Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften	129	Verwendung der Erträge	138
Wertpapier-Darlehen	129	Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	139
		Gutschrift der Ausschüttungen	139
		Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab dem 1. Januar 2009 geltendes Recht)	139

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	140	Steuerausländer	145
- Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapital-Gesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung	140	Solidaritätszuschlag	145
- Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung	140	Kirchensteuer	145
- Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung	141	Ausländische Quellensteuer	146
- Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	141	Ertragsausgleich	146
- Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)	141	Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	146
- Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	142	Zwischengewinnbesteuerung	146
- Negative steuerliche Erträge	142	Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen	146
- Substanzauskehrungen	142	Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung	146
- Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	142	EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung	147
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	142	Grunderwerbsteuer	147
- Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge	142	Beschränkte Steuerpflicht in Österreich	147
- Ausländische Mieterträge	143	3 % Immobiliensteuer in Frankreich	148
- Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien	143	Rechtliches und steuerliches Risiko	149
- Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	143	Beratung und Auslagerung	149
- In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)	144	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	149
- Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	144	Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens	149
- Negative steuerliche Erträge	144	Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens	150
- Substanzauskehrungen	145	Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens	150
- Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	145	Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens	150
		Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden	151
		Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz	151

Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die am 29. April 1991 als Credis Immobilien-Fonds GmbH gegründete CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der Sachverständigenausschüsse und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank gemäß § 10 KWG sind am Schluss dieses Verkaufsprospektes dargestellt.

Wohlverhaltensregeln

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Die Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard guten und verantwortungsvollen Umgangs mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Sie stellen dar, wie die Kapitalanlagegesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten. Die Gesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffent-

lichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Soweit sich aus den BVI-Wohlverhaltensregeln ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, so wird dieser bei Neu- druck berücksichtigt werden.

Depotbank

Für das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL hat die Commerzbank AG (vormals Dresdner Bank AG, verschmolzen mit Commerzbank AG am 11. Mai 2009) mit Sitz in Frankfurt am Main das Amt der Depotbank übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrten Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumenten, Wertpapieren und Investmentanteilen, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Depotbank auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt wer-

den. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstitutes mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Kapitalanlagegesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Depotbank bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die Kapitalanlagegesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und des Anteils durch die Kapitalanlagegesellschaft zu kontrollieren.

Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes und den Vertragsbedingungen verwendet werden und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren

Sachverständigenausschüsse

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat zwei Sachverständigenausschüsse bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für fünf Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in einem ihrer Ausschüsse nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige

Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Ausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Kapitalanlagegesellschaft in den letzten 4 Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vorausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit der von der Kapitalanlagegesellschaft bestellten Sachverständigenausschüsse. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom jeweiligen Ausschuss erstellt.

Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:

- spätestens alle 12 Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bestätigt wurde.

Bewertungsmethode

Der Sachverständigenausschuss oder der für die Ankaufsbewertung zuständige Sachverständige hat den Verkehrswert der Immobilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Ausschusses erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Im Regelfall wird der Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung bestimmt. Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert. Das Verfahren zur Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und eines kalkulatorischen Mietausfallwagnisses sowie der Bodenwertverzinsung gekürzt werden. Der so errechnete Jahresreinertrag wird mit einem Faktor multipliziert, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der aus Jahresreinertrag und Vervielfältiger entstandene Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem gesondert ermittelten Bodenwert den Verkehrswert. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung CS EUROREAL. Es wurde am 6. April 1992 für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind, und die das Sondervermögen als komfortables Sparprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Erfahrungen mit Immobilienanlagen und Kapitalmarkterfahrung sind nicht erforderlich. Es richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren, der Anleger sollte in der Lage sein, leichte vorübergehende Verluste hinzunehmen. Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik und eignet sich für jedes Anlageportfolio.

Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziele werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen werden die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken in die Beurteilung einbezogen. Investitionen im Ausland, die nach den Vertragsbedingungen zulässig sind, werden auch im Hinblick auf die Veränderungen der Wechselkurse und auf steuerliche Gegebenheiten besonders geprüft.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird vorwiegend innerhalb Europas an entwicklungsfähigen Standorten investieren und bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Größenordnung, örtlicher Belegenheit und Mietern (Branche) anstreben. Neben dem Erwerb bestehender oder im Bau befindlicher Gebäude können auch Projektentwicklungen durchgeführt werden.

Ein wesentlicher Teil des Sondervermögens kann außerhalb der Staaten, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmen, angelegt werden. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Zur Verminderung von Währungsrisiken wird die Gesellschaft für das Sondervermögen insbesondere von den durch das Gesetz und die Vertragsbedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch machen.

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden erwirbt die Gesellschaft auch Grundstücke für Projektentwicklungen. Wenn an Standorten, die aus Sicht der Gesellschaft entwicklungsfähig sind, bestehende Gebäude nicht mit der Anlagestrategie des Sondervermögens

übereinstimmen oder nicht bzw. nicht zu vorteilhaften Konditionen erworben werden können, werden die im Gesetz und den Vertragsbedingungen vorgesehen Grenzen für den Erwerb unbebauter und im Bau befindlicher Grundstücke gegebenenfalls weitgehend ausgeschöpft.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Anlageziele erreicht werden.

Änderungen der Vertragsbedingungen

Die Vertragsbedingungen können von der Kapitalanlagegesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitungen oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseureal.de bekannt gemacht und treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten bedürfen diese keiner vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten 6 Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens 6 Monate nach Bekanntmachung in Kraft und sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Kapitalanlagegesellschaft den Anle-

gern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden.

Immobilien

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und Abs. 2 InvG) folgende Immobilien erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;
- d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
- e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

2. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 2 Satz 3 InvG) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

3. Die Kapitalanlagegesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und 2 in den im Anhang zu § 2 Absatz 2 der Besonderen Vertragsbedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn

- a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
- b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

Die Angaben im Anhang zu den Besonderen Vertragsbedingungen können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

4. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Sonderver-

mögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

5. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen werden die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken in die Beurteilung einbezogen. Investitionen im Ausland, die nach den Vertragsbedingungen zulässig sind, werden auch im Hinblick auf die Veränderungen der Wechselkurse und auf steuerliche Gegebenheiten besonders geprüft. Darüber hinaus wird eine angemessene Streuung nach Größenordnung, örtlicher Belegenheit und Mietern (Branchen) angestrebt.
6. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (gültig bis 30. Juni 2010)

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehr-

heit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

- a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
- b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
- c) nicht mehr als drei Immobilien erwerben darf und
- d) eine Immobilie nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Der Wert der Immobilien aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermö-

gens nicht übersteigen. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 20 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

5. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
6. Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapi-

talanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (gültig ab 1. Juli 2010)

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
 - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
 - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen, sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
 - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.
6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Grundstücke können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung.

Belastungen mit einem Erbbaurecht dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprüngliche Nutzung des Grundstücks verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mieterrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z.B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z.B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen.
- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedin-

gungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50 %igen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfi-

nanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger partizipiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe „Rücknahmeaussetzung“), steigt somit.

- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Kapitalanlagegesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf höchstens 49 % des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumenten;
3. Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
4. Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Punkt 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;

5. Wertpapieren, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten und zusätzlich;
6. Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden 2 Jahren fällig werden.

Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalanlagegesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie an einer der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Börsen zum Handel zugelassen oder an einem der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen organisierten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
3. wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,

5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
 - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juli 2003 erstellt und veröffentlicht,
 - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
 - c) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z.B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatz 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der Europäischen Union begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinsti-

tut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalanlagegesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert des Wertpapiere und Geldmarktinstrumente diese Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente;
- Einlagen bei dieser Einrichtung;

- Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 60 Abs. 2 InvG darf eine Kombination der oben genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Emittenten auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet, dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Drittstaaten oder internationale Organi-

sationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Kapitalanlagegesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Ein-

standspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, d.h. bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerung auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen oder Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätseingüssen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet.

Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Derivate zu Absicherungszwecken

Die Kapitalanlagegesellschaft darf – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Immobilien, die gemäß § 2 Besondere Vertragsbedingungen erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotentials für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalanlagegesellschaft den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der

Anlageposition verbundenen Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisiko-profil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Das Investmentgesetz und die Derivate-Verordnung sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotential eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht in Frage.

Optionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken am Optionshandel teilnehmen. Das heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraums zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) z.B. die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrages zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Insbesondere darf die Kapitalanlagegesellschaft derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten von vorneherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Sondervermögen zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z.B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Kapitalanlagegesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können

den Wert des Optionsrechtes überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Kapitalanlagegesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

Der Einsatz von Terminkontrakten ist nur zur Absicherung zulässig. Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z.B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann z.B. Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Insbesondere darf die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sonderver-

mögens Terminkontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Sondervermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

Swaps

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken

- Zinsswaps,
- Währungsswaps,
- Credit Default-Swapgeschäfte und
- Equity Swaps

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, die bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

Swaptions

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

Notierte und nichtnotierte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbarer Immobilie, oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Kapitalanlagegesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferisiko unterliegen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 3 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Kapitalanlagegesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten hohe Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- befristete Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z.B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte) können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und weit über

dem ursprünglichen Einsatz z.B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);
- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z.B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten (z.B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Kapitalanlagegesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder durch Kündigung, Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere übereignet oder verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, lauten, und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum

oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10 % auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von 12 Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen, als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorüber-

gehend Liquidität anlegen. Pensionsgeschäfte sind nur in der Form so genannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Wertentwicklung

Die aktuellen Angaben zur Wertentwicklung des Fonds werden in den Jahres- und Halbjahresberichten und darüber hinaus auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseuroreal.de bekannt gemacht.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Börsen und Märkte

Die Anteile des Immobilien-Sondervermögens CS EUROREAL sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile an anderen Märkten gehandelt werden.

Der dem Börsenhandel oder dem Handel in sonstigen Märkten zugrundeliegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

Verwaltungs- und sonstige Kosten (gültig bis 30. Juni 2010)

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,75 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. In den Geschäftsjahren 2006/2007 vom 1. Oktober 2006 bis 30. September 2007 und 2007/2008 vom 1. Oktober 2007 bis zum 30. September 2008 betrug die Verwaltungsvergütung 0,65 % des Durchschnittswertes der Summe der Vermögenswerte des Sondervermögens. Im Geschäftsjahr 2008/2009 vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 betrug die Verwaltungsvergütung 0,67 % des Durchschnittswertes der Summe der Vermögenswerte des Sondervermögens.
2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes beanspruchen.

3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,25 % p.a. des zur Mitte des Geschäftsjahres (31. März) ermittelten Wertes des Sondervermögens.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern) unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien;
 - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) einschließlich Steuern;
 - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen;
 - d) bankübliche Depotgebühren;
 - e) Kosten der Sachverständigenausschüsse und anderer Sachverständiger;
 - f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
 - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
 - h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragscheine;
 - j) ggf. Kosten für die Ertragschein-Bogenerneuerung;
 - k) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.
6. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.
7. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Ge-

sellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Vergütungen und Aufwendererstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Verwaltungs- und sonstige Kosten (gültig ab 1. Juli 2010)

1. Die Kapitalanlagegesellschaft erhält aus dem Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. In den Geschäftsjahren 2006/2007 vom 1. Oktober 2006 bis 30. September 2007 und 2007/2008 vom 1. Oktober 2007 bis zum 30. September 2008 betrug die Verwaltungsvergütung 0,65 % des Durchschnittswertes der Summe der Vermögenswerte des Sondervermögens. Im Geschäftsjahr 2008/2009 vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 betrug die Verwaltungsvergütung 0,67 % des Durchschnittswertes der Summe der Vermögenswerte des Sondervermögens.

2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, kann die Kapitalanlagegesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes beanspruchen.

3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,025 % p.a. des zur Mitte des Geschäftsjahres (31. März) ermittelten Wertes des Sondervermögens.

4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern) unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien;
- b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) einschließlich Steuern;
- c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen;

d) bankübliche Depotbankgebühren;

e) Kosten der Sachverständigenausschüsse und anderer Sachverständiger;

f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;

g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Vertragsbedingungen sowie der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;

h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des Steuerrechts ermittelt wurden;

i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;

j) ggf. Kosten für die Ertragsschein-Bogenerneuerung;

k) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern;

5. Die Regelung der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-

Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.

6. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigenen Aufwendungen nach Absatz 4 belastet, müssen diese billigen Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.

7. Die Kapitalanlagegesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft,

mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Vergütungen und Aufwandsersatzungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Angabe einer Gesamtkostenquote – TER

Im Jahresbericht werden die zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Total Expense Ratio“ – TER). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Depotbank sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen.

Der Kapitalanlagegesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der Kapitalanlagegesellschaft fließen (keine) Rückvergütungen der aus

dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision.

Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere

Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Teilfonds

Das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

Anteilklassen

Für das Sondervermögen sind derzeit zwei Anteilklassen gebildet, die sich hinsichtlich der Währung des Anteilwertes, nicht jedoch in sonstiger Weise wie z.B. in Bezug auf die Ausschüttung und Gebühren unterscheiden. Die bisher und zukünftig ausgegebenen Anteilscheine des CS EUROREAL mit der WKN 980500/ISIN DE0009805002 bilden die Anteilklasse, die auf die Währung EURO lautet. Anteilscheine mit der WKN 975140/ISIN DE0009751404 bilden die Anteilklasse lautend auf die Währung Schweizer Franken. Die Fondswährung des Sondervermögens CS EUROREAL ist EURO.

Aufgrund der unterschiedlichen Währungen der Anteilklassen kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Anteilscheininhaber der beiden Anteilklassen unterscheiden. Das gilt sowohl für den Anlageerfolg vor als auch nach Steuern. Wesentliche Ursache hierfür sind Kosten und Ausgaben für den Umtausch von Geldern im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen lautend auf Schweizer Franken sowie Kosten der Absicherung des Währungsrisikos des Schweizer Frankens gegenüber dem EURO. Die Kosten, Ausgaben sowie realisierte und unrealisierte wirtschaftliche Ergebnisse dieser Geschäfte werden

derjenigen Anteilklasse zugeordnet, für deren Rechnung sie getätigt wurden, so dass sich sowohl die Ergebnisse als auch die Kosten und Ausgaben dieser Geschäfte im jeweiligen Anteilwert der Anteilklasse niederschlagen. Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das gesamte Sondervermögen zulässig. Er kann nicht für einzelne Anteilklassen erfolgen.

Der Anteil des Sondervermögens, der rechnerisch der Anteilklasse in Schweizer Franken zuzurechnen ist, soll zum überwiegenden Teil gegen Währungskursschwankungen gegenüber der Währung EURO gesichert sein. Deshalb wird die Kapitalanlagegesellschaft für mehr als die Hälfte des Fondsvermögens, das rechnerisch auf die Anteilklasse in Schweizer Franken entfällt, Währungskurssicherungsgeschäfte tätigen. Im Regelfall kann dabei die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens aufgrund der größeren Transaktionsvolumina günstigere Währungskassa- und Terminkurse, Optionspreise, Swapkurse sowie Gebühren vereinbaren, als dies für Privatanleger möglich ist.

Anteile

Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen auch die darin verbrieften Rechte über.

Zusätzlich werden die Rechte der Anleger des Sondervermögens in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbiefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft.

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird ausdrücklich hingewiesen.

Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert berechnet.

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft unter Mitwirkung der Depotbank börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert für die Anteilklasse lautend auf die Währung EURO und den vorläufigen Anteilwert für die Anteilklasse in Schweizer Franken in EURO. Anteilwertbeeinflussende Faktoren, wie z.B. Kosten aus dem Umtausch von Schweizer Franken, Ergebnisse aus Währungskurssicherungsgeschäften, ein etwaiger Ertragsausgleich etc., die nur der Anteilklasse in Schweizer Franken zuzurechnen sind, werden durch die Anzahl der ausgegebenen Anteilscheine dieser Anteilklasse dividiert und dem vorläufigen Anteilwert in EURO zugerechnet bzw. von diesem abgezogen. Der so ermittelte Anteilwert in EURO wird anschließend mit dem von der Depotbank übermittelten Fixing-Kurs in Schweizer Franken umgerechnet und ergibt den Anteilwert der Anteilklasse in Schweizer Franken.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1.Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam*, Tag der Deutschen Einheit, Heilig Abend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag, Silvester abgesehen.

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 12 Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 12 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Kapitalanlagegesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde.

Liquiditätsanlagen

Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

*nicht in allen Bundesländern Feiertage

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate) und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z.B. Verwaltungsvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Derivate

Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Festgelder werden zum Renditekurs bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung zum Renditekurs erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Renditekurses zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z.B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Fixing-Kurses der Depotbank von 10 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet. Sofern kein Fixing-Kurs der Depotbank verfügbar ist, wird zum zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabe- und Rücknahmepreise ein Ausgabeaufschlag hinzuzurechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwerts. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft und Dritter verwendet.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank verfügbar. Die Preise werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseuroreal.de veröffentlicht. In der Schweiz werden die Ausgabe- und Rücknahmepreise täglich zu-

mindest in der „Neuen Zürcher Zeitung“ und in der Republik Österreich werden die Ausgabe- und Rücknahmepreise täglich zumindest im „Standard“ veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

Rücknahmeaussetzung

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,

- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder

- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der Kapitalanlagegesellschaft daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurück zu nehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt 3 Monate.

Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen, oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung

oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseuroreal.de veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 9 Absatz 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitungen oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseuroreal.de über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausbezahlt.

Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilnehmer als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung

eingestellt wird. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufendem Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Diese Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Da das ordentliche Nettoergebnis der Anteilklasse Schweizer Franken auf Grund der anteilklassenspezifischen Kosten von dem ordentlichen Nettoergebnis der Anteilklasse EURO abweicht, wird ein separater Ertragsausgleich täglich berechnet.

Verwendung der Erträge

1. Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

2. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.
6. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 10 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.
7. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

8. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes gegen Einreichung des aufgerufenen Ertragscheines.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Depotbank verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

Alle Geschäftsstellen der Commerzbank AG lösen die Ertragsscheine spesenfrei ein. Bei Einlösung der Ertragsscheine durch andere Banken oder Sparkassen können zusätzliche Kosten berechnet werden.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab dem 1. Januar 2009 geltendes Recht)

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilswerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich EUR 801,00 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. EUR 1.602,00 (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden. Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als ein Jahr beträgt.

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z.B. Spenden) geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile des steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender

Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regel-fall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie

nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 %

(zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurde.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Inländische Dividenden der (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung wird von der inländischen Dividende ein Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt.

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistel-

lungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Andernfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus „privaten Veräußerungsgeschäften“ erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als EUR 600,00, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig. Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. sogenannter besitzzeitanteiliger Immobilien-gewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden. Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zins-schrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu

40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s.o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Dividenden in- und ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei. 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder

hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Streubesitzdividenden aus einem Investmentvermögen ist derzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht ab-

zugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle. Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, er-

stattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen

der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gem. § 40 InvG kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sog. steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i.S.d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen

Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U.a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 20 % (ab 1. Juli 2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagengrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine

beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich insgesamt maximal EUR 2.000,00 steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

3 % Immobiliensteuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen mit französischen Immobilien grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das Sondervermögen CS EUROREAL ist Eigentümer französischer Immobilien.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen CS EUROREAL nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in der neben dem französischen Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres auch die Anteilsinhaber angegeben werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir alle Anleger, deren Beteiligung am Sondervermögen CS EUROREAL zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, bis Ende Februar eine schriftliche Erklärung an CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main zu senden, in der sie ihren Namen, ihre Anschrift und die Anzahl ihrer Anteilsscheine mitteilen und zustimmen, dass diese Daten gegenüber der französischen Finanzverwaltung bekannt gegeben werden dürfen.

Diese Benennung hat weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten der Anleger gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls die Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder weiterer Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich gehalten wurde, sind Anleger aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht empfehlen wir betroffenen Anlegern, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die

steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Beratung und Auslagerung

Die Gesellschaft hat folgende Aufgaben auf ein anderes Unternehmen (Auslagerungsunternehmen) auf vertraglicher Basis zur Wahrnehmung durch das Auslagerungsunternehmen delegiert und der Bankenaufsichtsbehörde gemäß § 16 InvG i.V.m. den Auslegungshilfen § 25a KWG, AT 9 MaRisk sowie den BVI investmentspezifischen MaRisk sofern es sich um wesentliche Auslagerungen handelt, angezeigt:

- Aufgaben der Revision der Gesellschaft sind auf die Revision der CREDIT SUISSE (Deutschland) AG übertragen worden.
- Compliance Tätigkeiten der Gesellschaft inklusive Geldwäscheüberwachungsmaßnahmen sind auf die CREDIT SUISSE (Deutschland) AG übertragen worden.
- Teile der Datenverarbeitung im Zusammenhang mit der Buchhaltung der Gesellschaft, Aufgaben im Zusammenhang mit der Bürotechnik und der Büroorganisation, Aufgaben im Bereich von Marketing und Werbung sind auf die CREDIT SUISSE (Deutschland) AG ausgelagert worden.
- Aufgaben im Bereich Recht, Fondsbuchhaltung und Risiko Management sind an CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Kapitalanlagegesellschaft mbH ausgelagert worden.
- Aufgaben im Zusammenhang mit dem Datenschutz sind an Ernst & Young Law GmbH ausgelagert worden.

- Teile der Immobilienverwaltung sind an unterschiedliche Verwalter ausgelagert worden.

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft oder bei der CREDIT SUISSE (Deutschland) AG, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main, sowie bei der Depotbank erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. September eines Jahres.
3. Mit der Abschlussprüfung wurde die KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, beauftragt.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie in hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitungen oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseuroreal.de veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.

Sofern das Sondervermögen aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und in Tages- oder Wirtschaftszeitungen oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseuroreal.de darüber unterrichtet, welche

Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10. März 1937.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL übertragen werden. Mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auch ein anderer Übertragungsstichtag gewählt werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des Immobilien-Sondervermögens CS EUROREAL abweichen.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss den Beschluss zur Übertragung der Vermögensgegenstände auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.cseuroreal.de bekannt machen. Die Übertragung erfolgt drei Monate nach Bekanntmachung, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird.

Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungsstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen. Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden

Von der Kapitalanlagegesellschaft werden noch folgende Publikums-Sondervermögen verwaltet, die nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind

CS-WV IMMOFONDS:
ISIN: DE0009805010

CS PROPERTY DYNAMIC:
ISIN: DE0009751354

Die Kapitalanlagegesellschaft verwaltet derzeit keine Spezial-Sondervermögen.

Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen

schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalanlagegesellschaft verpflichtet, dem Käufer, gegebenenfalls Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszuführen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.

Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

CS EUROREAL

Vertragsbedingungen (gültig ab 1. Januar 2010)

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) und die Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) für das von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltete Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL werden zum Zwecke der Anpassung an die geänderten Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG) geändert. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die Änderungen genehmigt, wobei sich die Genehmigung entsprechend den Regelungen des Investmentgesetzes (InvG) nicht auf die in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) beschriebenen „Kosten“ erstreckt.

Die geänderten Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) und Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) treten am 1. Januar 2010 in Kraft. Ausgenommen hiervon sind die Änderungen in § 3 „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) und § 13 „Kosten“ der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB), welche am 1. Juli 2010 in Kraft treten werden. In den nachfolgenden Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) ist der § 3 „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ und § 13 „Kosten“ in einer Fassung gültig bis 30. Juni 2010 und gültig ab 1. Juli 2010 abgedruckt.

(Maßgebliche Änderungen der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) und der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) sind farbig (blau) gekennzeichnet.)

Allgemeine Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

§ 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
2. Die Kapitalanlagegesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen Vertragsbedingungen und dem InvG.

§ 2 Depotbank

1. Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

§ 3 Sachverständigenausschuss

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.
2. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm/ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.
3. Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:
 - a) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
 - b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.
4. Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar be-

teiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde.

6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungs-

gemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 bleiben hiervon unberührt.

4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Geld Darlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Vertragsbedingungen“,
 - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
 - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
 - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
 - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim

Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.

2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität und Anlage- und Ausstellergrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Absatz 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:
 - a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
 - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
 - c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
 - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des

§ 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;

- e) Wertpapiere, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden

- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
- von Einlagen bei dieser Einrichtung,
- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von

Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

7. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

8. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Absatz 3 Satz 2 InvG nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

1. Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen übertragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn
 - a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,
 - b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,
 - c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht wesentlich voneinander abweichen,

- d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmeprozess vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat. Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann ein anderer Übertragungstichtag bestimmt werden; § 44 Abs. 3 und 6 InvG ist entsprechend anzuwenden.
2. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Beschluss der Gesellschaft zur Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen ist bekannt zu machen; § 43 Abs. 5 Satz 1 InvG ist entsprechend anzuwenden. Die Übertragung darf nicht vor Ablauf von drei Monaten nach Bekanntmachung erfolgen, falls nicht mit der Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.
3. Absatz 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Abs. 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.
4. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen.
- § 11 Anteilscheine**
1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Rechte, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Vertragsbedingungen“.
- § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung**
1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
3. Die Anleger können von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keine abweichende Regelung vorsehen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.
4. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.
5. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze

der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Die vorgenannte Jahresfrist kann um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung ist im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Grenze für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Absatz 5 genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.

4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag.

5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

§ 14 Kosten

In den „Besonderen Vertragsbedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

1. Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
3. Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die

Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, § 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

4. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzuzeigen sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen Euro unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.

4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.
2. Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien mit einem Hinweis auf ihr Inkrafttreten bekannt gemacht und treten – mit Ausnahme der Änderungen nach Absätzen 4 und 5 – frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft.

4. Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die Bekanntmachung erfolgt gemäß Absatz 3.

5. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3.

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
2. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

Besondere Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL .

Diese „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten nur in Verbindung mit den für Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten "Allgemeinen Vertragsbedingungen".

Depot

§ 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist die Commerzbank Bank AG, mit Sitz in Frankfurt am Main.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 2 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und Abs. 2 InvG) erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
 - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
 - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Abs. 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Beson-

deren Vertragsbedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.

3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Abs. 1 Buchstaben b), c) e) und f) sowie Abs. 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

(gültig bis 30. Juni 2010)

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen" gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,

- c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
- d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
- e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (gültig ab 1. Juli 2010)

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
 - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
 - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
 - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

§ 5 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
 - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
 - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
 - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.
2. Im Rahmen der Begrenzung von Absatz 1 dürfen auch bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens in einer Börse in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Ab-

kommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassene Aktien und festverzinsliche Wertpapiere in- und ausländischer Aussteller gehalten werden, wenn die Anforderungen gemäß § 6 Absatz 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ erfüllt sind.

3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Absätzen 1 und 2 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 6 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§ 7 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft darf – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

2. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten wendet die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV an. Hierbei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.

3. Die Gesellschaft wird die in Abs. 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

§ 9 Anlageausschuss

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußernden Immobilien des Rates eines Anlageausschusses bedienen, den der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

Anteilklassen

§ 10 Anteilklassen

1. Alle Anteile haben grundsätzlich gleiche Rechte. Für das Sondervermögen können jederzeit mehrere Anteilklassen gemäß § 11 Absatz 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gebildet werden. Die Bildung ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft. Die Anteile der verschiedenen Anteilklassen können verschie-

dene Rechte hinsichtlich der Ertragsverwendung (z.B. ausschüttende oder thesaurierende Klassen), des Ausgabebauschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes (z.B. Euro, Schweizer Franken, Britische Pfund Sterling, US-Dollar, Japanische Yen), der Kosten, der Mindestanlagesumme, der Halte-/Kündigungsfristen oder einer Kombination dieser Merkmale haben. Die vorstehenden Merkmale können bei der Bildung von Anteilklassen beliebig miteinander kombiniert werden.

2. Alle Anteile sind vom Tage ihrer Ausgabe an in gleicher Weise an Erträgen, Kursgewinnen und am Liquidationserlös ihrer jeweiligen Anteilklasse berechtigt. Für die Anteilwertberechnung ergeben sich folgende Besonderheiten:
 - a) Am Tag der Einführung einer Anteilklasse ist der Anteilwert auf Grundlage des für das gesamte Sondervermögen nach § 36 Absatz 1 Satz 1 InvG ermittelten Wertes zu berechnen.
 - b) Der Anteilwert der Anteilklassen ist für jede Anteilklasse bewertungstäglich zu ermitteln. Der Wert des Vermögens einer Anteilklasse ermittelt sich aus dem prozentualen Verhältnis an der Nettowertveränderung des Sondervermögens gegenüber dem vorangehenden Bewertungstag zuzüglich des Wertes des Vermögens dieser Anteilklasse am vorangehenden Bewertungstag. Der Wert der Anteilklasse ist durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile der betroffenen Anteilklasse zu teilen.

- c) Es ist gegebenenfalls ein Ertragsausgleich für die jeweilige Anteilklasse zu berechnen.
- d) Für Anteilklassen, deren Anteile besondere Rechte bezüglich der Ausschüttung und der Wiederanlage vorsehen, ist ein gesonderter Aktiengewinn gemäß § 8 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln.
- e) Die Anteilwertberechnung erfolgt nach den im Verkaufsprospekt aufgeführten Kriterien für jede Anteilklasse separat. Die Berechnung des Nettovermögens der auf Fremdwährung lautenden Anteilklassen erfolgt zunächst in Euro und wird dann zu einem marktüblichen Devisenreferenzkurs in die betreffende Währung umgerechnet. Das Gesamtvermögen des Sondervermögens wird in Euro berechnet.
- f) Im Fall einer Ausschüttung vermindert sich der Anteilwert der Anteile an ausschüttungsberechtigten Anteilklassen am Tag der Ausschüttung um den Betrag der Ausschüttung. Damit vermindert sich zugleich der prozentuale Anteil dieser Anteilklasse am gesamten Wert des Netto-Fondsvermögens, während sich der prozentuale Anteil einer oder mehrerer anderer, thesaurierender Anteilklassen am gesamten Netto-Fondsvermögen erhöht.
- g) Der Abschluss von Währungskursicherungsgeschäften ausschließlich zugunsten einer einzigen Währungsanteilklasse ist zulässig. Für Währungsanteilklassen mit einer Währungsabsicherung zugunsten der Währung dieser Anteilklasse (Referenzwährung) darf die Gesellschaft auch Derivate im Sinne des § 51 Abs. 1 InvG auf Wechselkurse oder

Währungen mit dem Ziel einsetzen, Anteilwertverluste durch Wechselkursverluste von nicht auf die Referenzwährung der Anteilklasse lautenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens zu vermeiden.

- h) Kosten und Ausgaben für den Umtausch von Geldern im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme und dem Umtausch von Anteilen einer alternativen Währungs-klasse sowie die Absicherung des Währungsrisikos in Zusammenhang mit der alternativen Währungs-klasse schlagen sich im Nettovermögen der jeweiligen Anteilklasse nieder.
- i) Der Nettowert eines Anteils wird auf die nächste gängige Währungseinheit auf- oder abgerundet.
- j) Wenn Anteile für eine Anteilklasse ausgegeben werden, so wird der Wert des Nettovermögens der jeweiligen Anteilklasse um den bei der Ausgabe erzielten Gegenwert erhöht.
- k) Wenn Anteile für eine Anteilklasse zurückgegeben werden, so vermindert sich der Wert des Nettovermögens der jeweiligen Anteilklasse um den Inventarwert der zurückgenommenen Anteile.
- l) Die bestehenden Anteilklassen werden sowohl im ausführlichen Verkaufsprospekt als auch im Jahres- und Halbjahresbericht einzeln aufgezählt. Die Anteilklassen kennzeichnenden Ausstattungsmerkmale (Ertragsverwendung, Ausgabeaufschlag, Rücknahmeabschlag, Währung des Anteilwertes, Kosten, Mindestanlage-summe, Halte-/Kündigungsfristen) werden im ausführlichen Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.

§ 11 Anteilscheine

Die Rechte der Anleger werden bei der Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Anteilscheinen verbrieft.

§ 12 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Wert des Sondervermögens sowie der Wert der Anteile werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Depotbank ermittelt.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Ein Rücknahmeabschlag wird derzeit nicht erhoben.

§ 13 Kosten*

(gültig bis 30. Juni 2010)

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,75 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes beanspruchen.
3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,025 % p.a. des zur Mitte des Geschäftsjahres (31. März) ermittelten Wertes des Sondervermögens.

* Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern) unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien;
 - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) einschließlich Steuern;
 - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen;
 - d) bankübliche Depotgebühren;
 - e) Kosten der Sachverständigenausschüsse und anderer Sachverständiger;
 - f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
 - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
 - h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
 - j) ggf. Kosten für die Ertragsschein-Bogenerneuerung;
 - k) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Abs. 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.
6. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.
7. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer

anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

§ 13 Kosten* (gültig ab 1. Juli 2010)

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2,0 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes beanspruchen.

* Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,025 % p.a. des zur Mitte des Geschäftsjahres (31. März) ermittelten Wertes des Sondervermögens.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
 - a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern) unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien;
 - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) einschließlich Steuern;
 - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen;
 - d) bankübliche Depotgebühren;
 - e) **Kosten der Sachverständigenausschüsse und anderer Sachverständiger;**
 - f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
 - g) **Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Vertragsbedingungen sowie der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;**
 - h) **Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des Steuerrechts ermittelt wurden;**
 - i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
 - j) ggf. Kosten für die Ertragsschein-Bogenerneuerung;
 - k) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Abs. 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.
6. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.
7. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

§ 14 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Von den nach Abs. 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 10 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts gegen Vorlage des aufgerufenen Ertragsscheines bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

§ 15 Thesaurierung

Soweit für das Sondervermögen thesaurierende Anteilklassen gebildet werden, legt die Gesellschaft hinsichtlich dieser Anteilklassen die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen sowie die Veräußerungsgewinne dieser Anteilklassen unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs sowie der Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben wieder im Sondervermögen an.

§ 16 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September.

§ 17 Anteile mit abweichender Bezeichnung

Die Anteilscheine, die in Form von effektiven Stücken ausgegeben wurden und bei denen die Bezeichnung der Depotbank auf den Namen einer vormaligen Depotbank lautet, behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Anhang

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 2 Abs. 2 „Besondere Vertragsbedingungen“ in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen CS EUROREAL erworben werden dürfen:

Ägypten, Algerien, Argentinien, Australien, Bolivien, Brasilien, Chile, China, Costa Rica, Dominikanische Republik, Dubai, Hongkong, Indien, Indonesien, Israel, Japan, Kanada, Kolumbien, Kroatien, Kuwait, Malaysia, Marokko, Mexiko, Monaco, Neuseeland, Paraguay, Peru, Philippinen, Russische Föderation, Saudi-Arabien, Schweiz, Singapur, Südafrika, Südkorea, Taiwan, Thailand, Türkei, Tunesien, Ukraine, Uruguay, Venezuela, Vereinigte Arabische Emirate, Vereinigte Staaten von Amerika, Vietnam, Weißrussland.

Die von dem Immobilien-Sondervermögen in den vorstehenden außereuropäischen Ländern gehaltenen Vermögenswerte dürfen zusammen mit dem Wert der Vermögensgegenstände gemäß § 4 Absatz 1 und 2, die auf eine außereuropäische Währung lauten, 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

In den vorgenannten europäischen Ländern ist derzeit jeweils ein Erwerb bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens zulässig.

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Jungnhofstraße 16
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon: 00 49 (0) 69 / 75 38 - 12 00
Telefax: 00 49 (0) 69 / 75 38 - 12 03

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 6,1 Mio.
Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember
2008: EUR 6,1 Mio.
Gründung: 29. April 1991

Aufsichtsrat

Mario Seris (Vorsitzender)
Managing Director
CREDIT SUISSE AG, Zürich

Markus Graf
(stellvertretender Vorsitzender)
Managing Director
CREDIT SUISSE AG, Zürich

Henning Busch
Managing Director, CREDIT SUISSE
(Deutschland) Aktiengesellschaft,
Frankfurt am Main

Dr. oec. Peter Dellsperger
Risch, Schweiz

Jürgen Gausepohl
Direktor Wertpapier- und Versicherungs-
geschäft der Deutschen Postbank AG,
Bonn

Dipl.-Ing. Günther Hackeneis
Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Raubling

Geschäftsführung

Dr. Werner Bals
Karl-Heinz Heuß
Claudia Reuter-Wenzel

Gesellschafter

CREDIT SUISSE (Deutschland) Aktien-
gesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

Depotbank

Commerzbank AG,
Frankfurt am Main
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital per
31. Dezember 2008: EUR 10.079 Mio.
Haftendes Eigenkapital per 31. Dezem-
ber 2008: EUR 27.336 Mio.

Sachverständigenausschuss (bis 31. Dezember 2009)

Dipl.-Rpfl. Wolfgang Froelich, Frankfurt
am Main (Vorsitzender)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Dipl.-Ing. Winfried Adolf, Kempten
(stellvertretender Vorsitzender),
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon, Hannover
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Prof. Dr.-Ing. Michael Sohni, Darmstadt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Sachverständiger für Erstbewertungen (ab 1. Januar 2010)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll, Düsseldorf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Sachverständigenausschuss A (ab 1. Januar 2010)

Dipl.-Rpfl. Wolfgang Froelich, Frankfurt
am Main (Vorsitzender)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München
(stellvertretender Vorsitzender)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Betriebswirt (BdH) Uwe Ditt, Hochheim
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Sachverständigenausschuss B (ab 1. Januar 2010)

Dipl.-Ing. Winfried Adolf, Kempten (Vor-
sitzender)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Prof. Dr.-Ing. Michael Sohni, Darmstadt
(stellvertretender Vorsitzender)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Dipl.-Oec., Dipl.-Wirt.-Ing. Thore Simon,
Hannover
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Marie-Curie-Straße 30
D-60439 Frankfurt am Main

Vertriebspartner

CREDIT SUISSE (Deutschland) Aktien-
gesellschaft
Jungnhofstraße 16
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon: 00 49 (0) 69 / 75 38 - 15 00
Telefax: 00 49 (0) 69 / 75 38 - 17 96
Hotline: 00 49 (0) 69 / 75 38 - 11 11
Internet: www.credit-suisse.com/euroreal

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
Junghofstraße 16
D-60311 Frankfurt
Telefon +49 (0) 69 / 75 38-12 00

www.credit-suisse.com/de

