

CS EUROREAL
Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG
Halbjahresbericht zum 31. März 2008



CS EUROREAL „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag 31.03.2008	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Fondsvermögen netto (in Mio.)	6.097,7	399,5	6.352,1
Immobilienvermögen gesamt brutto (Verkehrswerte in Mio.)			5.728,5
davon direkt gehalten (in Mio.)			4.605,2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio.)			1.123,3
Summe der Vermögenswerte (in Mio.)			7.584,1
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)			99
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			14
Vermietungsquote (in %)			95,3
Ausschüttung am 12.12.2007 je Anteil	2,30	2,70	
Anlageerfolg (in %)*	4,7	3,2	
Rücknahmepreis	60,09	92,21	
Ausgabepreis	63,09	96,82	

Veränderungen im Berichtszeitraum 01.10.2007 – 31.03.2008	WKN 980 500 in EUR	WKN 975 140 in CHF	Fonds in EUR
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)			9
davon direkt gehalten (Anzahl)			8
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)			1
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)			0
Nettomittelzufluss (in Mio.)	257,5	119,6	335,3

* 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 Halbjahresbericht ist Erwerbern von Anteilen des CS EUROREAL zusammen mit dem Jahresbericht zum 30. September 2007 bis zur Veröffentlichung des Jahresberichtes zum 30. September 2008 kostenlos zur Verfügung zu stellen.

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

Titelbild und weitere Objektansichten: Großbritannien, London, 60 Great Tower Street/2 Plantation Place South

CS EUROREAL

Halbjahresbericht
zum 31. März 2008

Inhaltsverzeichnis

Bericht der Fondsverwaltung	2
Übersicht: Kredite, Fremdwährungspositionen, Vermietung	18
Vermögensaufstellung	22
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	24
Immobilienverzeichnis	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	44
Bestand der Liquidität	46

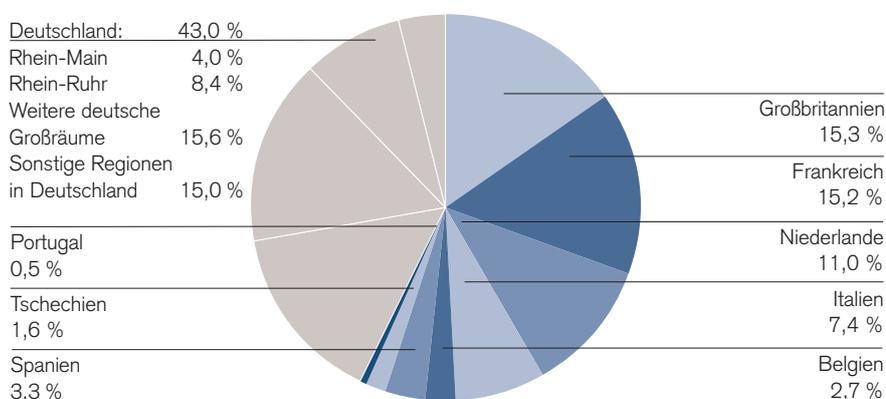
Gremien

49

Bericht der Fondsverwaltung

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien inkl. Projekte (im Bau befindliche Immobilien)

(Basis: Verkehrswerte nach Fertigstellung)



Sehr geehrte Anlegerinnen,
sehr geehrte Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Berichtes informieren wir Sie über die Entwicklung des Fonds in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres. Im ersten Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2007 bis zum 31. März 2008 hat der CS EUROREAL seine stabile und positive Entwicklung ungeachtet der Herausforderungen durch die Finanzmarktkrise unverändert fortgesetzt.

Der bisherige Verlauf des aktuellen Geschäftsjahres war geprägt durch die so genannte „Subprime-Krise“. Was als Krise am Hypothekenmarkt für amerikanische Wohnimmobilien begann, hat sich inzwischen zu einer internationalen Finanzkrise ausgeweitet. Im Zuge dieser haben Anle-

ger teilweise schmerzliche Korrekturen bei Aktien und kreditverbrieften Anlagen wie z.B. Commercial Papers oder US-Subprime Loans mit schwacher Bonität erfahren müssen.

Vor diesem Hintergrund zeichnet sich der CS EUROREAL insbesondere durch eine hohe Qualität der einzelnen Immobilien und eine breite Diversifikation des Portfolios hinsichtlich Ländern, Standorten, Mietern etc. aus. Durch die bewährte konservative Anlagepolitik hat sich der CS EUROREAL gerade in diesem Umfeld als ein nachhaltiges und somit stabiles Element im Anlageportfolio unserer Anleger erwiesen. So erzielte der CS EUROREAL (EUR), die Anteilklasse des Fonds in Euro, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres (30. September 2007 bis 31. März 2008) mit 2,3 %¹⁾ einen

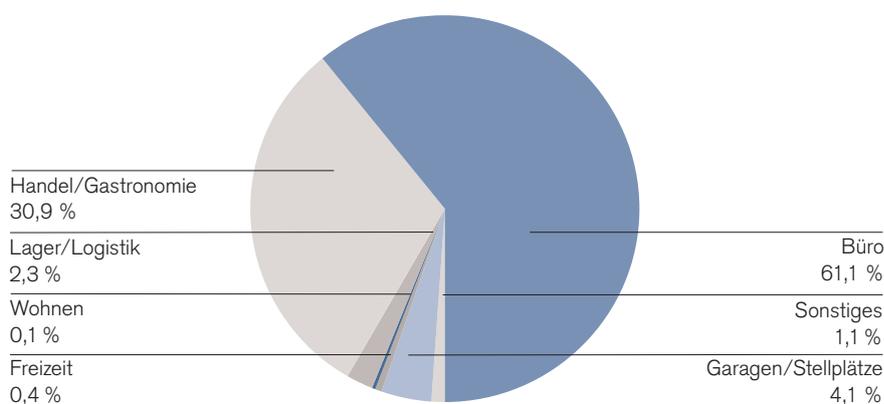
soliden Anlageerfolg. Die Performance im Einjahresvergleich (31. März 2007 bis 31. März 2008) stieg im ersten Geschäftshalbjahr leicht von 4,5 % auf 4,7 %¹⁾. Auch das Mittelaufkommen entwickelte sich weiter positiv. Dank des ungebrochenen Vertrauens unserer Anleger und Vertriebspartner verzeichnete der CS EUROREAL im ersten Geschäftshalbjahr einen Netto-Mittelzufluss von EUR 335,3 Mio.

Auch wenn derzeit eine Unsicherheit bezüglich eines möglichen Übergreifens der Krise auf die globalen Immobilienmärkte bei Anlegern spürbar ist, so zeigt sich hier aus Sicht des Fondsmanagements vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen ein durchaus differenziertes Bild. Im Zuge der hohen Nachfrage insbesondere stark fremdkapitalgetrie-

¹⁾ 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)



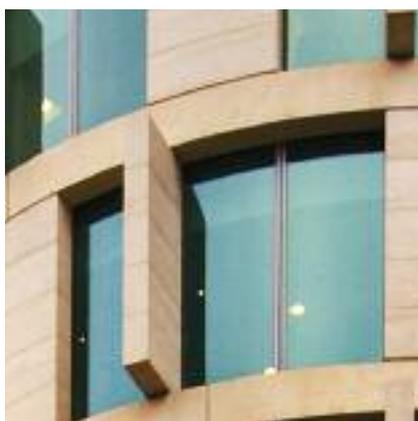
*Auf Grund einheitlicher Branchenstandards blieben im Bau befindliche Immobilien unberücksichtigt.

bener Investoren während der langen Phase niedriger Zinssätze verzeichneten Immobilien bis Ende der ersten Hälfte des Jahres 2007 in einigen Märkten bzw. Marktsegmenten einen starken Preisanstieg. So stiegen beispielsweise die Preise für britische Immobilien und Liegenschaften auch in peripheren Lagen auf ein den Risiken nicht mehr angemessenes Niveau. Der durch die restriktivere Kreditvergabepraxis der Banken und das mittlerweile gestiegene Zinsniveau ausgelöste Rückzug fremdkapitalgetriebener Investoren hat nun zu einer Konsolidierung der Immobilienpreise auf ein risikoadäquates Niveau geführt. Dieses Marktumfeld bietet gerade jetzt Chancen für kapitalstarke Investoren wie den CS EUROREAL, um hochwertige Liegenschaften zu attraktiven und langfristig marktkonformen Konditionen zu erwerben.

Das Fondsmanagement hat die für Immobilienkäufer verbesserten Rahmenbedingungen wie bisher sorgsam und mit Bedacht genutzt, um das Liegenschaftsportfolio gezielt auszubauen. Insgesamt wurden im ersten Geschäftshalbjahr zehn Immobilien im Wert von rund EUR 900 Mio. erworben, von denen bereits neun dem Fonds zugeführt wurden. Akquisitionen wurden zum einen in Märkten wie Deutschland und den Niederlanden getätigt, die aus Sicht des Fondsmanagements aufgrund der günstigen konjunkturellen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten über ein Aufwärtspotenzial verfügen. Zum anderen wurde das gesunkene Preisniveau in Großbritannien für zwei antizyklische Investitionen in London und Manchester genutzt. Daneben wurde die Diversifikation des Immobilienportfolios durch die Erschlie-

ßung von fünf neuen Standorten weiter verbreitert (Stuttgart, Leverkusen, Manchester, Lyon und Toulouse).

Das Immobilienportfolio des CS EUROREAL umfasst am Berichtsstichtag 99 Immobilien an 50 Standorten in zehn europäischen Ländern. Durch die vergleichsweise hohe Vermietungsquote von 95,3 % und die breite Diversifikation des Liegenschaftsportfolios ist der CS EUROREAL für die künftigen Herausforderungen gut aufgestellt.



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 und bestätigt 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 der einzelnen 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. Seit Einführung der Anteilklasse in Schweizer Franken zu Beginn des Geschäftsjahres 2005/2006 konnte diese ein kontinuierlich positives Mittelaufkommen verzeichnen.

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 langfristigen 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 aufgrund fehlender Informationen nicht möglich.

Kurzübersicht

Zahlen • Daten • Fakten

Zusammenfassend stellt sich die erste Hälfte des laufenden Geschäftsjahres 2007/2008 wie folgt dar:

- Der CS EUROREAL (EUR), die Anteilklasse des Fonds in Euro, entwickelte sich im Einjahresvergleich (31. März 2007 bis 31. März 2008) mit einem Anlageerfolg von 4,7 %¹⁾ weiter positiv (4,5 % vom 30. September 2006 bis 30. September 2007). Der CS EUROREAL (CHF), die Anteilklasse des Fonds in Schweizer Franken, erreichte einen Anlageerfolg von 3,2 %¹⁾.
- Das Nettomittelaufkommen betrug in der Berichtsperiode 335,3 Mio. EUR.
- Auf Basis der strengen Investitionskriterien wurden zehn neue Immobilien im Wert von EUR 903,8 Mio. erworben. Neun Liegenschaften sind bereits in den Fonds übergegangen, ein Objekt wird nach dem Übergang von Nutzen und Lasten in den Fonds eingestellt werden. Der CS EUROREAL verfügt somit per 31. März 2008 über ein breit gestreutes Portfolio von 99 Immobilien an 50 Standorten in neun europäischen Ländern.
- Der Immobilienanteil inkl. der im Bau befindlichen Immobilien in Deutschland bzw. im Ausland blieb mit 43,0 % bzw. 57,0 % im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres annähernd konstant. Mit Leverkusen, Stuttgart, Manchester, Lyon und Toulouse wurden fünf neue Standorte erschlossen und damit die Diversifikation des Fonds weiter verbreitert.
- Das Netto-Fondsvermögen betrug zum 31. März 2008 EUR 6.352,1 Mio. Das Immobilien- und Beteiligungsvermögen stieg durch die Immobilienkäufe im ersten Geschäftshalbjahr um 12,9 % auf EUR 5.728,5 Mio. Der Fonds verfügte per Ende März 2008 über eine Brutto-Liquidität von EUR 1.679,3 Mio. bzw. 26,4 % des Netto-Fondsvermögens.
- Die stichtagbezogene Vermietungsquote stieg durch die positive Entwicklung der Vermietungsmärkte sowie das aktive Bestandsmanagement im ersten Geschäftshalbjahr von 94,4 % auf 95,3 %, die durchschnittliche Vermietungsquote von 93,0 % auf 94,9 %.

Detaillierte Informationen zu diesen Zahlen und Fakten sowie zu den einzelnen Immobilien finden Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Berichtes.

Entwicklung an den Europäischen Immobilienmärkten

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Für 2007 belief sich das globale Wirtschaftswachstum Schätzungen zufolge auf robuste 4,8 %. Die größte wirtschaftliche Dynamik verzeichneten dabei die asiatischen Länder ex Japan. Mit einer Zunahme des Bruttoinlandproduktes (BIP) zwischen zwei bis drei Prozent entwickelten sich Großbritannien und die Staaten der Eurozone noch freundlich, während in den USA bereits 2007 eine deutliche Wachstumsabschwächung sichtbar wurde. Auch in Europa deuten die relativ hohe Inflation in Verbindung mit einer Verlangsamung der Beschäftigungs- und Konsumdynamik auf geringere Zuwachsraten des realen Wirtschaftswachstums. Für die Immobilienmärkte bleibt der Ausblick aufgrund der aktuell guten Relation von Flächenangebot und Flächennachfrage insgesamt solide bis leicht positiv. Durch den Ausfall spekulativ orientierter Investoren am Immobilieninvestmentmarkt verringert sich der Wettbewerbsdruck für eigenkapitalstarke Investoren, die nach der Normalisierung des Preisniveaus weiterhin nach Kaufgelegenheiten suchen.

¹⁾ 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.

Europa

Trotz der Turbulenzen an den Finanzmärkten setzte sich der positive Trend am Mietflächenmarkt von 2006 in das Jahr 2007 fort. So wiesen Ende 2007 etwa 80 % der 30 bedeutendsten Büromärkte niedrigere Leerstandsquoten als zum Ende 2006 auf und in rund 90 % der Märkte stiegen die Spitzenmieten. Insgesamt schwächte sich die positive und breit greifende Marktdynamik zum Jahresende 2007 leicht ab, und für das Jahr 2008 deuten volkswirtschaftliche Prognosen auf die wieder stärker Differenzierung und Trendbrüche im europäischen Mietpreiszklus.

Die zyklischen Vorreiter der Büroflächenmärkte Großbritannien, Spanien, Frankreich und die skandinavischen Länder, die unter den etablierten Volkswirtschaften im laufenden Wirtschaftszyklus bislang die größten Wachstumsraten aufwiesen, verzeichneten hierbei den höchsten Mietanstieg. Die Dynamik der Flächennachfrage und des Mietpreisanstiegs bei Büroimmobilien schwächt sich derzeit jedoch etwas ab. Darüber hinaus wird der lang anhaltende Aufschwung in diesen Märkten zum Teil wieder von sehr aktiven Flächenentwicklungen begleitet. In den osteuropäischen Städten wie Warschau oder Moskau übersetzt sich das gute Wirtschaftswachstum ebenfalls in eine deutlich höhere Büroflächennachfrage und steigende Mieten, allerdings bremsen auch dort umfangreiche Neubauten den positiven Trend. Immobilienmärkte und Volkswirtschaften mit starkem Bezug zur Finanzbranche bzw. hoher Empfindlichkeit gegenüber steigenden Finanzierungskosten haben das höchste Risiko von den vergangenen Zuwächsen wieder Abschläge hinnehmen zu müssen. In den spätzyklischen Märkten wie z.B. Deutschland, Niederlande, Italien und Portugal

sinken die Leerstandsquoten bereits seit Anfang der konjunkturellen Erholung und in besonders dynamischen Städten können steigende Mieten verzeichnet werden. Typisch hierfür ist die Entwicklung in Deutschland und den Niederlanden, wo in 2006 und 2007 höhere Flächenumsätze und erstmals nach fünf Jahren wieder sinkende Leerstandsraten sowie steigende Mietpreise verzeichnet wurden. Für 2008 kann mit einer weiteren Reduzierung der Leerstandsquote und zumindest stabilen Mietpreisen gerechnet werden, da die bislang nur moderat gestiegenen Mietpreise relativ unempfindlich gegenüber einer kurzfristigen konjunkturellen Abschwächung sind. In Italien und Portugal zeugt die fortschreitende Modernisierungswelle im Immobilienbestand von der Dynamik des Immobilienmarktes und bildet die Basis von Mietsteigerungen.

Der Handelsflächenmarkt wird nach wie vor durch eine fortgesetzte Modernisierungs- und Expansionswelle geprägt. Neue Shopping-Center werden hierbei insbesondere in den Mittelstädten Deutschlands, Süd- und Osteuropas entwickelt. Ähnlich wie auf den Büroimmobilienmärkten schwächt sich der Mietpreisanstieg in den frühzyklischen Märkten wie Großbritannien, Irland und Spanien auch bei Handelsimmobilien nach den kräftigen Zuwächsen der vergangenen Jahre ab. In diesen Ländern würde u. a. die Verlangsamung des Hauspreiswachstums bzw. sinkende Hauspreise negative Auswirkungen auf die Konsumausgaben haben. Spätzyklische Märkte wie Deutschland, Österreich und die Niederlande verzeichneten 2007 erstmals wieder deutliche Mietpreisanstiege und fallen durch eine wieder positivere Stimmung der Konsumenten auf. Das verbesserte Stimmungsbild basiert auf der guten Arbeitsmarktlage

und der Aussicht auf steigende Löhne, andererseits werden die Verbraucher durch Finanzmarkturbulenzen und die hohe Inflation verunsichert. Die verschiedenen Einzelhandelssegmente entwickeln sich nicht gleichförmig. Geschäfte an den besten Lagen und gut positionierte Shopping-Center profitierten am stärksten von der besseren Stimmung der europäischen Verbraucher und der gestiegenen Flächennachfrage, während B-Lagen weiter mit Umsatzrückgängen konfrontiert werden.

Der Immobilien-Investmentmarkt verzeichnete 2007 trotz des relativ schwachen vierten Quartals nochmals ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Rekordwertes von 2006. Im vierten Quartal zeichnete sich eine deutliche Verlangsamung, insbesondere in Großbritannien, ab und auch für 2008 ist mit geringeren Volumina zu rechnen. Die Nachfrage nach Immobilieninvestments sinkt u.a. aufgrund der abnehmenden Verfügbarkeit von Fremdkapital, allerdings verringert sich somit auch der Wettbewerbsdruck für eigenkapitalstarke Investoren, die weiterhin nach Kaufgelegenheiten suchen. Die Normalisierung des Preisniveaus vollzog sich bislang in Großbritannien am deutlichsten, wo Übertreibungen aus dem ersten Halbjahr 2007 bereits zum Jahresende abgebaut wurden. Für 2008 wird mit einer fortgesetzten aber stark qualitätsdifferenzierten Preiskorrektur in Europa gerechnet. Hiervon sollten insbesondere Märkte mit geringem Mietsteigerungspotenzial und einer deutlichen Unterschreitung immobilienpezifischer Risikoaufschläge negativ betroffen werden. Das kurz- bis mittelfristige Potenzial für weitere Wertsteigerungen in den Immobilienbeständen beschränkt sich folglich größtenteils auf die klassischen Felder der Immobilienbewirtschaftung.



Deutschland, Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 2, „Rathaus-Galerie“

Entwicklung der Liegenschaften

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 1. Oktober 2007 bis 30. September 2008 wurden insgesamt zehn neue Liegenschaften für den CS EUROREAL erworben, von denen neun Immobilien bereits in den Fonds eingestellt sind. Es handelt sich um fünf bereits fertig gestellte Immobilien und vier noch zu erstellende Objekte. Im Berichtszeitraum bis zum 31. März 2008 wurden keine Liegenschaften des CS EUROREAL veräußert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Erwerbsvorgänge:

Deutschland, Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 2, „Rathaus-Galerie“

Im November 2007 konnte dem Fonds eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 94,9 % an der Eigentümergesellschaft dem Fonds zugeführt werden. Einziger Anlagegegenstand dieser Grundstücksgesellschaft ist das in der Fußgängerzone im Stadtzentrum von Leverkusen gelegene und sich derzeit in der Erstellung befindliche Shopping-Center „Rathaus-Galerie“. Das Projekt verfügt über ca. 26.230 m² Einzelhandelsfläche für über 100 Mieteinheiten sowie ca. 5.050 m² Bürofläche, die einer städtischen Nutzung zugeführt werden. Es stehen 500 Parkplätze zur Verfügung. Die Eröffnung des Einkaufszentrums soll im April 2010 erfolgen. Mit einer Vollvermietung bei Fertigstellung des Einkaufszentrums wird gerechnet; bezogen auf den geplanten Mietertrag beträgt der Vorvermietungsstand zur Zeit ca. 91,0 %.

Deutschland, Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 20

Zusätzlich zur „Rathaus-Galerie“ wurde das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene ca. 2.174 m² große Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude erworben, das im Dezember 2007 in den Fonds eingestellt werden konnte.



Niederlande, Amsterdam, Gustav-Mahlerlaan 4, Büroentwicklung „FOA“

Niederlande, Amsterdam, Gustav-Mahlerlaan 4, Büroentwicklung „FOA“

Bei diesem Neuerwerb, welcher mit Übergang von Nutzen und Lasten im Dezember 2007 in den Fonds eingestellt werden konnte, handelt es sich um ein in der Erstellung befindliches Bürogebäude, dessen Fertigstellung für Ende 2009 geplant ist. Das U-förmige Gebäude umfasst ca. 12.000 m² vermietbare Fläche und liegt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung im Süden Amsterdams, an der so genannten „Süd-Achse“, zwischen Innenstadt und dem Flughafen Schiphol. Die Mitbenutzung der unter dem Objekt liegenden Tiefgarage wurde durch einen unbefristeten Mietvertrag sichergestellt. Die Vermietungsphase dieses Projektes hat begonnen; es liegt eine zweijährige Mietgarantie durch den Verkäufer vor.



Deutschland, Biebesheim, Distributionscenter Fresenius Medical Care

Deutschland, Biebesheim, Distributionscenter

Auf dem im Dezember 2007 kaufvertraglich gesicherten und rund 56.000 m² großen Grundstück entsteht ein insgesamt 28.500 m² großes Logistikzentrum mit vier Gebäudeteilen, darunter ein Hochregallager mit einer Lagerkapazität von rund 55.000 Lagerplätzen für Europaletten. Die Bauarbeiten haben im November 2007 begonnen. Die Übergabe an den Mieter Fresenius Medical Care ist für Ende 2008 geplant. Der Mietvertrag wurde langfristig auf 15 Jahre abgeschlossen. Das Distributionszentrum entsteht in einem neuen Gewerbegebiet mit direktem Anschluss an die A67 und A5.



Frankreich, Lyon, ZAV Valeos Sud, Avenue Jean Mermoz

Frankreich, Lyon, ZAC Valeos Sud, Avenue Jean Mermoz

Des Weiteren wurde im Dezember 2007 das noch zu erstellende Büro- und Geschäftshausensemble in guter Bürolage von Lyon erworben. Der vier- bis sechsgeschossige Gebäudekomplex besteht aus ca. 12.310 m² Büro- und ca. 1.560 m² Einzelhandelsfläche und verfügt über 256 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage. Das äußere Erscheinungsbild beider Gebäude wird durch die Transparenz einer großflächigen Glas-Fassade geprägt. Die Fertigstellung ist für November 2009 geplant. Die Erträge aus den zur Zeit in der Vermietung befindlichen Flächen werden für einen Zeitraum von 12 Monaten durch den Verkäufer abgesichert.



**Großbritannien, Manchester,
3 Hardman Square**

Großbritannien, Manchester, 3 Hardman Square

Ebenfalls im Dezember 2007 konnte das im Jahr 2007 fertig gestellte, neungeschossige Bürogebäude in den Fonds eingestellt werden. Der Nutzen-/Lasten-Übergang fand ebenfalls im Dezember statt. Das zu 100 % langfristig vermietete Objekt liegt im Stadtteil Spinningfields in unmittelbarer Nähe der Haupteinkaufsstraße von Manchester sowie in fußläufiger Entfernung zur historischen Altstadt. Die Immobilie, die im Rahmen eines Erbbaurechts erworben wurde, verfügt über ca. 16.754 m² Bürofläche, 860 m² Einzelhandelsfläche sowie 93 Tiefgaragenstellplätze.



**Deutschland, Frankfurt am Main,
Bockenheimer Landstraße 72**

**Deutschland, Frankfurt am Main,
Bockenheimer Landstraße 72**

Im Januar 2008 wurde diese Büro- und Handelsimmobilie in Frankfurt am Main in den CS EUROREAL eingestellt. Das kernsanierte Objekt verfügt über 2.047 m² Bürofläche sowie 381 m² Ladenfläche und liegt in zentrumsnaher Lage im Westend Frankfurts. Mit Start der Vermietungsaktivitäten konnten bereits 20 % der Büroflächen an ein Bankinstitut vermietet werden. Die weiteren Flächen befinden sich in der Vermarktung.



**Deutschland, Stuttgart,
Kronprinzstraße 6, „Kronprinzbau“**

Stuttgart, Kronprinzstraße 6, „Kronprinzbau“

Im Januar 2008 wurde in der Stuttgarter Innenstadt das Gebäudeensemble „Kronprinzbau“ erworben. Auf dem rund 4.300 m² großen Grundstück wurden ca. 7.500 m² für eine Einzelhandelsnutzung und ca. 17.000 m² Bürofläche geschaffen. Die Verkaufsflächen sind an namhafte Handelsunternehmen wie u.a. Max Mara, René Lezard, dm-Drogeriemarkt, Eterna und Frankonia Jagd & Sport vermietet. Büronutzer ist die LBBW Landesbank Baden-Württemberg AG. Abgerundet wird das Objekt durch eine öffentliche Tiefgarage über drei Untergeschosse.



Frankreich, Toulouse,
ZAC Andromède, „Le Galilée“

Frankreich, Toulouse, ZAC Andromède, „Le Galilée“

Ebenfalls im Januar 2008 konnte mit dem Projekt „Le Galilée“ eine weitere Projektentwicklung in Frankreich für den Fonds gesichert werden. Das Büro-Ensemble in unmittelbarer Nähe des Flughafens von Toulouse besteht aus zwei sechsgeschossigen Bürogebäuden mit insgesamt ca. 10.479 m² Bürofläche und 260 Tiefgaragen- sowie 113 Außenstellplätzen. Die vollklimatisierten Gebäude zeichnen sich durch einen qualitativ hochwertigen und variablen Ausbaustandard aus. Die Fertigstellung beider Gebäude ist für November 2009 geplant. Die anfänglichen Erträge sind durch eine 12-monatige Erstvermietungsgarantie durch den Verkäufer abgesichert.



Großbritannien, London, 60 Great Tower Street/ 2 Plantation Place South

Großbritannien, London, 60 Great Tower Street/2 Plantation Place South

Im Februar 2008 wurde das Bürogebäude im Herzen des Finanz- und Versicherungsdistrikts in der Londoner City in den Fonds eingestellt. Das sehr gut gelegene Objekt mit einer Natur/Sandsteinfassade wurde im Juli 2004 fertig gestellt und verfügt über zehn Obergeschosse sowie drei Untergeschosse mit einer vermietbaren Fläche von ca. 14.306 m² Büro-, ca. 280 m² Einzelhandels- und ca. 484 m² Lagerfläche sowie 10 Tiefgaragenstellplätze. Es ist langfristig und vollständig an bonitätsstarke Unternehmen, zumeist aus der Versicherungsbranche, vermietet.

Informationen zu weiteren Erwerbsvorgängen

Deutschland, Saarbrücken, Trierer Straße 1

Das direkt an das Bestandsobjekt „SaarGalerie“ angrenzende und bereits im Dezember 2005 mit Kaufvertrag gesicherte historische Bürogebäude der ehemaligen Saarbergwerke konnte vertragsgemäß im März 2008 in den Fonds eingestellt werden. Das markante, unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird vollständig entkernt und ist konzeptionell ein Teil der Erweiterung und Integration des bestehenden Einkaufszentrums „SaarGalerie“ in das städtische Einzelhandelskonzept. Das Projekt wird ein hohes Maß an Funktionalität in Verbindung mit hochwertiger Innen- und Außengestaltung ermöglichen. Das Gesamtprojekt, das im Oktober 2009 fertig gestellt werden soll, konnte bereits zu mehr als 60 % an namhafte Mieter vorvermietet werden.

Italien, Megliadino San Fidenzio, Via Borgofuro, "San Fidenzio"

Der Fonds ist vom Kaufvertrag der vorgenannten Immobilie zurückgetreten. Der Ankauf des bereits im Dezember 2006 gesicherten Teileigentums an dem Einkaufszentrum „San Fidenzio“ sollte nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die vertraglich vereinbarten Bedingungen, wie unter anderem die schlüsselfertige Fertigstellung sowie eine zumindest 90%ige Vermietung gemäß den vereinbarten Kriterien, erfüllt werden. Der Projektentwickler konnte der Erfüllung der verschiedenen Bedingungen nur teilweise nachkommen, so dass der Fonds nunmehr von der Akquisition des Einkaufszentrums Abstand genommen hat.

Deutschland, München, Bahnhofplatz 1

Ebenfalls im Dezember 2007 wurden zusätzlich zu der bereits seit Dezember 2001 durch den Fonds gehaltenen mehrheitlichen Kommanditbeteiligung an der Eigentümergesellschaft „Grundstücksgesellschaft München Bahnhofplatz 1 mbH & Co. KG“ die restlichen Kommanditanteile in Höhe von 5,2 % erworben.

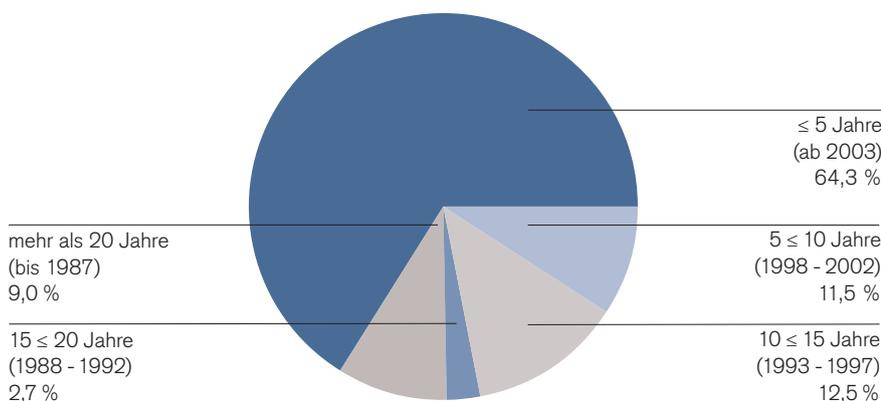
Verkäufe in Abwicklung

Spanien, Madrid, Calle via de los Poblados 3

Die im Juli 2007 vertraglich gesicherte Veräußerung des in 2004 erworbenen Gebäudekomplexes sollte ursprünglich Ende Dezember 2007/Anfang Januar 2008 vollzogen werden. Bei der Abwicklung des Verkaufes kam es käuferseitig zu Verzögerungen, so dass der Übergang von Nutzen und Lasten auf Wunsch des Käufers auf Juni 2008 verschoben wurde.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien*

(Basis: Verkehrswerte)



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

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

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

Die durchgeführten Maßnahmen stellen die nachhaltige Wertentwicklung der Objekte sicher, tragen zur Zufriedenheit der Mieter und potenzieller Mietinteressenten bei und wirken sich positiv auf die überdurchschnittliche Vermietungsleistung aus.

Im Folgenden sind die wesentlichen Maßnahmen des Berichtszeitraumes aufgeführt:

Das Objekt Berlin, Schellingstraße 1, wird im Rahmen der Vermietung von 13.367 m² an ein internationales Pharmaunternehmen technisch aufgewertet und vertragsgemäß ausgestattet.

Im Objekt Berlin, Reinhardtstraße 32, wird im Rahmen der Vermietung an den Hauptmieter der Ausbau der Mietflächen des Objektes durchgeführt.

Im Objekt Hannover, Rendsburger Straße 18-20, werden die 2. und 3. Etage nach erfolgter Neuvermietung saniert und zeitgemäß ausgestattet.

Projekte

Die Planungen für die Restrukturierung und Erweiterung des Shopping-Centers „Saargalerie“ in Saarbrücken, St. Johanner Straße/Trierer Straße/Reichsstraße 1, sind soweit fortgeschritten, dass mit Beginn des 2. Quartals 2008 die ersten Arbeiten (Abriss- und Entkernung) ausgeführt werden können. Zur Zeit werden für die weiteren Arbeiten Vergabeverhandlungen geführt. Die Fertigstellung und Eröffnung ist für Spätherbst 2009 geplant.

Der Neubau der Trier-Galerie in Trier, Fleischstraße 62-65/Metzelstraße, geht planmäßig voran. Im Frühjahr 2008 wurde das Richtfest gefeiert, die Eröffnung ist für Herbst 2008 geplant.

Die Abrissarbeiten an dem Projekt Westfalentower in Dortmund, Westfalendamm 87, sind abgeschlossen. Die Erdarbeiten werden termingerecht ausgeführt, so dass mit der Fertigstellung des Bürogebäudes bis Ende 2009 gerechnet werden kann.

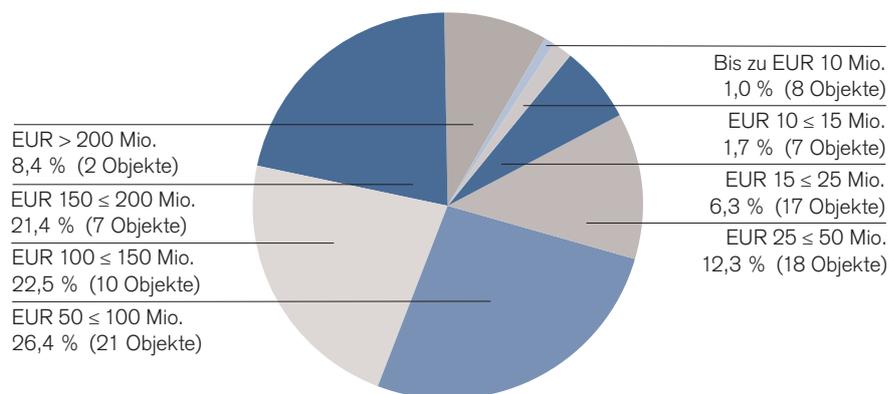
An dem Projekt in Gelsenkirchen, Bahnhofstraße 12 und 14, werden nach Erteilung der Baugenehmigung derzeit die Rohbauarbeiten ausgeführt. Die Fertigstellung ist für Anfang des Jahres 2009 geplant.

Die Planung der Restrukturierungsmaßnahmen an dem Shopping-Center in Essen, Porscheplatz 67, sind weitgehend abgeschlossen. Die ersten Aufträge sind vergeben, mit den Abrissarbeiten in Teilbereichen wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2009 geplant.

An dem Projekt Rathaus-Galerie in Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 2, ist der Rückbau der vorhandenen Bebauung (Stadthaus und Rathaus) nahezu vollständig abgeschlossen. Die Planung ist weitgehend abgeschlossen und die Bauarbeiten

Größenklassen der Fondsimmobilien*

(Basis: Verkehrswerte)



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

ten sind im Rahmen eines Generalübernehmervertrages vergeben worden. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2010 geplant.

Das Bürogebäude in Edingburgh, Lochrin Square, 92-98 Fountainbridge, wurde im November 2007 fertig gestellt und an die Mieter übergeben.

Die Fassadenerneuerung im EG und 1. OG an dem Gebäude in Brüssel, Boulevard du Jardin Botanique 13a, konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden.

Bei dem Projekt Neubau eines Bürogebäudes in Lyon, Avenue Jean Memoz, wurde mit den Aushubarbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2009 geplant.

Das Bürogebäude in Barcelona, Avenida Diagonal 197 -199, ist bis auf die Ausbauarbeiten fertig gestellt. Die Abnahme und Übergabe ist für August 2008 geplant.

In Göteborg, Sankt Eriksgaten 5, konnte zwischenzeitlich das Projekt „Nordstaden“ fertig gestellt werden. Dazu gehören auch der mieterspezifische Ausbau für ein Restaurant, ein Sportstudio und große Teile der Büroflächen. Die ersten Mieter haben das Gebäude zu Jahresbeginn bezogen, insgesamt sind bereits 97 % aller Flächen vermietet. Die Abnahme, Übergabe und Kaufpreiszahlung sind für Mai 2008 vorgesehen.

Die Gebäudeteile der Phase 1 am Projekt „Västerport“ in Stockholm, Warfvings Väg 37 – 41, wurden termingerecht fertiggestellt, derzeit findet der Mieterausbau statt. Die Phase 2 befindet sich noch in der Fertigstellung. Die Abnahme, Übergabe und Kaufpreiszahlung sind für August 2008 vorgesehen.

Bei dem Projekt Foreign Office Arch „FOA“ in Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 4, wurde mit den Aushubarbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2009 geplant.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2007/2008 wiederum gesteigert und auf einem guten Niveau stabilisiert werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote betrug im Berichtszeitraum 94,9 % und zum Stichtag am 31. März 2008 95,3 %.

Wir erwarten, dass sich der positive Trend trotz der wirtschaftlichen Abschwächung auch im ersten Halbjahr 2008 weiter fortsetzen lässt. Die bestehenden Leerstände sind mit verschiedenen Vermarktungskonzepten unterlegt und werden aktiv am Markt platziert.

Fondsrendite

Im ersten Geschäftshalbjahr 2007/2008 hat der CS EUROREAL seine erfolgreiche, stabile Wertentwicklung fortgesetzt. Im Vergleich zum letzten Berichtstermin per 30. September 2007 ist die Einjahresperformance des CS EUROREAL (EUR), der Anteilklasse des Fonds in Euro, von 4,5 %¹⁾ auf 4,7 %¹⁾ per 31. März 2008 gestiegen.

Ziel des Fondsmanagements ist es, eine im Wettbewerbsvergleich überdurchschnittliche Rendite unter geringen Wertschwankungen zu erzielen. Die überdurchschnittliche Wertentwicklung des CS EUROREAL zeigt sich insbesondere im langfristigen Vergleich, wo der CS EUROREAL unverändert in der Spitzengruppe der etablierten offenen deutschen Immobilienfonds platziert ist. So erzielte der CS EUROREAL (EUR) seit seiner Auflage am 6. April 1992 ein durchschnittliches Jahresplus von 5,3 %¹⁾:

Wertentwicklung nach BVI-Methode¹⁾

per 31. März 2008

CS EUROREAL (EUR):

	kumulierte Werte	Werte p.a.
1 Jahr	4,7 %	4,7 %
3 Jahre	13,1 %	4,2 %
5 Jahre	22,4 %	4,1 %
10 Jahre	59,4 %	4,8 %
15 Jahre	112,3 %	5,2 %
seit Auflage	128,1 %	5,3 %

Neben der überdurchschnittlichen Wertentwicklung zeichnet sich der Fonds durch die im Marktvergleich sehr geringen Schwankungen des Anteilpreises aus.

Der CS EUROREAL eignet sich damit hervorragend für den langfristigen Vermögensaufbau und als Risikopuffer für jedes Anlageportfolio. Darüber hinaus stellt der Fonds vor dem Hintergrund der gesunkenen Sparerfreibeträge und der ab 2009 geltenden Abgeltungssteuer auch unter steuerlichen Aspekten eine sehr attraktive Anlagealternative dar.

Der Anlageerfolg des am 1. Oktober 2006 aufgelegten CS EUROREAL (CHF), der Anteilklasse des Fonds in Schweizer Franken, betrug im Berichtszeitraum 1,3 %.

Wertentwicklung nach BVI-Methode¹⁾

per 31. März 2008:

CS EUROREAL (CHF)

	kumulierte Werte	Werte p.a.
1 Jahr	3,2 %	3,2 %
seit Auflage	7,9 %	3,1 %

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 31. März 2008 wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 26,6 Mio. zurückgestellt (30.09.2007: EUR 24,0 Mio.). Bei einer sofortigen Veräußerung aller relevanten ausländischen Immobilien ergibt sich eine Gesamtsteuerlast in Höhe von EUR 94,9 Mio. Der Differenz-

betrag zwischen dem zurückgestellten Betrag und der Gesamtsteuerlast in Höhe von EUR 68,3 Mio. entspricht EUR 0,64 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 961,6 Mio.; dies entspricht einem Anteil am Netto-Fondsvolumen von 15,1 %. Die Aufnahme von Krediten dient hierbei der Steueroptimierung, der Optimierung der Fondsrendite sowie der Währungssicherung.

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.

¹⁾ 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.

Die durchschnittliche Laufzeit der Zinsfestschreibungen von 3,1 Jahren per 31. März 2008 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 und Tschechien einem möglichen Währungsrisiko. Das in Großbritannien gelegene und in britischen Pfund geführte anteilige Fondsvermögen in Höhe von umgerechnet EUR 781,3 Mio. war zum Berichtsstich-

tag zu 97,2 % (siehe Übersicht „Währungskurssicherungsgeschäfte“) gegenüber dem Euro währungsgesichert. Demgegenüber wird das in Tschechien gelegene anteilige Fondsvermögen in Höhe von EUR 105,3 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 Währungskurssicherung im Berichtszeitraum über 90 %.

Liquiditätsanlagen

Bis zur Investition der Mittel in geeignete Immobilien verfügt der CS EUROREAL für die Liquiditätsanlage über einen Geldmarkt- (CS Immocash) und einen Renten-Spezialfonds (CS Immorent), deren Anlagespektrum sich aktuell auf Geldmarkttitel und kurz-/mittelfristige Rentenpapiere beschränkt. Beide Spezialfonds werden von den Wertpapierspezialisten der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Kapitalanlagegesellschaft mbH ohne zusätzliche Verwaltungsgebühren für unsere Anlegerinnen und Anleger verwaltet. In den Liquiditätsanlagen beider Fonds sind – unseren hohen Qualitätsstandards entsprechend – keine forderungsbesicherten Wertpapiere (Asset Backed Securities, ABS), wie bspw. Verbriefungen bonitätsschwacher US-Hypotheken-Anleihen (Subprime Mortgages), enthalten. Detaillierte Angaben zum Bestand der Investmentanteile, der Bonitätsstruktur sowie der Rendite der beiden Spezialfonds finden Sie auf Seite 46 dieses Berichtes.

Die Bruttoliquidität des CS EUROREAL betrug 26,4 % des Fondsvermögens per 31. März 2008.

Ausblick

Das Umfeld für langfristige Immobilienanlagen bleibt ungeachtet der in diesem Bericht beschriebenen anspruchsvollen Marktsituation weiter attraktiv. Aufgrund des anhaltenden moderaten Wirtschaftswachstums, den geringer werdenden Leerstandsquoten und dem verhaltenen Angebot an neuen Flächen wird insgesamt mit einem weiteren leichten Mietwachstum gerechnet. Für langfristig orientierte und eigenkapitalstarke Investoren wie den CS EUROREAL bestehen durch die Korrektur der fremdfinanzierungsgetriebenen Marktüberhitzungen und dem Rückzug fremdkapitalgetriebener Anleger zudem günstige Investitionsbedingungen, da die Verfügbarkeit von qualitativ angemessenen Immobilieninvestments wieder zunimmt.

Das Fondsmanagement wird die sich aus dem verbesserten Zugang zu attraktiven Immobilieninvestments ergebenden Chancen nutzen, um das Immobilienportfolio gezielt auszubauen. Der Fokus liegt hierbei insbesondere auf Ländern und Standorten mit einem positiven wirtschaftlichen Ausblick und einer günstigen Angebots-/Nachfragesituation auf den Immobilienmärkten. Neben weiteren Akquisitionen in bestehenden Investitionsländern wie Deutschland, den Niederlanden und Frankreich ist hierbei die vorsichtige

Erschließung neuer wirtschaftsstarker Länder in Skandinavien und Osteuropa angedacht. Schließlich sollen Preiskonsolidierungen, wie bereits in Großbritannien geschehen, im Rahmen einer antizyklischen Anlagestrategie selektiv für weitere Neuerwerbe genutzt werden. Darüber hinaus wird im Hinblick auf eine ausgewogene Portfolioverteilung der weitere leichte Ausbau des Handels- und Logistikanteils angestrebt. Bei der Auswahl der Immobilien wird neben den bewährten strengen Investitionskriterien unverändert auf eine breite Streuung des Immobilienportfolios hinsichtlich Ländern, Standorten, Nutzungsarten, Mietern etc. geachtet, um unterschiedlichen Marktzyklen zu begegnen und damit die sicherheitsorientierte Positionierung des Fonds aufrechtzuerhalten.

Durch die stärkere Wahrnehmung und Differenzierung von Risiken können Wertsteigerungen bei Immobilien nach unserer Einschätzung mittelfristig vorwiegend aus steigenden Mieterträgen und einer effizienten Bewirtschaftung der Liegenschaften generiert werden. Das Miet- und Kostenmanagement gewinnt somit als weiterer zentraler Baustein für die erfolgreiche Entwicklung eines Immobilienportfolios verstärkt an Bedeutung. Wie bisher wird das Fondsmanagement seine

Kernkompetenzen einsetzen, um die sich hieraus ergebenden Potenziale für den CS EUROREAL auszuschöpfen.

Insgesamt bilden das breit diversifizierte Immobilienportfolio in Verbindung mit der konsequenten Fortsetzung des bewährten aktiven Portfolio- und Bestandsmanagements und dem langfristig erbrachten Erfolgsnachweis das solide Fundament dafür, dass der CS EUROREAL weiterhin eine wertstabile Anlagealternative mit attraktiven, kontinuierlichen Ausschüttungen bleibt.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

für das uns entgegengebrachte Vertrauen im vergangenen Geschäftshalbjahr bedanken wir uns recht herzlich bei Ihnen.

Frankfurt am Main, 5. Mai 2008

Mit freundlicher Empfehlung

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Dr. Werner Bals

Karl-Heinz Heuß

Claudia Reuter-Wenzel



Übersicht: Kredite, Fremdwährungspositionen, Vermietung

Übersicht Kredite und Fremdwährungspositionen

	Verbleibende Laufzeit der Zinsfest-schreibung	Kredit-volumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fonds-immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs-Gesellschaften)	in % des Verkehrswertes aller Fonds-immobilien
		in TEUR		in TEUR	
Kredite in EUR für Immobilien im Inland		196.339	3,4	23.000	0,4
	unter 1 Jahr	15.339	0,3	0	0,0
	1 - 2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2 - 5 Jahre	124.500	2,1	23.000	0,4
	5 - 10 Jahre	56.500	1,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in EUR für Immobilien im Ausland		604.022	10,5	40.000	0,7
	unter 1 Jahr	90.650	1,6	40.000	0,7
	1 - 2 Jahre	117.984	2,1	0	0,0
	2 - 5 Jahre	289.818	5,0	0	0,0
	5 - 10 Jahre	105.570	1,8	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Kredite in GBP für Immobilien im Ausland		161.219	2,8	0	0,0
	unter 1 Jahr	71.304	1,2	0	0,0
	1 - 2 Jahre	45.272	0,8	0	0,0
	2 - 5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5 - 10 Jahre	44.643	0,8	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
Gesamt		961.580	16,7	63.000	1,1

Währungsrisiken zum Stichtag	Offene Positionen	Offene Positionen	% des Fonds-volumens netto pro Währungsraum
	in Fremdwährung	in EUR	
GBP	17.302.917	21.759.393	2,8

Vermietungsinformation Jahresnettomiettertrag*

	Büro	Handel/ Gastronomie	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stellplätze	Sonstige
Deutschland	46,0 %	42,3 %	4,3 %	0,3 %	0,0 %	5,3 %	1,8 %
Großbritannien	95,4 %	2,3 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %	0,1 %
Belgien	56,1 %	36,6 %	3,2 %	0,0 %	0,0 %	4,1 %	0,0 %
Italien	90,8 %	2,3 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	4,0 %	2,1 %
Niederlande	88,1 %	6,1 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %	1,1 %
Frankreich	73,7 %	15,3 %	2,4 %	0,0 %	0,0 %	6,5 %	2,1 %
Portugal	78,4 %	7,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	13,8 %	0,0 %
Spanien	89,2 %	0,7 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	10,0 %	0,0 %
Direktinvestments gesamt	68,5 %	22,8 %	2,7 %	0,1 %	0,0 %	4,6 %	1,3 %
Beteiligungen	27,7 %	67,2 %	0,5 %	0,0 %	2,3 %	2,1 %	0,2 %
Portfolio gesamt	61,1 %	30,9 %	2,3 %	0,1 %	0,4 %	4,1 %	1,1 %

Vermietungsinformation Leerstände**

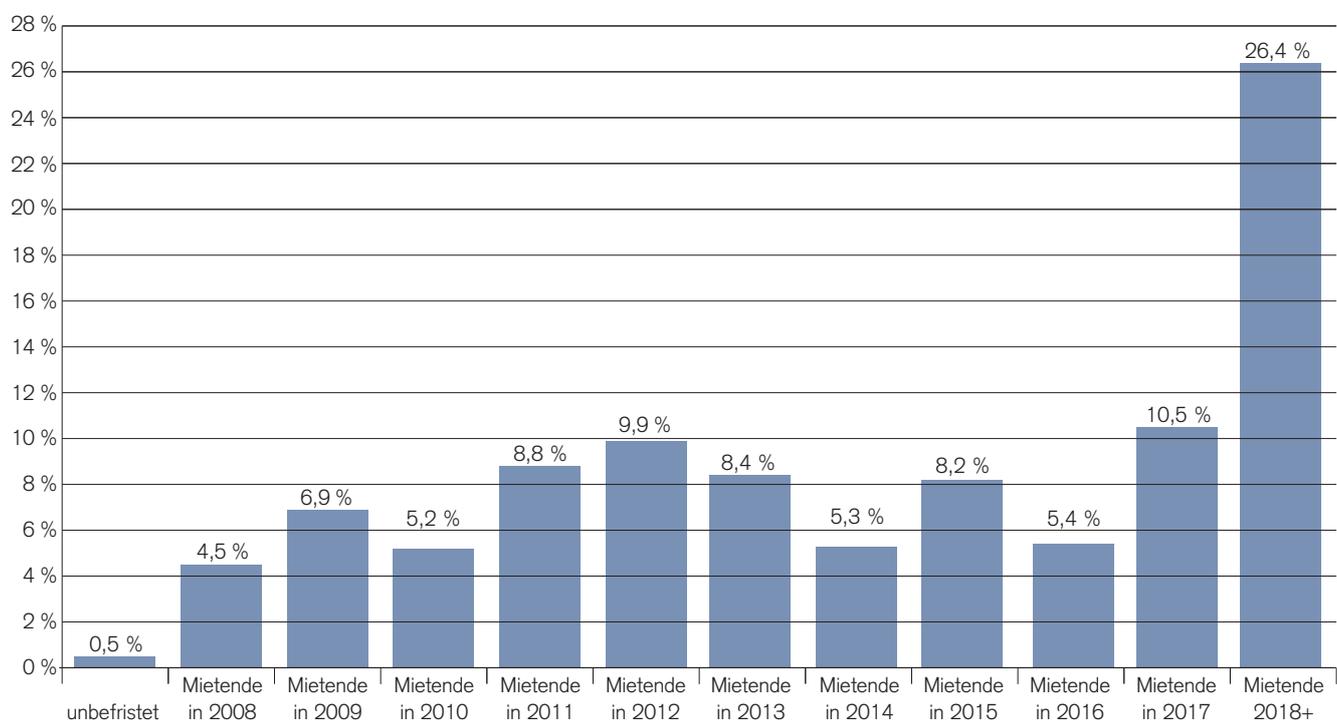
	Büro	Handel/ Gastronomie	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stellplätze	Sonstige	Vermietungs- quote
Deutschland	6,3 %	0,3 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %	92,7 %
Großbritannien	1,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	98,5 %
Belgien	9,3 %	0,0 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %	0,0 %	89,0 %
Italien	4,1 %	0,0 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	94,5 %
Niederlande	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	99,5 %
Frankreich	2,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	97,7 %
Portugal	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %	97,2 %
Spanien	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	98,1 %
Direktinvestments gesamt	3,7 %	0,1 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	95,7 %
Beteiligungen	2,4 %	3,7 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	93,5 %
Portfolio gesamt	3,6 %	0,7 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	95,3 %

* bezogen auf Jahres-Nettosollmiete per 31.03.2008

** bezogen auf Jahres-Bruttosollmiete per 31.03.2008

Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)



Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	in 2008	in 2009	in 2010	in 2011	in 2012	in 2013	in 2014	in 2015	in 2016	in 2017	in 2018+
Deutschland	0,9 %	7,2 %	9,0 %	3,7 %	5,0 %	5,2 %	13,6 %	5,5 %	9,0 %	1,2 %	12,4 %	27,3 %
Großbritannien	0,1 %	1,1 %	2,5 %	0,7 %	5,5 %	6,6 %	2,3 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %	3,0 %	77,2 %
Belgien	5,8 %	26,0 %	16,2 %	2,8 %	0,0 %	3,9 %	1,7 %	3,1 %	1,6 %	3,4 %	11,5 %	24,0 %
Italien	0,0 %	4,1 %	2,5 %	0,0 %	68,0 %	25,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Niederlande	0,0 %	8,7 %	5,3 %	5,8 %	15,0 %	3,9 %	13,2 %	0,6 %	1,5 %	5,1 %	26,8 %	14,1 %
Frankreich	0,0 %	0,1 %	0,0 %	1,3 %	15,3 %	0,1 %	4,7 %	17,5 %	31,7 %	16,2 %	12,7 %	0,4 %
Portugal	0,0 %	0,0 %	12,5 %	9,1 %	17,1 %	16,9 %	0,0 %	44,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Spanien	0,8 %	4,2 %	0,0 %	47,2 %	26,4 %	21,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Direktinvestments gesamt	0,5 %	5,0 %	5,3 %	4,0 %	10,0 %	5,2 %	8,7 %	5,7 %	9,4 %	4,4 %	12,1 %	29,7 %
Beteiligungen gesamt	0,7 %	2,0 %	14,1 %	10,5 %	3,1 %	31,1 %	7,1 %	3,1 %	3,1 %	10,0 %	3,7 %	11,5 %
Portfolio gesamt	0,5 %	4,5 %	6,9 %	5,2 %	8,8 %	9,9 %	8,4 %	5,3 %	8,2 %	5,4 %	10,5 %	26,4 %



Vermögensaufstellung zum 31. März 2008

	EUR	EUR	Fonds Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (s. Seite 28 ff.)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung ¹⁾)	955.469.929,94	4.407.512.929,94		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung ¹⁾ (insgesamt Fremdwährung ¹⁾)	0,00 955.469.929,94	197.647.887,17	4.605.160.817,11	72,5
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 38 ff.)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00		680.404.039,86	10,7
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig (davon in Fremdwährung ¹⁾)	6.362.906,46	786.742.004,75		
2. Investmentanteile (s. Seite 46 ff.)		892.513.430,00	1.679.255.434,75	26,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	16.173.037,43	62.131.053,65		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00	451.981.256,24		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung ¹⁾)	0,00	81.093,03		
4. Andere (davon in Fremdwährung ¹⁾)	15.163.240,01	105.071.055,95	619.264.458,87	9,7
Summe			7.584.084.750,59	119,3
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon besicherte Kredite (gem. § 82 Abs. 3 InvG) (davon in Fremdwährung ¹⁾)	961.579.712,66 162.061.514,67	963.687.462,06		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung ¹⁾)	9.543.037,66	48.257.896,19		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung ¹⁾)	19.954.733,07	73.556.022,17		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	4.588.299,26	29.545.125,67	1.115.046.506,09	17,5
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung ¹⁾)	15.698.105,34		116.953.221,39	1,8
Summe			1.231.999.727,48	19,3
Fondsvermögen			6.352.085.023,11	100,0

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

	Anteilklasse EUR EUR	Anteilklasse CHF EUR	Anteilklasse CHF CHF
	4.227.028.175,61	180.484.754,33	283.425.677,84
	189.554.336,15	8.093.551,02	12.709.772,59
	652.541.942,18	27.862.097,68	43.753.467,99
	754.525.552,06	32.216.452,69	50.591.364,21
	855.965.592,30	36.547.837,70	57.393.189,31
	59.586.827,99	2.544.225,66	3.995.345,12
	433.472.921,19	18.508.335,05	29.064.712,01
	77.772,35	3.320,68	5.214,66
	106.619.768,97	-1.548.713,02	-2.432.033,88
	7.279.372.888,80	304.711.861,79	478.506.709,85
	924.225.094,57	39.462.367,49	61.970.044,49
	46.281.767,02	1.976.129,17	3.103.230,25
	70.543.951,34	3.012.070,83	4.730.029,52
	28.335.272,19	1.209.853,48	1.899.903,09
	112.329.786,85	4.623.434,54	7.260.447,42
	1.181.715.871,97	50.283.855,51	78.963.654,77
	6.097.657.016,83	254.428.006,28	399.543.055,08

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Aufteilung des Fondsvermögens auf die Anteilklassen	Anteilkasse Euro	Anteilkasse CHF	Fonds Gesamt
Fondsvermögen 30.09.2007	5.928.241.566,66 EUR	170.657.144,36 EUR	6.098.898.711,02 EUR
Fondsvermögen 31.03.2008	6.097.657.016,83 EUR	254.428.006,28 EUR	6.352.085.023,11 EUR
Nettomittelzufluss/-abfluss	257.520.803,34 EUR	77.807.754,48 EUR	335.328.557,82 EUR
Devisenkurs (siehe unten)	1,000000	1,570358	
Fondsvermögen in Anteilklassenwährung	6.097.657.016,83 EUR	399.543.055,08 CHF	
Anteilwert in Anteilklassenwährung	60,09 EUR	92,21 CHF	
Mittelzufluss	1.138.199.966,74 EUR	142.687.485,64 CHF	
Mittelabfluss	880.679.163,40 EUR	23.039.557,15 CHF	
Umlaufende Anteile in Stück	101.479.262	4.332.940	105.812.202

Devisenkurse per 31.03.2008 1 EUR = 0,795193 GBP

Devisenkurse per 01.04.2008 1 EUR = 1,570358 CHF

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2007 bis zum 31. März 2008 wurden 9 Immobilien in den Fonds eingestellt, während keine Immobilie veräußert wurde.

Somit erhöht sich der Immobilienbestand auf insgesamt 99 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 535,3 Mio. auf EUR 4.605,2 Mio., darunter Geschäftsgrundstücke in Höhe von EUR 4.407,5 Mio. und Grundstücke im Zustand der Bebauung mit EUR 197,6 Mio.
 - II. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind um EUR 67,3 Mio. auf EUR 680,4 Mio. angewachsen.
 - III. Die Liquiditätsanlagen reduzierten sich um EUR 373,9 Mio. auf EUR 1.679,3 Mio.
- III. 1. Die liquiden Mittel in Höhe von EUR 786,7 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 317,6 Mio. anteilig in den kurzfristigen Liquiditätsanlagen gebunden.
 - III. 2. Der in den Liquiditätsanlagen enthaltene Wertpapierbestand in Spezialfonds hat sich um EUR 3,4 Mio. auf EUR 892,5 Mio. verringert. Nähere Angaben zum Wertpapierbestand entnehmen Sie bitte der Übersicht auf Seite 46.

- IV. Die Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich insgesamt um EUR 22,5 Mio. auf EUR 619,3 Mio.
- IV. 1. Unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 62,1 Mio.) werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten in Höhe von EUR 55,2 Mio., die von den Mietern zu tragen sind, sowie Forderungen an die Mieter in Höhe von EUR 6,9 Mio. ausgewiesen.
- IV. 2. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von EUR 452,0 Mio. betreffen dreizehn Gesellschafterdarlehen.
- IV. 3. Die Zinsansprüche in Höhe von EUR 0,08 Mio. ergeben sich aus der Abgrenzung von Zinserträgen aus Festgeldanlagen.
- IV. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 105,1 Mio. beinhaltet insbesondere Erstattungsansprüche aus Vorsteuern (EUR 17,9 Mio.), Vorauszahlungen auf Notaranderkonten für Objektkäufe (EUR 11,9 Mio.), Forderungen an Dritte (EUR 12,2 Mio.), Forderungen aus Devisentermingeschäften (EUR 37,6 Mio.) und Zinsabgrenzungen aus Fremdfinanzierungen (EUR 3,3 Mio.).
- V. Die Verbindlichkeiten sanken um EUR 6,3 Mio. auf EUR 1.115,0 Mio.
- V. 1. Bei den Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von EUR 963,7 Mio. handelt es sich um Darlehen inklusive abzugrenzender Zinsen, die im Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Großbritannien in Höhe von EUR 162,1 Mio. (hier auch zur teilweisen Kurssicherung), in Frankreich in Höhe von EUR 219,1 Mio., in den Niederlanden in Höhe von EUR 249,7 Mio., in Spanien in Höhe von EUR 86,5 Mio., in Italien in Höhe von EUR 20,6 Mio., in Belgien in Höhe von EUR 21,0 Mio., in Deutschland in Höhe von EUR 196,4 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 48,3 Mio. gliedert sich in noch zu zahlende Anschaffungskosten in Höhe von EUR 19,6 Mio. und Einbehalte in Höhe von EUR 28,7 Mio.
- V. 3. Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (EUR 73,6 Mio.) setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten (EUR 19,5 Mio.), durch Mieter geleistete Kauttionen (EUR 3,1 Mio.) und noch abzurechnende Umlagenvorauszahlungen (EUR 51,0 Mio.) zusammen.
- V. 4. Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von EUR 29,5 Mio. enthalten im Wesentlichen noch abzuführende Umsatzsteuer in Höhe von EUR 9,9 Mio., erhaltene Anzahlungen in Höhe von EUR 5,8 Mio., noch abzuführende Fondsverwaltungsgebühren in Höhe von EUR 3,4 Mio., sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren in Höhe von EUR 8,7 Mio.
- VI. Die Rückstellungen betragen EUR 117,0 Mio. (30. September 2007 EUR 112,9 Mio.) und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Vermietungskosten (EUR 3,7 Mio.), noch zu erbringende Bauleistungen (EUR 43,8 Mio.), Instandhaltungskosten (EUR 28,4 Mio.) und Rückstellungen für Ertragsteuern (EUR 12,6 Mio.). Darüber hinaus wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 26,6 Mio. gebildet. Dies entspricht einem Anteil von 28,1 % der bei einer sofortigen Veräußerung aller Auslandsimmobilien fälligen Steuern.
- Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, betragen 0 EUR.
 - Verwaltungsvergütungen für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile sind nicht angefallen.
 - Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.
 - Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.





PLANTATION PLACE SOUTH

Immobilienverzeichnis

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung					
Deutschland					
10587 Berlin Ernst-Reuter-Platz 3–5	G	BÜ 74 %	12/2003	1993 2003 ²⁾	2.996
10367 Berlin Frankfurter Allee 113-117/Möllendorfstraße	G	H/G 99 %	11/2005	2007	3.881
12107 Berlin Großbeerenstraße 119–159	G	H/G 100 %	01/2004	2003	40.266
13088 Berlin Malchower Chaussee 6–10	G	H/G 100 %	02/2004	2004	36.343
10117 Berlin Reinhardtstraße 32	G	BÜ 90 %	03/2002	2004	2.285
10587 Berlin Salzufer 22/Dovestraße 2–4	G	BÜ 100 %	03/2004	1993	3.624
10785 Berlin Schellingstraße 1	G ⁵⁾	BÜ 93 %	03/2003	1999	5.221
10625 Berlin Schillerstraße 3	G	BÜ 89 %	12/2003	1983 2003 ²⁾	847
38100 Braunschweig Am Schlossplatz	G	H/G 79 %	05/2005	2007	25.023
28309 Bremen Ludwig-von-Kapff-Straße 1	G	L/L 74 %	03/2005	2005	68.309
64293 Darmstadt Leydhecker Straße 16/ Gräfenhäuser Straße 73, 75, 85	G	H/G 73 %	05/2001	2000	35.460
64293 Darmstadt Pfnorstraße 1	G	BÜ 95 %	12/1993	1993	3.754
44145 Dortmund Bornstraße 151	G	H/G 100 %	01/2004	1996	43.283
44145 Dortmund Borsigstraße 20–22	G	H/G 97 %	10/2004	2004	29.237
41687 Dortmund Westfalendamm 87	i.B./G	BÜ 93 %	06/2007	2009 ¹⁾	8.177
63303 Dreieich An der Trift 65	G ⁵⁾	BÜ 80 %	03/1998	1992	10.214
01069 Dresden Prager Straße 11	G	H/G 100 %	03/2004	2004	4.258
40599 Düsseldorf In der Steele 39–45	G ⁵⁾	L/L 51 %	07/1998	1996	8.487

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
7.688	0	PA, ST, TG	66,6 %	1.636.660	28.520.000
13.308 ⁸⁾	0	K, LA, PA, PH	99,9 %	1.863.308	29.940.000
16.800	0	teilw. K, ST	100,0 %	1.505.595	22.858.000
14.701	0	teilw. K, ST	100,0 %	1.202.369	19.416.000
7.487	0	teilw. K, PA, TG	40,8 %	1.882.500	32.900.000
13.826	0	PA, ST, TG	100,0 %	3.259.433	68.265.000
18.538 ⁸⁾	0	K, PA	80,2 %	4.165.560	73.797.000
1.867	0	PA, ST, TG	71,1 %	272.804	4.220.000
53.818 ⁸⁾	0	K, LA, PA, PH	100,0 %	13.538.237	209.000.000
20.211	0	LA, ST	100,0 %	1.675.000	23.100.000
19.414	0	PA, ST, TG	96,5 %	2.596.060	37.500.000
6.979	0	PA, ST, TG	100,0 %	790.092	10.200.000
18.919	0	PA, ST	100,0 %	1.226.000	17.130.000
12.212	0	ST	100,0 %	1.335.343	18.340.000
24.209 ⁴⁾	0	K, PA, TG	⁹⁾	4.017.678	71.400.000
16.050	0	PA, ST, TG	68,0 %	2.108.109	29.695.000
7.985	0	K, LA, PA	99,7 %	3.155.100	51.900.000
8.672	0	teilw. K, LA, PA, ST, TG	76,8 %	1.028.654	14.240.000

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Deutschland					
45127 Essen Porscheplatz 67 ⁷⁾	G	H/G 92 %	01/2004	1981	26.960
60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstraße 72	G	BÜ 61 %	01/2008	1957 2007 ²⁾	496
60596 Frankfurt am Main Carl-von-Noorden-Platz 5	G	BÜ 89 %	04/2001	2002	1.051
60437 Frankfurt am Main Genfer Straße 10	G	BÜ 33 % L/L 60 %	12/2000	1967 1992 ³⁾	5.143
60596 Frankfurt am Main Kennedyallee 87	G	BÜ 91 %	09/2000	1983 1999 ²⁾	1.232
60329 Frankfurt am Main Taunusanlage 8	G ⁶⁾	BÜ 95 %	11/2002	1950 2001 ³⁾	3.594
90763 Fürth Europaallee/Magazinstraße 90	G	H/G 100 %	11/2004	2004	45.551
45879 Gelsenkirchen Bahnhofstraße 12 und 14	i.B./G	H/G 74 %	07/2007	2008 ¹⁾	1.103
20457 Hamburg Am Sandtorkai 74-77	G	BÜ 87 %	06/2004	1996	8.702
22761 Hamburg Bertrand-Russell-Straße 3 und 5/ Max-Born-Straße 2 und 4	G	BÜ 91 %	09/2002	2001	11.464
20099 Hamburg Lübeckertordamm 5/ Philipsstraße 14	G	BÜ 89 %	01/2004	2005	8.832
20359 Hamburg Millerntorplatz 1	G	BÜ 83 %	12/2002	1997	8.447
30659 Hannover Rendsburger Straße 18-20	G	BÜ 69 %	12/1992	1992	5.842
04109 Leipzig Markt 11-15/Thomasgasse/ Klostergasse	G	H/G 71 %	03/2005	2005	5.466
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 20	G	BÜ 42 % H/G 43 %	01/2008	1958 1972 ²⁾	1.601
68167 Mannheim Am Exerzierplatz 2/ Friedrich-Ebert-Straße 99	G	BÜ 92 %	06/1993	1991	5.960
63263 Neu Isenburg Siemensstraße 12	G	BÜ 89 %	07/1998	1996	5.000

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
30.931 ^{2/4)}	0	K, LA, PA, PH, ST	99,7 %	10.535.249	170.340.000
2.223	0	K, PA, TG	100,0 %	910.960	19.190.000
7.580	0	K, PA, ST, TG	4,6 %	1.348.363	23.400.000
9.591	0	LA, PA, ST, TG	100,0 %	1.054.065	9.890.000
3.216	0	PA, ST, TG	¹¹⁾	483.713	7.498.000
10.763	0	PA, ST, TG	¹¹⁾	3.659.897	63.518.000
23.858	0	ST	100,0 %	1.393.000	20.150.000
5.280 ⁴⁾	0	K, LA, PA	⁹⁾	950.154	16.300.000
25.972	0	PA, ST, TG	100,0 %	6.690.263	111.380.000
23.319	0	PA, ST, TG	91,0 %	3.763.939	59.970.000
20.537	0	K, PA, ST, TG	100,0 %	3.492.924	61.590.000
34.877	0	K, LA, PA, PH	76,4 %	6.203.589	97.730.000
4.794	0	PA, ST	30,6 %	495.558	5.800.000
19.778	2.368	K, LA, PA, TG	95,2 %	4.938.974	83.800.000
1.976	198	PA, ST	100,0 %	234.614	4.300.000
6.430	0	PA, ST, TG	79,7 %	715.732	9.100.000
7.636	0	teilw. K, PA, ST, TG	15,6 %	1.052.550	14.180.000

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Deutschland					
63263 Neu Isenburg Werner-Heisenberg-Straße 2	G	BÜ 80 %	06/2002	2002	5.678
41460 Neuss Stresemannallee 4a-4c, 6	G	BÜ 95 %	12/2005	1954 2001 ²⁾	9.314
90491 Nürnberg Äußere Bayreuther Straße 80-84a, 98	G	H/G 83 %	12/2003	2003	38.628
49084 Osnabrück Hannoversche Straße 111/ Hettlinger Marsch	G	H/G 100 %	07/2004	2004	48.038
66111 Saarbrücken St. Johanner Straße/Trierer Straße/ Reichsstraße 1	i.U./G	H/G 82 %	03/1999	1991 2009 ¹⁾	16.393
70173 Stuttgart Kronprinzstraße 6	G	BÜ 60 % H/G 29 %	01/2008	2007	4.322
65183 Wiesbaden Mauritiusplatz 2/Schulgasse 5/ Kleine Kirchgasse 2-4	G	H/G 71 %	03/2000	1986 1990 ²⁾	1.282
Belgien					
2000 Antwerpen Meir 22-30/Huidevettersstraat 35-41/ Jodenstraat 3	G	BÜ 32 % H/G 66 %	12/2003	1900 2001 ²⁾	6.002
1000 Brüssel Blvd. du Jardin Botanique 13a	G	BÜ 76 %	03/1999	1977 2005 ²⁾	795
1140 Brüssel Rue Colonel Bourg 105a	G	BÜ 77 %	08/1993	1982	2.215
1410 Waterloo Drève Richelle, Gebäude O	G	BÜ 83 %	07/1997	1997	13.620
Frankreich					
92100 Boulogne 24, 26 Quai Alphonse le Gallo	G	BÜ 92 %	04/2000	1995	2.847
92130 Issy-les-Moulineaux 70-74/78+80 Rue Camille Desmoulins	G	BÜ 68 %	06/2001	2002	3.000
92130 Issy-les-Moulineaux Rue Camille Desmoulins/ Rue Rouget de Lisle	G	BÜ 87 %	11/2003	2006	3.238
59800 Lille 67/83 Rue de Luxembourg	G ⁵⁾	BÜ 89 %	07/2001	2002	4.660
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	i.B./G	BÜ 80 %	12/2007	2009 ¹⁾	3.735

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
7.996	0	PA, ST, TG	100,0 %	1.295.097	20.390.000
18.235	0	PA, ST	94,1 %	2.128.711	33.770.000
44.774 ⁸⁾	0	K, LA, PA, PH, ST	97,2 %	9.670.000	149.230.000
23.337	0	ST	100,0 %	1.270.000	18.980.000
29.694 ⁴⁾	0	K, LA, PA, PH, ST	⁹⁾	9.958.000	160.000.000
24.984	493	K, LA, PA, PH	100,0 %	6.809.000	157.900.000
3.051 ⁸⁾	989	LA, PA	94,2 %	873.138	14.618.000
18.899 ⁸⁾	0	K, LA, PA	95,9 %	3.058.053	44.575.000
8.586	0	K, LA, PA, TG	96,6 %	1.647.121	22.200.000
3.669	0	LA, PA, ST, TG	52,9 %	460.314	5.300.000
5.983	0	K, PA, ST, TG	86,3 %	1.054.410	14.200.000
7.466	0	K, PA, TG	77,5 %	2.951.868	45.600.000
15.059	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	6.959.975	108.680.000
17.766	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	7.957.617	130.420.000
3.280	0	PA, TG	100,0 %	576.481	8.100.000
13.870 ⁴⁾	0	K, PA, TG	⁹⁾	2.724.702	45.190.000

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Frankreich					
06200 Nizza					
400 Promenade des Anglais	G	BÜ 87 %	01/2003	2004	2.041
75016 Paris				1900	
29b, 31 Avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie	G	BÜ 92 %	12/2004	2007 ²⁾	1.202
75004 Paris					
88 Rue de Rivoli/ 2, 4 Rue Nicolas Flamel	G	H/G 74 %	08/2005	1900 2005 ²⁾	962
75013 Paris					
83-93 Quai Panhard et Levassor/ 1-5 Rue Neuve Tolbiac	G	BÜ 82 %	07/2003	2005	4.293
92150 Suresnes					
Quai Galliéni	G	BÜ 64 %	12/2003	2006	3.800
31700 Toulouse					
ZAC Andromède, „Le Galilée“	i.B./G	BÜ 82 %	01/2008	2009 ¹⁾	11.173
Italien					
20124 Mailand				1978	
Via Pergolesi 25	G	BÜ 89 %	12/1999	1996 ²⁾	950
28000 Mailand				1968	
Viale Certosa 2/Piazza Firenze	G ⁵⁾	BÜ 92 %	05/2003	2003 ²⁾	1.790
Niederlande					
1102 CT Amsterdam					
Bijlmerdreef 24-74	G	BÜ 96 %	11/2006	2003	12.430
1082 MD Amsterdam					
Claude Debussylaan 12 t/m 54	G ⁵⁾	BÜ 91 %	10/2003	2005	5.200
1082 MD Amsterdam					
Gustav Mahlerlaan 4	i.B./G ⁵⁾	BÜ 83 %	12/2007	2009 ¹⁾	2.680
1016 ED Amsterdam				1955	
Keizersgracht 271-287	G	BÜ 100 %	03/2003	1993 ²⁾	3.982
2511 BH Den Haag					
Grote Marktstraat 39-53/ Wagenstraat 31-49	G	BÜ 73 %	04/2004	1985 1994 ²⁾	2.990
2288 EB Den Haag - Rijswijk					
Bordewijkstraat 4	G	BÜ 96 %	11/2002	2003	5.202
3012 AS Rotterdam					
Stadthuisplein 16-38/ St. Luciastraat 2-12	G	BÜ 54 % H/G 42 %	05/2002	1959 2001 ²⁾	1.372
3015 EK Rotterdam					
Rochussenstraat 198-210	G ⁵⁾	BÜ 100 %	03/2002	1991	4.465

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
10.601	0	K, PA, TG	100,0 %	2.399.615	33.750.000
6.274	0	K, LA, PA, ST, TG	100,0 %	4.354.439	75.415.000
6.505	0	K, LA, PA, ST, TG	85,7 %	5.291.220	98.440.000
19.935	0	K, LA, PA, TG	99,5 %	9.773.341	162.560.000
9.764	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	3.282.373	50.930.000
10.445 ⁴⁾	0	K, PA, ST, TG	⁹⁾	2.174.150	36.020.000
7.045	0	K, LA, PA, TG	87,7 %	1.595.905	22.000.000
9.307	0	K, PA, TG	98,6 %	2.546.948	41.127.000
41.210	0	K, PA, PH, TG	100,0 %	9.698.658	177.800.000
29.573 ⁸⁾	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	8.524.850	135.200.000
12.297 ⁴⁾	0	K, PA, TG	⁹⁾	3.828.880	72.500.000
15.115	0	K, PA, ST	100,0 %	3.400.875	43.600.000
11.103	0	K, PA, PH	91,8 %	2.030.443	29.900.000
21.849	0	K, PA, ST, TG	100,0 %	3.558.439	60.400.000
6.012	0	PA	99,1 %	1.264.931	19.800.000
16.885	0	K, LA, PA, PH	100,0 %	2.710.903	38.240.000

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Niederlande					
1118 LN Schiphol-Zuidoost Folkstoneweg 182	G ⁵⁾	L/L 61 % BÜ 33 %	08/2006	2006	16.009
1119 RA Schiphol-Rijk Beechavenue 1-19	G	BÜ 100 %	07/2000	2001	4.585
1119 PD Schiphol-Rijk Boeingavenue 253-271	G	BÜ 73 %	11/1999	2000	9.470
3528 BB Utrecht Orteliuslaan 750	G ⁵⁾	BÜ 68 %	09/2006	2006	6.465
Portugal					
1998 Lissabon Avenida Dom João II, lote 1.17.02D	G	BÜ 78 %	09/2002	2003	2.212
Spanien					
08028 Barcelona Avenida Diagonal 197-199	i.B./G	BÜ 94 %	04/2006	2008 ¹⁾	2.438
28033 Madrid Calle Via de los Poblados 3	G	BÜ 90 %	03/2004	2006	10.746
28042 Madrid Ribera del Loira 28	G	BÜ 88 %	04/2004	2002	7.271
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
Großbritannien					
Edinburgh EH3 9QA 92-98 Fountainbridge	G	BÜ 94 %	02/2006	2007	4.050
Glasgow G2 8JD 6 Atlantic Quay/55 Robertson Street	G	BÜ 95 %	11/2005	2005	1.301
Glasgow G2 2EN 80 Bath Street	G	BÜ 73 % H/G 27 %	04/1997	1993	845
Glasgow G2 7JS 120 Bothwellstreet	G	BÜ 100 %	07/2007	2006	2.347
Heathrow TW 6 2TA 1208 Newall Road	G ⁵⁾	BÜ 97 %	04/2005	2001	9.450
Leeds LS11 9AR 2 City Walk/Sweet Street	G	BÜ 89 %	12/2005	2005	1.858
London EC3R 7NE 55 Mark Lane	G	BÜ 97 %	07/2004	1996	2.711
London E1W 1AN St. Katherine's Estate	G ⁵⁾	BÜ 93 %	07/2005	2005	4.013

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
10.225	0	ST	100,0 %	1.134.220	17.300.000
5.565	0	K, PA, ST, TG	100,0 %	1.126.002	16.950.000
8.023	0	K, LA, PA, ST	100,0 %	969.144	13.500.000
15.769	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	3.473.110	61.000.000
8.022	0	K, LA, PA, TG	97,3 %	2.061.727	30.080.000
15.622 ⁴⁾	0	K, PA, TG	⁹⁾	4.090.283	68.700.000
17.338	0	K, PA, ST, TG	100,0 %	4.614.442	79.500.000
12.822	0	K, PA, TG	96,6 %	3.372.464	57.220.000
9.566 ⁸⁾	0	K, PA, TG	100,0 %	3.504.281	58.979.392
7.288	0	K, PA, TG	100,0 %	2.229.111	41.640.206
2.815	0	K, PA, TG	100,0 %	760.014	12.103.980
16.399	0	K, PA, TG	100,0 %	5.956.604	125.021.221
6.209	0	K, PA, ST	100,0 %	2.878.546	48.063.803
5.937	0	K, PA, TG	87,1 %	1.808.777	30.621.497
14.890	0	K, LA, PA, TG	96,5 %	7.943.394	153.195.514
17.891	0	K, LA, PA, PH	100,0 %	9.601.162	187.250.139

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Großbritannien					
London EC3M 3DX 60 Great Tower Street/ 2 Plantation Place South					
	G	BÜ 99 %	02/2008	2004	2.200
Manchester M3 3EB 3 Hardman Square					
	G	BÜ 94 %	12/2007	2007	4.760
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	G	BÜ 95 %	09/2002	1958 2004 ²⁾	1.249
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 25.000.000 2 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 9.900.000					
City Light House GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,8 % 10623 Berlin					
Kantstraße 162/ Joachimstaler Straße 41	G	BÜ 42 % HG 54 %	11/2003	2004	1.598
Gesellschaftskapital in EUR 24.390.000 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 24.400.000					
Grundstücksgesellschaft EINS Stauffenbergstraße mbH & Co. Shell-Haus KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 94,9 % 10785 Berlin					
Reichpietschufer 60-62	G	BÜ 97 %	12/2000	1932 1999 ²⁾	3.575
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 29.363.792 1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 31.546.709					
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	2.410
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.600.000 0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0					
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 87 %	11/2004	2006	11.473
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	i.B./G	H/G 81 %	11/2007	2010 ¹⁾	17.649
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 110.300.000 0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0					

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
14.991	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	9.262.178	170.323.431
16.752	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	6.772.588	128.270.747
6.170	0	teilw. K, PA, TG	52,7 %	1.178.621	19.980.000
10.215	0	K, LA, PA	17,7 %	2.807.446	48.827.000
16.748	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	3.606.322	64.850.000
5.264	0	PA, PH	98,4 %	1.459.343	23.430.000
24.060 ⁹⁾	0	K, LA, PA, TG	97,9 %	5.470.000	82.480.000
36.094 ⁹⁾	0	K, LA, PA, PH	⁹⁾	11.637.764	211.780.000

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Deutschland					
Grundstücksgesellschaft München Bahnhofplatz 1 mbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Beteiligungsquote 100,0 %					
80335 München		BÜ 43 %		1871	
Bahnhofplatz 1	G	H/G 52 %	12/2001	2000 ²⁾	2.260
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	i.B./G	H/G 91 %	10/2005	2008 ¹⁾	8.412
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				1900	
Place St. Lambert	G	H/G 100 %	09/2002	2004 ²⁾	11.371
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 30.061.973					
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	3.714
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 30.000.000					
0 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 0					
1 Darlehen in Höhe von EUR 40.000.000 ¹⁰⁾					
Italien					
IPEA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
20098 San Giuliano Milanese					
Via della Pace	G	H/G 100 %	12/2004	2004	59.240
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 50.000.000					
NISA S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
47900 Rimini					
Via S.S. 16 Adriatica/Via Macanno	G ⁵⁾	H/G 89 %	12/2005	2005	107.919
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 1.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 122.000.000					

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
8.696	0	K, LA, PA	90,8 %	3.124.431	58.400.000
20.573 ⁹⁾	0	K, LA, PA	⁹⁾	5.540.000	91.960.000
38.997 ⁹⁾	0	K, LA, PA	100,0 %	5.627.827	82.040.000
19.447	0	K, LA, PA, TG	100,0 %	9.034.225	152.840.000
19.063	0	K, PA, PH, ST, TG	85,9 %	6.259.603	100.860.000
35.399 ⁹⁾	0	K, LA, PA, ST, TG	99,3 %	13.892.327	246.900.000

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Italien					
CALABRIA RE S.r.l., mit Sitz in Mailand, Beteiligungsquote 100 %					
89016 Provincia di Reggio Calabria					
Località Sandalli o Cariati	G	H/G 100 %	07/2007	2007	170.656
Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 188.444					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 26.000.000					
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung					
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	114.984
Gesellschaftskapital in Höhe von CZK 103.000.000					
1 Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 49.529.725					

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

Umrechnungskurs zum 31.03.2008:
1 GBP = 0,795193 EUR

- ¹⁾ geplante Fertigstellung
- ²⁾ grundlegende Sanierung/Modernisierung
- ³⁾ Anbau/Aufstockung
- ⁴⁾ Fläche laut Planung
- ⁵⁾ Erbbaurecht
- ⁶⁾ Teileigentum
- ⁷⁾ inkl. Nutzungsrecht am Parkhaus durch 100 %-Beteiligung an PHV Parkhaus-Vermietungs GmbH
- ⁸⁾ Flächenkorrektur aufgrund von Neuvermessung/Neuvermietung
- ⁹⁾ Für unbebaute und im Bau befindliche Objekte wird keine Vermietungsquote ausgewiesen
- ¹⁰⁾ Gleichgestelltes Darlehen gemäß § 69 Abs. 2 InvG
- ¹¹⁾ Aufgrund geplanter Revitalisierung/Neubauung wird keine Vermietungsquote ausgewiesen

Nutzfläche in m ²		Ausstattungs- merkmale***	Vermietungsquote zur Jahres-Brutto- sollmiete****	Gutachterliche Bewertungsmiete in EUR	Gutachterlicher Verkehrswert (nach Fertigstellung) in EUR
Gewerbe	Wohnen				
24.471	0	K, ST	100,0 %	3.712.707	52.960.000
31.355 [®]	0	ST	98,3 %	5.677.690	102.650.000

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

**) 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
FR = Freizeit
L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie
WO = Wohnen
G/S = Garagen/Stellplätze
SO = sonstige Nutzung

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

****) kumuliert

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
I. Käufe**		
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Deutschland		
60323 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstraße 72	G	01/2008
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz 20	G	01/2008
70173 Stuttgart Kronprinzstraße 6	G	01/2008
Niederlande		
1082 MD Amsterdam Gustav Mahlerlaan 4	i.B./G	12/2007
Großbritannien		
London EC3M 3DX 60 Great Tower Street	G	02/2008
Manchester M3 3EB 3 Hardman Square	G	12/2007
Frankreich		
69008 Lyon Avenue Jean Mermoz	i.B./G	12/2007
31700 Toulouse ZAC Andromède	i.B./G	01/2008
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Großbritannien		
Keine		
3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Deutschland		
51373 Leverkusen Friedrich-Ebert-Platz	i.B./G	11/2007
4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
Keine		

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
II. Verkäufe***		
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung		
Keine		
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

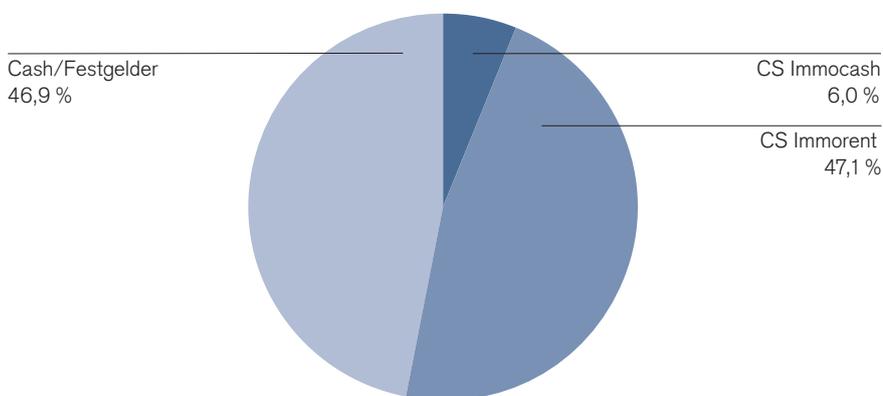
i.U. = im Umbau befindlich

**) Einstellung in das Fondsvermögen erfolgt

***) Ausbuchung aus dem Fondsvermögen erfolgt

Bestand der Liquidität

Zusammensetzung der Liquidität



Bestand der Investmentanteile	Bestand nominal 01.10.2007	Käufe/ Zugänge nominal	Verkäufe/ Abgänge nominal	Bestand nominal 31.03.2008	Kurswert ¹⁾ EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
1. Anteile am Wertpapier-Sondervermögen						
CS Immocash	1.050.000	0	0	1.050.000	101.461.500	1,6
2. Anteile am Wertpapier-Sondervermögen						
CS Immorent	8.629.000	0	0	8.629.000	791.020.430	12,5
Gesamt					892.481.930	14,1

Angaben zu den Investmentfonds

Anteil am Fondsvermögen	Bank- guthaben	Geldmarkt- Instrumente	Renten- Papiere	Aktien
CS Immorent	12,9 %	0,0 %	87,1 %	0,0 %
CS Immocash	69,2 %	0,0 %	30,8 %	0,0 %

Bonitätsstruktur der Aussteller von Rentenpapieren	AAA ²⁾	AA ²⁾	A ²⁾
CS Immorent	62,2 %	21,4 %	16,4 %
CS Immocash	42,8 %	21,4 %	35,8 %

Rendite im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr	31.07.2007	Duration
CS Immorent	3,28 %	0,28
CS Immocash	3,58 %	0,15

Währungskurssicherungsgeschäfte

Absicherung von Beständen: Verkauf von Devisen auf Termin Forderungen/Rückstellungen	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert ¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Kurswert in % des Fondsvolumens (netto)
Offene Positionen am Stichtag				
GBP 20,0 Mio.	26.319.253	25.142.811	1.176.442	0,4
GBP 66,0 Mio.	88.527.625	82.971.277	5.556.348	1,3
GBP 86,0 Mio.	115.293.865	108.043.459	7.250.406	1,7
GBP 106,0 Mio.	141.554.158	133.148.600	8.405.558	2,1
GBP 36,0 Mio.	47.824.008	45.194.563	2.629.445	0,7
GBP 100,0 Mio.	130.840.388	125.485.157	5.355.231	2,0
GBP 5,0 Mio.	6.516.781	6.274.258	242.523	0,1
GBP 110,0 Mio.	143.032.683	137.991.249	5.041.434	2,2
GBP 75,0 Mio.	94.020.308	94.020.308	0	1,5
Summe offene Positionen	793.929.069	758.271.682	35.657.387	12,0

Bezogen auf ein Fondsvolumen in GBP i.H.v. 621,3 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 31. März 2008 von 97,2 %.

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR
GBP 877,5 Mio.	1.245.538.177	1.184.026.665	61.511.512

Währungskurssicherungsgeschäfte der CHF-Anteilscheinklasse

Absicherung von Beständen: Verkauf von Devisen auf Termin Forderungen/Rückstellungen	Kurswert Kauf EUR	Kurswert ²⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Kurswert in % des Fondsvolumens (netto)
Offene Positionen am Stichtag				
CHF 159,9 Mio.	100.000.000	101.922.656	1.922.656	40,1
CHF 219,5 Mio.	140.000.000	140.110.383	110.383	55,1
Summe offene Positionen	240.000.000	242.033.039	2.033.039	95,2

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

¹⁾ Anteilkurswert vom 31. März 2008

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

³⁾ Devisenterminkurs vom 1. April 2008

⁴⁾ Devisenterminkurs vom 31. März 2008



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
2007: EUR 6,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

Aufsichtsrat

Mario Seris (Vorsitzender)
Managing Director
CREDIT SUISSE, Zürich

Markus Graf
(stellvertretender Vorsitzender)
Managing Director
CREDIT SUISSE, Zürich

Dr. Hansjörg Herzog
(bis 29. Februar 2008)
Managing Director
CREDIT SUISSE, Zürich

Dr. Peter Dellsperger
(ab 1. März 2008)
Managing Director
CREDIT SUISSE, Zürich

Jürgen Gausepohl
Direktor Wertpapier- und Versicherungs-
geschäft der Deutschen Postbank AG,
Bonn

Axel Großkreutz
Managing Director,
CREDIT SUISSE, Frankfurt am Main

Geschäftsführung

Dr. Werner Bals
Karl-Heinz Heuß
Claudia Reuter-Wenzel

Gesellschafter

CREDIT SUISSE (Deutschland) Aktien-
gesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE, Zürich

Depotbank

Dresdner Bank AG, Frankfurt am Main
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 1.503 Mio.
Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember
2007: EUR 11.348 Mio.

Sachverständigenausschuss

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

Abschlussprüfer

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungs-
gesellschaft
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