

**Hinweis**

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat die Verwaltung des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC am 3. März 2014 unwiderruflich mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 gekündigt und darüber hinaus die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC erklärt. Dies bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Dieser Bericht wird nicht für den Erwerb von Anteilen des Fonds über den Sekundärmarkt zur Verfügung gestellt.

# CS PROPERTY DYNAMIC

## Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG

### Halbjahresbericht zum 29. Februar 2016



# CS PROPERTY DYNAMIC

## Kennzahlen „Auf einen Blick“

<b>Kennzahlen zum Stichtag</b>	<b>29.02.2016</b>
Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)	230,7
Immobilienvermögen gesamt brutto (in Mio. EUR)	298,7
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)	298,7
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)	0,0
Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)	354,2
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)	11
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)	0
Vermietungsquote (in %)	86,3
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 am 27.10.2015 je Anteil (in EUR)	0,10
Anlageerfolg (Einjahresvergleich) in % <sup>1</sup>	-7,8
Rücknahmepreis (in EUR)	87,16
Ausgabepreis (in EUR)	87,16
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>	<b>01.09.2015 – 29.02.2016</b>
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)	0
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	1
Nettomittelaufkommen inkl. Rücknahmeabschlüsse (in Mio. EUR)	0,0

<sup>1</sup> 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. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

Wertpapierkennnummer: 975 135  
 ISIN: DE0009751354  
 Valorennummer: 2 787 022

Fondsaufgabe: 1. Oktober 2006

# CS PROPERTY DYNAMIC

## Halbjahresbericht zum 29. Februar 2016

**4 Tätigkeitsbericht der  
Fondsverwaltung**

**28 Übersicht: Kredite,  
Fremdwährungs-  
positionen, Vermietung**

**32 Zusammengefasste  
Vermögensaufstellung**

**36 Vermögensaufstellung  
Teil I**

Immobilienverzeichnis  
Lage des Grundstücks,  
Nutzfläche und  
gutachterliche Werte

**40 Vermögensaufstellung  
Teil I**

Immobilienverzeichnis  
Vermietungsinformation und  
Anschaffungsnebenkosten

**44 Vermögensaufstellung  
Teil II**

Bestand der  
Geldmarktinstrumente,  
Investmentanteile, Wertpapiere  
und Bankguthaben

**46 Vermögensaufstellung  
Teil III**

Sonstige Vermögensgegenstände,  
Verbindlichkeiten,  
Sicherungsgeschäfte  
und Rückstellungen,  
zusätzliche Erläuterungen

**51 Verzeichnis der  
Käufe und Verkäufe**

**53 Entwicklung des  
CS PROPERTY DYNAMIC**

Mehrjahresübersicht

**54 Gremien**

# Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen,  
sehr geehrte Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Halbjahresberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 des CS PROPERTY DYNAMIC. Berichtet wird über den weiteren Verlauf der Fondsabwicklung und insbesondere über Immobilienverkäufe, Rückführungen der Kredite des Fonds sowie die Wertentwicklung im Berichtszeitraum. Im Gliederungspunkt „Ausblick“ gehen wir dann auf die weitere Strategie des Fondsmanagements für die verbleibende Phase der Abwicklung des Fonds ein.

Einleitend möchten wir nochmals kurz auf die besondere Situation des Fonds seit dem 3. März 2014 eingehen. Seit diesem Zeitpunkt befindet sich der CS PROPERTY DYNAMIC in Abwicklung. Bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandates zum 31. Dezember 2016 sind wir, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, als treuhänderischer Verwalter für die ordnungsgemäße Fortführung des Fonds und für den Verkauf der Fondsimmobilen verantwortlich. Mit dem Beginn der Fondsabwicklung wurde von uns im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sowohl die Rücknahme als auch die Ausgabe von Fondsanteilen endgültig eingestellt. Somit ist im Sinne der Gleichbehandlung aller Investoren des Fonds seit diesem Zeitpunkt keine Rückgabe von Anteilen des Fonds seitens der Investoren an die Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft und an die Depotbank bzw. Verwahrstelle des CS PROPERTY DYNAMIC, die Commerzbank AG, mehr möglich.

Während der Abwicklungsphase erhalten die Investoren des CS PROPERTY DYNAMIC freie Geldmittel des Fonds, die nicht mehr für die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sowie die Rückführung der Kredite benötigt werden, in Form von Ausschüttungen ausgezahlt. Damit wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Fondsinvestoren Rechnung

getragen und jedem gehaltenen Anteil der gleiche Betrag je Anteil zugewiesen. Die Ausschüttungen erfolgen über die jeweilige depotführende Stelle der Investoren, also derjenigen Stelle, bei der die Fondsanteile verwahrt werden.

Im Folgenden stellen wir Ihnen die wichtigsten Kennzahlen des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2015/2016 des CS PROPERTY DYNAMIC dar.

Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte zum Berichtsstichtag am 29. Februar 2016 im Einjahreszeitraum eine Rendite – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – in Höhe von  $-7,8\%$ <sup>1</sup>. Die negative Wertentwicklung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die marktbedingte Anpassung der Verkehrswerte der Fondsimmobilen sowie die im genannten Einjahreszeitraum getätigten fünf Immobilienverkäufe (siehe Übersicht zu den Verkäufen auf Seite 7 dieses Halbjahresberichtes, laufende Nummern 2 bis 6). Seit dem 28. Februar 2015 verringerten sich die Verkehrswerte der Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC insgesamt um  $-2,9\%$ <sup>2</sup> (bzw. EUR  $-10,2$  Mio.<sup>2</sup>) im Rahmen der regulären turnusmäßigen Bewertungen der Fondsimmobilen durch die vereidigten Sachverständigen. Insbesondere in den Niederlanden wurden die Verkehrswerte von den Sachverständigen im Einjahreszeitraum vor dem 29. Februar 2016 mit insgesamt  $-6,6\%$  (bzw. EUR  $-5,7$  Mio.) marktbedingt zurückgenommen. Bei den fünf niederländischen Immobilien haben die unabhängigen Sachverständigen der bis dato noch anhaltend schwachen Entwicklung des dortigen Immobilienmarktes insbesondere mit der Reduktion der Marktmiete und/oder der Anhebung des Liegenschaftszinssatzes in den Bewertungsgutachten Rechnung getragen. Da sich der Anteil aller fünf niederländischen Objekte zum Berichtsstichtag auf  $26,8\%$  belief, hatte dies eine entsprechende Auswirkung auf die Performance des Fonds. Eine negative Wertänderung von insgesamt knapp  $5\%$  musste auch für die Immobilie in Italien ( $-4,5\%$ ) hingenommen werden. Die Verkehrswerte der Liegenschaften in den verbleibenden drei Investitionsländern wurden hingegen nur geringfügig nach unten

angepasst (Polen: -2,3 %, Deutschland: -1,6 % und Großbritannien: -0,4 %). Die von den unabhängigen Sachverständigen vorgenommenen Wertanpassungen konnten durch die weiterhin stabilen Einnahmen aus den Mieten der Fondsimmobilien auf Fondsebene nur teilweise kompensiert werden. Darüber hinaus schlugen sich die verkaufsbedingten Kosten sowie die auf Basis der üblichen Regelungen in den Verkaufsverträgen zu bildenden Rückstellungen für möglicherweise künftig anfallende Aufwendungen aus Garantien und Gewährleistungen in dem Anlageergebnis nieder.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 hat der CS PROPERTY DYNAMIC mit insgesamt +6,5 %<sup>1</sup> bzw. +0,7 % pro Jahr<sup>1</sup> einen über der Benchmark liegenden Anlageerfolg erreicht. Die Benchmark lag im gleichen Zeitraum bei insgesamt -10,7 %<sup>3</sup> bzw. -1,2 % pro Jahr<sup>3</sup>. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der CS PROPERTY DYNAMIC in dieser Zeit größtenteils in einem sehr schwierigen Marktumfeld agierte. So fielen unter anderem die Marktüberhitzung in den Jahren 2006/2007, die Finanzmarktkrise und die EURO-/Staatschuldenkrise, die Krise der Anlageklasse offene Immobilienfonds sowie die Sonder-situation der Rücknahmeaussetzung beziehungsweise Fondsabwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC in diesen Zeitraum.

Mit 11 Bestandsimmobilien an neun Standorten in fünf europäischen Ländern (Deutschland, Niederlande, Polen, Großbritannien und Italien) zum Ende des Berichtszeitraums verfügte

der CS PROPERTY DYNAMIC jedoch noch über eine breite Streuung in Europa. Auch im Hinblick auf die Nutzungsarten-, Alters- und Mieterstruktur der Liegenschaften ist das Immobilienportfolio weiterhin noch ausgewogen positioniert.

Die Vermietungssituation stellt sich weiterhin vergleichsweise stabil dar. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 konnten Neu- bzw. Anschlussvermietungen in einer Gesamthöhe von 4.624 m<sup>2</sup> bzw. rund 3,4 % der gesamten Mietfläche des Fonds abgeschlossen werden. Die Vermietungsquote lag am Ende des Berichtszeitraumes bei 86,3 %. Sie stieg damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (31. August 2015) geringfügig um 0,3-Prozentpunkte. Die Vermietungsquote hat sich in dem Berichtszeitraum nur in drei Liegenschaften deutlicher verändert. So hat sich die Vermietungsquote in der zu Beginn des Berichtszeitraums fast vollständig vermieteten Büroimmobilie in Mailand-Lainate durch den Auszug von zwei Mietern von 99,5 % auf 87,2 % vermindert. In der Büroimmobilie im britischen Solihull konnte die Vermietungsquote durch die Vermietung von 557 m<sup>2</sup> hingegen von 74,8 % auf 78,9 % gesteigert werden. Bei dem als Bürogebäude, Lager und Datacenter genutzten Gebäude in Eindhoven wurde der Mietvertrag mit einem der Hauptmieter erst nachträglich rückwirkend verlängert. Das Mietverhältnis konnte daher erst nach dem Abschluss der Mietvertragsverhandlungen wieder in die Vermietungsquote einbezogen werden, sodass sich der Vermietungsstand wieder von 87,6 % auf 98,9 %

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. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

2 Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

3 Die Customized Benchmark Lipper Institutional Open Real Estate Funds Germany setzt sich zusammen aus der ungewichteten durchschnittlichen jährlichen Wertentwicklung – berechnet nach BVI-Methode – von neun offenen Immobilienfonds, die speziell auf die Zielgruppe institutionelle Anleger ausgerichtet sind.

erhöht hat. Darüber hinaus hat sich der Anfang Februar 2016 abgeschlossene Verkauf der mit einer Vermietungsquote von 80,2 % unterdurchschnittlich vermieteten Büroimmobilie „Kennedy Tower“ in Essen leicht positiv auf die Vermietungsquote ausgewirkt. Die durchschnittliche Vermietungsquote lag im Berichtszeitraum bei 85,8 %.

Im Berichtszeitraum verlief die globale konjunkturelle Entwicklung moderat positiv, wobei insgesamt eine Verschiebung der Dynamik zugunsten der Industrieländer festzustellen war. Im Vergleich zum Vorjahr traten die Systemrisiken am Finanzmarkt in den Hintergrund, wohingegen die geopolitischen Risiken weiter in den Vordergrund rückten. Nach wie vor zuverlässig reagierten die Notenbanken auf krisenhafte Erscheinungen und Befürchtungen einer konjunkturellen Abkühlung mit der Ausweitung oder Fortführung expansiver Maßnahmen. Zeitgleich verbesserte sich die wirtschaftliche Lage und Dynamik in Europa. Insbesondere jene europäischen Länder, die noch 2013 und 2014 von der Rezession betroffen waren, konnten 2015 zum Teil überdurchschnittliche Wachstumsraten erzielen. Da aber die Inflationsraten weiter deutlich unterhalb des von der EZB gewünschten Zielwertes lagen und darüber hinaus die konjunkturelle Erholung ungleichmäßig verlief, wurde die auf niedrige Zinsen ausgerichtete Notenbankpolitik im Euroraum – wie von einer Mehrheit der Marktteilnehmer erwartet – fortgesetzt. Für die Immobilien als Investment verbesserten sich die Rahmenbedingungen im Berichtszeitraum nochmals. Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus in Europa boten Immobilieninvestments mit ihren stabilen Cashflows und den verbesserten konjunkturellen Aussichten ein vergleichsweise attraktives Investment für private und institutionelle Anleger. So stieg das Volumen der Immobilieninvestments im Jahr 2015 nochmals an, und erstreckte sich darüber hinaus verstärkt auf Marktsegmente mit höheren Risiken.

Auch die Wirtschaftsentwicklung in vier der fünf Länder, in denen der CS PROPERTY DYNAMIC im Berichtszeitraum investiert war, zeichnete sich durch verbesserte Fundamentaldaten aus. Neben dem moderaten Wirtschaftswachstum in Deutschland stiegen die Wachstumsraten in den Niederlanden und Italien. In Großbritannien setzte sich die im europäischen Vergleich bessere Konjunkturerholung fort. Die verbesserte Gesamtlage und das niedrige Zinsniveau spiegelte sich auf den Immobilienmärkten wider. Die Preise für Liegenschaften in den Immobilienzentren Deutschlands und Großbritanniens sind nochmals gestiegen. Auch in den Niederlanden und Italien entwickelte sich das Preisniveau von Büroimmobilien wieder positiv.

Die sukzessive Konjunkturerholung insbesondere in einigen süd- und westeuropäischen Regionen manifestierte sich am Immobilienmarkt durch eine verbesserte Nachfrage nach Mietflächen, sinkenden Leerstandsquoten und einem positiven Trend bei den Mietniveaus. In Ländern, die nun schon seit einigen Jahren durch moderates Wirtschaftswachstum gekennzeichnet sind, trug eine durchschnittliche Flächennachfrage zur Reduktion der Leerstandsquote und moderat steigender Mietniveaus bei. In spätzyklischen Ländern, wie Italien und den Niederlanden, konnte zumindest der Abbau von finanziellen Zugeständnissen beim Abschluss oder der Verlängerung von Mietverträgen beobachtet werden. In Polen hingegen trug das erhebliche Neubausvolumen zur Ausweitung des Flächenüberangebots bei, sodass die Mietniveaus stagnierten oder sogar leicht fielen.

Der Transaktionsmarkt zeichnete sich durch einen steigenden Anteil von Portfoliotransaktionen aus, der den Investoren den Aufbau signifikanter Positionen innerhalb vergleichsweise kurzer Zeit ermöglichte. Ausländische Investoren waren im

Immobilieninvestmentmarkt weiter aktiv und weiteten darüber hinaus ihr Anlagespektrum auf eine steigende Zahl europäischer Metropolen aus.

Die Finanzierung von Immobilien war zwar durch weiterhin hohe Eigenkapitalanforderungen an Kreditinstitute bei Kreditvergaben limitiert, andererseits schaffte die Belebung des Verbriefungsmarktes und auch die hohe Verfügbarkeit von Eigenkapital stark verbesserte Rahmenbedingungen für den Immobilieninvestitionsmarkt. Günstige Finanzierungen waren auch für risikobehaftete Immobilien aus dem Non-Core-Bereich verfügbar. Darüber hinaus stieg die Bereitschaft der Banken Immobilien aus dem Core-Bereich mit höheren Kreditquoten zu beleihen.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 konnte ein weiterer Immobilienverkauf abgeschlossen werden. Es handelte sich hierbei um die im Mai 2011 erworbene Büroimmobilie „Kennedy Tower“ in Essen. Der Brutto-Verkaufspreis lag über dem zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswert von EUR 13,5 Mio. Insgesamt wurden seit der Einleitung der Fondsabwicklung bereits die in der folgenden Übersicht aufgeführten sechs Liegenschaften in Deutschland und Österreich für insgesamt rund EUR 130,5 Mio. veräußert. Zum Verkauf verbleiben noch elf Liegenschaften im Wert von EUR 298,7 Mio.

#### Übersicht zu den Abgängen von Immobilien aus dem Portfolio des CS PROPERTY DYNAMIC seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 3. März 2014

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
1	Januar 2015	2014/2015	Österreich	Wien	„Forum Schönbrunn“, Schönbrunner Straße 297-307	Bürogebäude
2	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Meerbusch	Otto-Hahn-Straße 4	Bürogebäude
3	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Stuttgart	Kegelenstraße 12, 12/1	Bürogebäude
4	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Stuttgart	Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12	Gemischt genutztes Gebäude
5	August 2015	2014/2015	Deutschland	Münster	„York-Center“, Grevener Straße 69, 71/ York-Ring 20, 22, 24, 26	Handelsgebäude
6	Februar 2016	2015/2016	Deutschland	Essen	„Kennedy Tower“, II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26	Bürogebäude

Zur mittelfristigen Unterstützung der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung des Fonds auch im Falle einer Fondsabwicklung haben wir im Dezember 2013 bezüglich der Darlehen eine bankenübergreifende Vereinbarung geschlossen. Dementsprechend werden die aus den Immobilienverkäufen erzielten Netto-Veräußerungserlöse nach Berücksichtigung der für die weitere ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds erforderliche Liquidität zunächst für die Tilgung des Darlehens verwendet, das durch die Immobilie gesichert war. Die restliche Liquidität aus dem Verkauf wird im Wesentlichen zur Rückzahlung der verbleibenden Darlehen jeweils in deren Verhältnis zur gesamten Darlehenssumme einbehalten. Die Ende 2015 abgelaufene Vereinbarung mit den Kreditgebern konnte bis Ende März 2016 verlängert werden. Unter bestimmten Bedingungen verlängert sich die Vereinbarung automatisch um weitere drei Monate bis Ende Juni 2016.

Die Ausschüttungen an die Anleger, die die steuerliche Zahllast übersteigen, erfolgen erst, wenn sämtliche Darlehen getilgt sind. Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte zum 29. Februar 2016 über einen Darlehensbestand in Höhe von EUR 96,8 Mio., was zu diesem Zeitpunkt 32,4 % des Immobilienvermögens entsprach. Zum Ende des letzten Geschäftsjahres (per 31. August 2015) belief sich der Darlehensbestand noch auf EUR 122,1 Mio. (38,1 % des Immobilienvermögens). Der

Rückgang des Darlehensbestands des CS PROPERTY DYNAMIC im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die vollständige Rückführung des Kredits für das im Berichtszeitraum veräußerte Fondsobjekt „Kennedy Tower“ in Essen (EUR 7,5 Mio.) sowie die gemäß der Vereinbarung mit den finanzierenden Banken bereits durchgeführten Sonderzahlungen in Höhe von rund EUR 15,1 Mio. Darüber hinaus hat sich der Darlehensbestand durch den Anstieg des Euro zum britischen Pfund reduziert.

Da aus den Veräußerungserlösen der Immobilienverkäufe zuerst die Darlehen zurückgeführt wurden, deckten die beiden bisherigen Ausschüttungen des Fonds im Rahmen der Fondsabwicklung lediglich die Steuerlast der Anleger aus den Erträgen des Fonds ab. So wurden bei den beiden Ausschüttungen insgesamt EUR 0,50 pro Anteil an die Anleger ausbezahlt. Der Summe des ausgeschütteten Betrages belief sich insgesamt auf EUR 1,4 Mio.

Über die zukünftigen Perspektiven und die weitere Strategie für den Verkauf des restlichen Immobilienportfolios des CS PROPERTY DYNAMIC bzw. die Abwicklung und Auszahlung des Fonds bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats am 31. Dezember 2016 informieren wir Sie in dem Kapitel „Ausblick“ ab Seite 26 dieses Halbjahresberichts.

#### Übersicht der Ausschüttungen des CS PROPERTY DYNAMIC seit der Einleitung der Fondsabwicklung am 3. März 2014

Laufende Nummer	Datum	Geschäftsjahr des Fonds	Ausschüttung CS PROPERTY DYNAMIC in EUR pro Anteil	Gesamter ausgeschütteter Betrag in Mio. EUR
1	28. Oktober 2014	2013/2014	0,40	1,1
2	27. Oktober 2015	2014/2015	0,10	0,3
<b>Summe</b>			<b>0,50</b>	<b>1,4</b>

## Anleger & Anlagestrategie

Mit der Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC, die am 3. März 2014 eingeleitet wurde, war und ist es nun vorrangiges Ziel des Fondsmanagements, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 den Immobilienverkaufsprozess weiter fortzusetzen. Idealerweise würden sämtliche Fondsimmobilien bereits vor dem Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank bzw. Verwahrstelle zum 31. Dezember 2016 veräußert sein. Hierbei sollen im Interesse der Investoren die Fondsimmobilien möglichst zügig, jedoch zu angemessenen Bedingungen verkauft werden. Dazu sprechen wir zum einen über unser langjähriges Kontaktnetzwerk aktiv Vermittler wie Makler, Berater oder potentielle Immobilieninvestoren direkt an und zum anderen kommen auch Interessenten vielfach aus eigenem Antrieb auf uns zu.

Tendenziell positiv auf die anstehenden Immobilienverkäufe sollte sich die derzeit nach wie vor hohe Anzahl von Interessenten an europäischen Immobilien auswirken. Aktuell suchen weiterhin eine Vielzahl von Investoren gerade angesichts des derzeit unverändert niedrigen Zinsumfelds nach europäischen Immobilien. Negativ wirken sich hingegen mit der Abwicklungssituation des Fonds verbundene Effekte aus, wie die Tatsache, dass Immobilien in einer Abwicklungsphase generell zu einem markttechnisch und verhandlungstaktisch ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden müssen und den potentiellen Käufern der Immobilie die Abwicklung des Fonds bekannt ist.

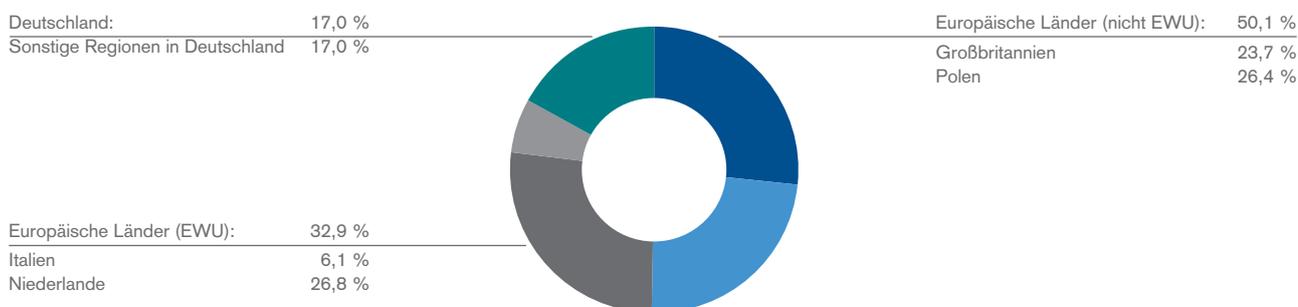
## Kurzübersicht

### Zahlen • Daten • Fakten

- Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte im Einjahresvergleich zwischen dem 28. Februar 2015 und dem Berichtsstichtag 29. Februar 2016 eine Wertentwicklung – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – in Höhe von -7,8%<sup>1</sup>. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015/2016 (6-Monatszeitraum) lag die Rendite für den CS PROPERTY DYNAMIC bei -0,3%.
- Vom 23. März 2012 an war die Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC aus Liquiditätsgründen gemäß § 81 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) vorübergehend ausgesetzt, um eine ordnungsgemäße Verwaltung und Fortführung des CS PROPERTY DYNAMIC im Sinne der Anleger sicherzustellen. Die Rücknahmeaussetzung war befristet gültig bis 21. März 2014. Am 3. März 2014 beschloss die Fondsgesellschaft, die geordnete Abwicklung des Fonds einzuleiten, da eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme nicht möglich war. Dies hatte zur Folge, dass die Verwaltung des Fonds zum 31. Dezember 2016 gekündigt wurde und das seinerzeit noch 17 Immobilien umfassende Fondsportfolio (per 29. Februar 2016 noch 11 Immobilien) bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates der Fondsgesellschaft am 31. Dezember 2016 möglichst vollständig veräußert werden soll. Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu

<sup>1</sup> 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. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Basis: Verkehrswerte)



verwendet, die Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zurück zu führen. In Abhängigkeit von der vor allem aus Immobilienverkäufen zur Verfügung stehenden Liquidität sind während der Fondsabwicklung grundsätzlich halbjährliche Ausschüttungen geplant. Bis zur vollständigen Bedienung der noch bestehenden Darlehensverpflichtungen werden die Ausschüttungen voraussichtlich jedoch eher niedrig ausfallen und im Wesentlichen die Steuerzahllast der Anleger abdecken.

- Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 zwischen dem 1. September 2015 und dem 29. Februar 2016 wurde eine Immobilie, „Kennedy Tower“, II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26 in Essen (Deutschland), veräußert. Insgesamt verfügte der Fonds zum Berichtsstichtag nach dem Abgang dieser Immobilie noch über 11 Immobilien an neun Standorten in fünf europäischen Ländern im Wert von EUR 298,7 Mio. Alle Fondsimmobilien werden im Direkteigentum gehalten.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 29. Februar 2016 belief sich auf EUR 230,7 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) bei EUR 354,2 Mio. lag.
- Der in Deutschland investierte Anteil des Portfolios lag zum Berichtsstichtag bei 17,0 % der Verkehrswerte der Immobilien. Neben Deutschland war der Fonds zum Berichtszeitpunkt in vier weiteren europäischen Ländern investiert. Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich am Berichtsstichtag insgesamt auf 83,0 % (per 31. August 2015: 79,9 %) der Verkehrswerte der Immobilien.
- Die Vermietungsquote betrug 86,3 % per 29. Februar 2016. Im gesamten Berichtszeitraum lag sie durchschnittlich bei 85,8 %. Basis dafür war der Abschluss von Neu- und Anschlussvermietungen im Berichtszeitraum in einem gesamten Flächenvolumen von über 4.624 m<sup>2</sup> (rund 3,4 % der vermietbaren Gesamtflächen per 29. Februar 2016).
- Der CS PROPERTY DYNAMIC wies zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 eine Brutto-Liquiditätsquote in Höhe von 19,8 % aus.

Detaillierte Informationen zu diesen Zahlen, Daten und Fakten sowie zu den einzelnen Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC finden Sie auf den nachfolgenden Seiten dieses Halbjahresberichtes.

## Immobilien-Portfolio-Management

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 vom 1. September 2015 bis zum 29. Februar 2016 wurden aufgrund der seit dem 3. März 2014 eingeleiteten Abwicklung des Fonds keine Immobilien mehr erworben. Im gleichen Zeitraum konnte eine Immobilie aus dem Immobilienbestand des Fonds veräußert werden. Dabei handelt es sich um das Objekt „Kennedy Tower“, II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26 in Essen (Deutschland).

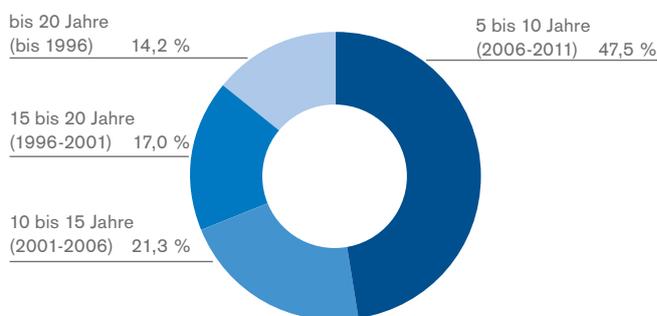
## Verkäufe und Abgänge von Immobilien im Berichtszeitraum bis zum 29. Februar 2016

### Essen, Deutschland, II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26, „Kennedy Tower“

Am 11. Dezember 2015 wurde der Vertrag zum Verkauf der Immobilie „Kennedy Tower“ in Essen unterzeichnet. Der verhandelte Verkaufspreis lag über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert von EUR 13,5 Mio. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer erfolgte am 1. Februar 2016.

Auf Basis der im Einleitungsteil dieses Halbjahresberichts beschriebenen Veräußerungsstrategie für das Immobilienportfolio des CS PROPERTY DYNAMIC wurde der Verkaufsprozess für den größten Teil der Immobilien bereits zu Beginn des Berichtszeitraums eingeleitet. Neben der Immobilie, die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 erfolgreich veräußert werden konnte, befanden sich zum Ende des Berichtszeitraumes noch weitere sieben Fondsimmobilen aus vier Ländern in der aktiven Vermarktung.

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen (Basis: Verkehrswerte)



## Informationen zu weiteren Verkaufsaktivitäten nach dem Berichtsstichtag am 29. Februar 2016

### Utrecht, Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a

### Utrecht, Ptolemaeuslaan 70

### Utrecht, Ptolemaeuslaan 40

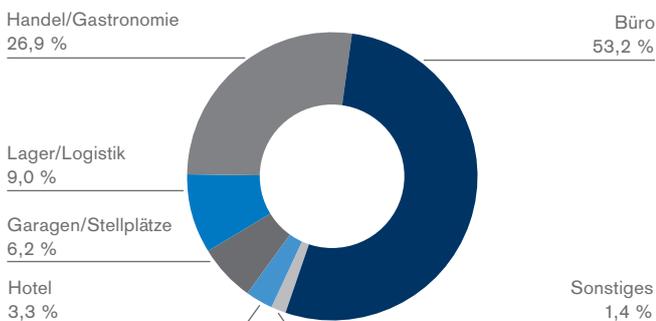
### Eindhoven, Dillenburgstraat 25a

### Arnheim, Meander 825

Im März 2016 konnte die Veräußerung von 5 niederländischen Büroimmobilien aus dem CS PROPERTY DYNAMIC als Bestandteil eines größeren Niederlande-Portfolios durch Abschluss eines bindenden Kaufvertrages gesichert werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31. März 2016. Das Immobilienpaket wurde in einem strukturierten Prozess mittels Bieterverfahren vermarktet.

Eine Aufstellung der sich derzeit noch im Fonds befindenden Einzelimmobilien mit detaillierten Angaben unter anderem zum gutachterlichen Verkehrswert, der gutachterlichen Bewertungsmiete und der Leerstandsquote je Immobilie entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis ab Seite 36 dieses Halbjahresberichtes.

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Basis: Jahres-Nettosollmieten)



### Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag am 29. Februar 2016 bestand das Immobilienportfolio des CS PROPERTY DYNAMIC aus insgesamt 11 Immobilien an neun Standorten in fünf europäischen Ländern. Alle Fondsobjekte wurden im Direktbesitz gehalten. Im Vergleich zum Ende des vorletzten Geschäftsjahres hat sich somit die Anzahl der Fondsimmobilien des CS PROPERTY DYNAMIC von ursprünglich 17 Fondsimmobilien um sechs Objekte verringert.

Das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 298,7 Mio. war zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2015/2016 zu 83,0 % im europäischen Ausland investiert, während der Deutschlandanteil bei 17,0 % lag. Im Wesentlichen bedingt durch den Immobilienverkauf in Deutschland sank der Deutschlandanteil von 20,1 % zum 31. August 2015 auf 17,0 % zum 29. Februar 2016. Der Auslandsanteil des CS PROPERTY DYNAMIC verteilte sich per 29. Februar 2016 auf die vier europäischen Länder: Polen (26,4 %/2 Objekte), Niederlande (26,8 %/5 Objekte), Großbritannien (23,7 %/2 Objekte) und Italien (6,1 %/1 Objekt).

Bei den Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um Büro- (53,2 %) und Handelsimmobilien (26,9 %) sowie um einen geringeren Anteil an Lager-/Logistikimmobilien (9,0 %).

Betrachtet man die wirtschaftliche Altersstruktur, so waren 47,5 % der Immobilien jünger als 10 Jahre, während 38,3 % der Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren aufwiesen. 14,2 % der Immobilien waren älter als 20 Jahre. Das durchschnittliche Alter der Immobilien belief sich zum Berichtsstichtag auf rund 14,3 Jahre.

Das durchschnittliche Volumen der Fondsimmobilien gemessen am Verkehrswert während der letzten 6 Monate vor dem Berichtsstichtag 29. Februar 2016 (unter Berücksichtigung von 7 Monatsendwerten) belief sich auf EUR 316,4 Mio. Am Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres hatten 22,0 % der Immobilien einen Verkehrswert von bis zu EUR 25,0 Mio. Bei weiteren 61,0 % der Fondsimmobilien lag der Verkehrswert zwischen EUR 25,0 Mio. und EUR 50,0 Mio. Lediglich das Objekt „Spitzkrug Multi Center“ in Frankfurt (Oder) in Deutschland wies einen Verkehrswert von knapp über EUR 50,0 Mio. auf, was einem Anteil von 17,0 % am Immobilienvermögen des CS PROPERTY DYNAMIC am 29. Februar 2016 entsprach.

Detaillierte Informationen zur Struktur des Immobilienvermögens finden Sie in den Grafiken

- Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Seite 10)
- Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (Seite 11)
- Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Seite 12)
- Größenklassen der Fondsimmobilien (Seite 13)
- Mieterstruktur (Seite 14)

## Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte innerhalb des Geschäftshalbjahres 2015/2016 auf einem im Wettbewerbsvergleich zufriedenstellenden Niveau stabilisiert werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote innerhalb des Geschäftshalbjahres betrug 85,8 % sowie zum Stichtag am 29. Februar 2016 86,3 %.

In folgenden Bestandsobjekten sind aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

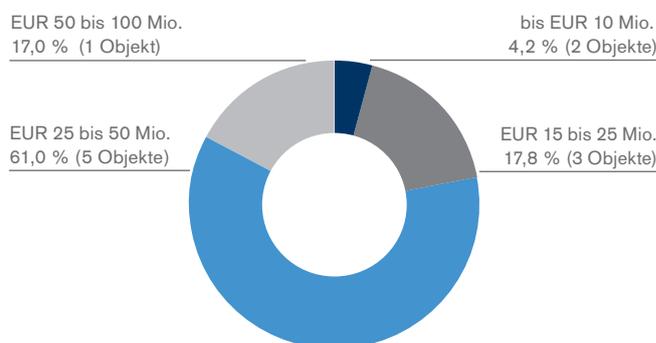
Im Bürokomplex Meander 825 in Amheim (Niederlande) betrug die Leerstandsquote per 29. Februar 2016 63,1 %. Im Berichtszeitraum konnten dem neuen Mieter, einer regionalen Wohnungsbau-Gesellschaft, die Mietflächen fristgerecht übergeben werden. Der Mieter nutzt nun insgesamt 3.730 m<sup>2</sup> Bürofläche. Bezüglich den Restflächen werden Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten geführt. Das Hauptinteresse haben hierbei ein Unternehmen aus dem Finanzdienstleistungssektor (rund 2.300 m<sup>2</sup>), sowie ein Unternehmen aus dem Bereich Internet-Online-Handel (ca. 2.500-3.000 m<sup>2</sup>).

Im Objekt „Maximus“, Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a in Utrecht (Niederlande), waren zum Berichtsstichtag insgesamt 63,8 % der Flächen vermietet. Nachdem ein Teil des Objektes langfristig an eine der weltweit führenden Hotelbetreiberketten vermietet werden konnte, werden derzeit aussichtsreiche Verhandlungen mit Mietinteressenten über die Vermietung der Restflächen geführt. Aktuell finden Vorgespräche zur Vermietung einer halben Etage an ein Unternehmen der Kosmetik- und Lifestyle Branche sowie mit einem Unternehmen aus dem Beratungsdienstleistungssektor statt.

Im Objekt Solihull, 683-693 Warwick Road beträgt die Leerstandsquote zum Berichtsstichtag am 29. Februar 2016 21,2 %. Im Berichtszeitraum konnte ein langfristiger Mietvertrag über rund 500 m<sup>2</sup> Bürofläche mit einem Unternehmen aus der Energiewirtschaft abgeschlossen werden.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 4.624 m<sup>2</sup> Fläche im Fonds nach- bzw. neu vermietet werden. Die in diesem Rahmen vereinbarten vermietenseitigen Renovierungs- und Bauleistungen wurden fachgerecht beauftragt und abgeschlossen.

## Größenklassen der Fondsimmobilien (Basis: Verkehrswerte)



## Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

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

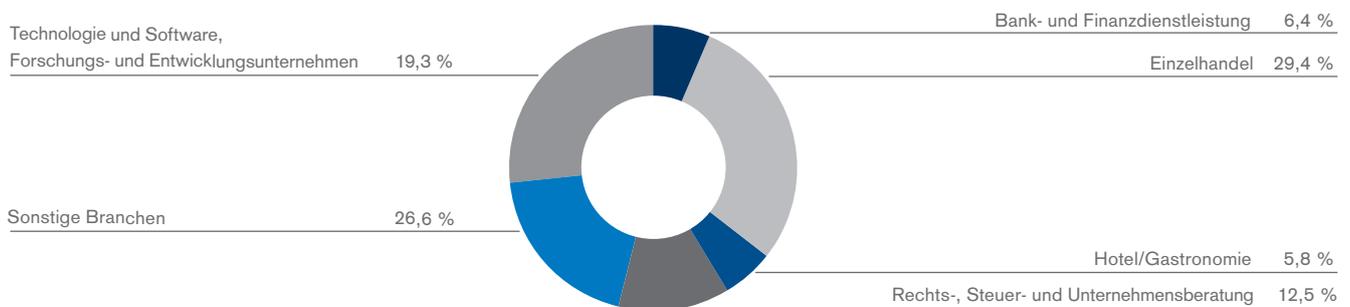
Die durchgeführten Maßnahmen stellen die nachhaltige Wertentwicklung der Objekte sicher, tragen zur Zufriedenheit der Mieter und potentieller Mietinteressenten bei und wirken sich positiv auf die überdurchschnittliche Vermietungsleistung aus.

Im Objekt „Targówek Retail Park“, ul. Glebocka in Warschau wurden erfolgreich umfangreiche Bau- und Umbaumaßnahmen umgesetzt. Auf einer bisherigen Grünfläche des Retail Parks wurde ein Drive-In-Restaurant für ein internationales Schnellrestaurantunternehmen neu errichtet und eröffnet. Außerdem wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umwandlung von bisherigen Fachmarktflächen in ein großflächiges Fitnessstudio durchgeführt.

Im Objekt Solihull, 683-693 Warwick Road, wurde im Berichtszeitraum mit der Modernisierung der Foyer- und Allgemeinbereiche (Treppenhaus/Nassbereiche) begonnen. Diese Arbeiten werden bis zum Geschäftsjahresende weitestgehend abgeschlossen sein.

## Mieterstruktur

(Basis: Nettosollmieten)



## Fondsrendite

Die Wertentwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC im abgelaufenen ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 für den Zeitraum vom 1. September 2015 bis zum 29. Februar 2016 belief sich auf  $-0,3\%$ <sup>1</sup>. Im Einjahresvergleich zwischen dem 1. März 2015 und dem 29. Februar 2016 erzielte der CS PROPERTY DYNAMIC eine Rendite – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – in Höhe von  $-7,8\%$ <sup>1</sup>. Am Ende des letzten Geschäftsjahres lag die Einjahresrendite noch bei  $-10,2\%$ <sup>1</sup>. Trotz dieser leichten Verbesserung wird die Wertentwicklung des Fonds im Wesentlichen weiterhin von einem unverändert herausfordernden Marktumfeld und damit einhergehenden Wertanpassungen der Fondsimmobilen im Rahmen der turnusmäßigen Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen beeinflusst. Darüber hinaus schlugen sich außerdem die verkaufsbedingten Kosten sowie die auf Basis der üblichen Regelungen in den Verkaufsverträgen zu bildenden Rückstellungen für möglicherweise künftig anfallende Aufwendungen aus Garantien und Gewährleistungen in dem Anlageergebnis nieder. Die Einjahresrendite lag zum Berichtsstichtag unter dem Vergleichsmaßstab, der Benchmark Customized Benchmark Lipper Institutional Open Real Estate Funds Germany, deren Rendite sich im gleichen Zeitraum auf  $-4,6\%$ <sup>3</sup> belief.

Die herkömmliche Standard-Methode des BVI Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. wird aus Gründen der Vergleichbarkeit der Fondsrenditeergebnisse der verschiedenen offenen Immobilienfonds verwendet – auch für die offenen Immobilienfonds, die den Weg der Fondsabwicklung einschlagen mussten. Bei der BVI-Methode finden auf Ebene des Anlegers anfallende Kosten wie z.B. Steuern, Ausgabe- oder Rücknahmeabschlag oder Depotführungsgebühren keine Berücksichtigung, da sich diese von Anleger zu Anleger unterscheiden können und aus diesem Grunde nicht im Rahmen einer standardisierten Berechnungsmethode darstellbar sind. Zudem wird bei der herkömmlichen Standard-BVI-Methode von einer Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis ausgegangen. Eine Wiederanlage der Ausschüttung ist seit 3. März 2014 für den CS PROPERTY DYNAMIC aufgrund der Einleitung der Abwicklung und der endgültigen Einstellung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen nicht mehr möglich. Daher hat der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. beschlossen, eine Wertentwicklungs-Berechnungsmethode für die sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds zu entwickeln. Diese Methode unterscheidet sich zur Standard-Berechnungsmethode des BVI dahingehend, dass nur bis zum Zeitpunkt des Beginns der Fondsabwicklung – im Falle des CS PROPERTY DYNAMIC bis zum 3. März 2014 – eine

Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis berücksichtigt wird. Ab diesem Zeitpunkt, also ab der Ausschüttung des Fonds am 28. Oktober 2014, gehen die Ausschüttungen in die Berechnung der Wertentwicklung lediglich als zinsloser Betrag ein. Diese Umstellung der BVI-Renditeberechnungsmethode hatte auch Auswirkungen auf die Darstellung der Renditen des CS PROPERTY DYNAMIC in den Jahresberichten und anderen Marketingmaterialien. Sieht man von einer Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung seit dem genannten Zeitpunkt ab, ergibt sich nach dieser Methode für den 1-Jahreszeitraum per 29. Februar 2016 ebenfalls eine Wertentwicklung in Höhe von -7,8 %<sup>4</sup>.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 weist der CS PROPERTY DYNAMIC nach der Standard-Berechnungsmethode des BVI ein durchschnittliches Jahresplus in Höhe von +0,7 %<sup>1</sup> auf. Mit diesem Ergebnis wurde die Benchmark, deren durchschnittliche Rendite bei -1,2 %<sup>3</sup> lag, übertroffen. Im Gesamtzeitraum seit Auflage lag der Fonds kumuliert bei +6,5 %<sup>1</sup>, die Benchmark hingegen kumuliert bei -10,7 %<sup>3</sup>.

#### Wertentwicklung nach BVI-Methode<sup>1</sup> per 29. Februar 2016

CS PROPERTY DYNAMIC	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
6 Monate	-0,3	–
1 Jahr	-7,8	-7,8
3 Jahre	-18,9	-6,7
5 Jahre	-15,7	-3,4
seit Auflage	6,5	0,7

#### Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds<sup>4</sup> per 29. Februar 2016

CS PROPERTY DYNAMIC	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
6 Monate	-0,3	–
1 Jahr	-7,8	-7,8
3 Jahre	-18,9	-6,7
5 Jahre	-15,7	-3,4
seit Auflage	6,6	0,7

Die Rendite seit Einleitung der Fondsabwicklung am 3. März 2014 bis zum Berichtsstichtag belief sich – ermittelt nach der Standard-BVI-Methode auf -14,7 %<sup>1</sup>. Berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds betrug die Wertentwicklung -14,6 %<sup>4</sup>.

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. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

3 Die Customized Benchmark Lipper Institutional Open Real Estate Funds Germany setzt sich zusammen aus der ungewichteten durchschnittlichen jährlichen Wertentwicklung – berechnet nach BVI-Methode – von neun offenen Immobilienfonds, die speziell auf die Zielgruppe institutionelle Anleger ausgerichtet sind.

4 Renditeberechnung für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (erstmalige Veröffentlichung: 31. Juli 2013): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage) bis zum Zeitpunkt der Fondsabwicklung (CS PROPERTY DYNAMIC: 3. März 2014). Ab diesem Zeitpunkt gehen die Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen als zinsloser Betrag in die Berechnung ein. 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. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

### **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 29. Februar 2016 wurde somit für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 6,1 Mio. zurückgestellt.

### **Kredit- und Währungsmanagement**

Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2015/2016 am 29. Februar 2016 über ein Kreditvolumen in Höhe von insgesamt EUR 96,8 Mio. Dies entspricht 32,4 % der Verkehrswerte der Immobilien. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 wurden Immobilienkredite aus einem Immobilienverkauf in einer Gesamthöhe von EUR 7,5 Mio. zurückgeführt. Darüber hinaus wurden gemäß den Vereinbarungen mit den finanzierenden Banken Sondertilgungen durchgeführt. Insbesondere infolge der durchgeführten Sondertilgungen sank die Verschuldungsquote von 38,1 % des Immobilienvermögens (EUR 122,1 Mio.) per 31. August 2015 auf 32,4 % des Immobilienvermögens per 29. Februar 2016.

Die Aufnahme von Krediten dient der Optimierung der Fondsrendite sowie der Währungssicherung und der Steueroptimierung. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinsfestschreibungen betrug per 29. Februar 2016 0,15 Jahre. Im Dezember 2013 hatten wir mit den Fremdkapitalgebern eine bankenübergreifende Vereinbarung geschlossen, die im Berichtszeitraum verlängert wurde und die ordnungsgemäße laufende Bewirt-

schaffung und Abwicklung des Fonds unterstützt hat. Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zurückzuführen. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Tabelle „Übersicht Kredite“ auf Seite 28 dieses Halbjahresberichtes.

Die Mietverträge der Immobilien in Warschau und Krakau sind auf EUR-Basis abgeschlossen, sodass die Bewertung dieser Immobilien durch den Sachverständigenausschuss ebenfalls in EUR erfolgt. Hierdurch besteht lediglich ein Währungsrisiko auf Bankguthaben, die Betriebskosten sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände. Das Währungsrisiko für die Immobilien in Großbritannien wird zu rund 39,3 % über Fremdwährungskredite und der Restbetrag mittels Devisentermingeschäften nahezu vollständig abgesichert. Am Berichtsstichtag waren alle Währungsrisiken nahezu vollständig abgesichert (vergleiche Tabellen auf den Seiten 28 und 47 dieses Halbjahresberichtes).

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben dürfen von allen im Fondsvermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen maximal bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Hierbei gelten Vermögensgegenstände als währungsgesichert, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen und/oder Kredite in entsprechender Währung aufgenommen worden sind. Das Fondsmanagement wird in Abhängigkeit der volkswirtschaftlichen Rahmendaten und Währungsprognosen von der Möglichkeit Gebrauch machen, Fremdwährungspositionen nicht immer voll abzusichern.

### **Entwicklung des Mittelaufkommens**

Aufgrund der im Geschäftshalbjahr 2015/2016 des CS PROPERTY DYNAMIC bestehenden, unbefristeten Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen und der Einstellung der Ausgabe von Anteilscheinen aufgrund der Einleitung der Fondsabwicklung am 3. März 2014 waren weder Mittelzuflüsse noch Mittelabflüsse zu verzeichnen. Infolgedessen ergab sich im Geschäftshalbjahr 2015/2016 des Fonds ein Netto-Mittelaufkommen in Höhe von EUR 0,00.

### **Liquiditätsanlagen**

Am Berichtsstichtag 29. Februar 2016 verfügte der CS PROPERTY DYNAMIC über eine Brutto-Liquidität in Höhe von EUR 45,7 Mio. (19,8 % des Netto-Fondsvermögens). Die durchschnittliche Liquiditätsquote lag in der abgelaufenen ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015/2016 bei 18,0 %. Die Liquidität war zum Berichtsstichtag ausschließlich in Bankguthaben (rund EUR 20,7 Mio. (45,3 %)) und Festgeldern (rund EUR 25,0 Mio. (54,7 %)) angelegt.

### **Risikomanagement**

Das Risikomanagement der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ist darauf ausgerichtet, sowohl die geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, als auch den internen Investmentstandards und Weisungen der Credit-Suisse-Gruppe gerecht zu werden. Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimite ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der verwalteten Sondervermögen systematisch zu identifizieren, kontinuierlich zu beur-

teilen, 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. Das Risikomanagement nutzt dabei die langjährige Erfahrung und das profunde Wissen der Mitarbeiter. Jedes identifizierte Risiko wurde einem spezifischen Risikoverantwortlichen zugeordnet, der für die tägliche Überwachung und Steuerung der ihm zugeordneten 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 Kapitalanlagegesellschaft mbH gewählte ganzheitliche Ansatz aus dezentraler Fachkompetenz und zentraler Organisation ermöglicht einerseits eine umfassende Risikoinventur mit Steuerung der Einzelrisiken, andererseits dient die zentrale Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Berichterstattung der Risiken dazu, Interdependenzen zwischen unterschiedlichen Risikobereichen zu identifizieren. Möglichen Fehlentwicklungen kann so durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

## Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum

Die Investition in einen offenen Immobilienfonds – wie den CS PROPERTY DYNAMIC – birgt neben Chancen auch Risiken für den Fondsanleger. Diese Risiken, resultierend aus der Investition, werden im Allgemeinen als Investmentrisiken bezeichnet. Daneben existieren zusätzlich operationale Risiken, die im Wesentlichen aus dem Zusammenspiel von Personal, System und Prozessen auf Ebene der Gesellschaft entstehen und die das Ergebnis der Gesellschaft gegebenenfalls maßgebend beeinflussen können.

Generell beschreibt das Investmentrisiko die potenziellen Wertschwankungen einer Investition, die unter gewissen Umständen zu Verlusten führen können und sich im Wesentlichen in Adressenausfall-/Bonitäts-, Marktpreis-, Liquiditäts-, Objekt-, Anteilscheinrückgabe- und Portfolio(strategie)risiken unterteilen. Die Marktpreisrisiken können wiederum in Immobilienmarkt-, Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken differenziert werden.

Auftreten können diese Risiken auf den verschiedenen Ebenen des Sondervermögens, welches sich explizit in eine Liquiditätsportfolio-, Immobilienportfolio- und Gesamtfondsebene unterteilt. Abhängig von diesen Bezugsgrößen unterscheidet sich die Ausprägung der zuvor genannten Risikoarten teilweise signifikant.

Nachfolgend wird auf die im abgelaufenen ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 vom 1. September 2015 bis zum 29. Februar 2016 wesentlichen Risikoereignisse eingegangen, wobei auch auf die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken eingegangen wird.

### • Adressenausfall-/Bonitätsrisiken

Adressenausfallrisiken (Kontrahentenrisiken) auf der Liquiditätsseite bestehen darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten befriedigt werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt, um Ausfallrisiken zu minimieren.

Per Berichtsstichtag 29. Februar 2016 waren die liquiden Mittel des Fonds sowohl in Bankguthaben (rund EUR 20,7 Mio. (45,3%)) als auch in Festgeldern (EUR 25,0 Mio. (54,7%)) angelegt. Das Bonitätsrisiko wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität aller Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich lag.

Adressenausfallrisiken auf der Immobilienseite (Mieterisiken und Risiken seitens Zulieferern, Generalunternehmern, Verwaltern oder sonstigen Dienstleistern) bezeichnen das Risiko, dass durch den vollständigen oder teilweisen Ausfall bzw. durch eine Verschlechterung der Bonität einer Gegenpartei (z.B. Mieter oder Dienstleister) ein Verlust eintritt. Sowohl auf Mieter- als auch auf Dienstleisterseite steigt das Risiko generell mit abnehmender Bonität des Kontrahenten sowie mit zunehmender Abhängigkeit von einem einzelnen Kontrahenten (Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko). Es wird darauf geachtet, an Adressen zu vermieten, die keinem oder lediglich einem geringen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen.

Per 29. Februar 2016 waren rund 99,2 % der vermieteten Flächen des CS PROPERTY DYNAMIC an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder als staatliche Mieter keinem oder nur einem äußerst unwahrscheinlichen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Gegenüber dem Stichtag zum Ende des letzten Geschäftsjahres haben sich die Mietstreitigkeiten – gemessen am Streitwert zu den Jahresmieterträgen – und anhängigen Gerichtsprozessen um 3,7-Prozentpunkte auf 3,9 % der Jahres-Nettosollmiete per 29. Februar 2016 vermindert. Gemessen an den intern gesetzten Limits befinden sie sich nach wie vor auf hohem Niveau. Die Mietstreitigkeiten erstreckten sich zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2015/2016 auf 3 der 11 Fondsobjekte. Generell werden die oben genannten Faktoren durch das Risikomanagement einer permanenten Überwachung unterzogen. Die Bonität der Mieter wird – wie bereits beschrieben – über Ratings international anerkannter Ratingagenturen überwacht. Bei Mietern wie Unternehmens- und Wirtschaftsberatungen, für die branchentypisch kein Rating erfolgt, wird die Bonität soweit wie möglich mit eingeforderten Sicherheiten unterlegt.

#### • **Marktpreisrisiken**

Diese Risiken resultieren generell aus der Gefahr nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern in liquiden Märkten. In den Bereich der Marktpreisrisiken fallen das Immobilienpreis-, das Zinsänderungs- und das Fremdwährungsrisiko, wobei das Immobilienpreisrisiko neben Markteffekten auch durch die spezifische Abwicklungssituation des Sondervermögens beeinflusst werden kann.

#### • **Immobilienpreisrisiken**

Der Immobilienmarkt und seine Teilmärkte unterliegen längerfristigen Zyklen und einer Vielzahl weiterer Einflüsse, insbesondere makro- und mikroökonomischen Trends. Diese Einflussfaktoren können zur Folge haben, dass sich die Verkehrswerte, der im Portfolio repräsentierten Immobilien und damit der Inventarwert des Immobilienfonds ändern kann. Dadurch wird wiederum das Fondsvermögen und folglich der Anteilwert beeinflusst. Solche Entwicklungen können positiv sein und damit auch günstige Auswirkungen auf den Immobilienfonds haben. Negative Trends hingegen stellen ein Risiko dar.

Mit fortschreitender Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC und zunehmender zeitlicher Annäherung an den Zeitpunkt der Beendigung des Verwaltungsmandates der Kapitalverwaltungsgesellschaft könnte marktseitig ein Druck auf die erzielbaren Preise im Rahmen der Verwertung der Immobilien aufgebaut werden, der sich negativ auf die erzielbaren Preise und damit auf den Liquidationserlös auswirken könnte. Jedoch wird nach Übergang des Verwaltungsmandates von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) auf die Verwahrstelle/Depotbank (Commerzbank AG), gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer im Ausland, der Verkaufsprozess für Immobilien, die bis zum Übergang des Verwaltungsmandates noch nicht veräußert wurden, fortgesetzt.

Per 29. Februar 2016 wies das Portfolio bezogen auf den 1-Jahreszeitraum von 1. März 2015 bis 29. Februar 2016 eine negative Verkehrswertentwicklung der Fondsimmobilien auf (-2,9 %<sup>2</sup>). Die Vermietungsquote ist im ersten Geschäftshalbjahr 2014/2015 leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 86,3 % gestiegen. Insbesondere haben zwei Mieter mit insgesamt 1.684 m<sup>2</sup> Fläche das Büroobjekt Via Rossini 1/A in Mailand-Lainate verlassen. Der daraus resultierende negative Effekt auf die Vermietungsquote konnte jedoch durch Neuvermietung von 557 m<sup>2</sup> Fläche in dem Objekt Blenheim Court in Solihull sowie die nachträgliche Verlängerung des Mietvertrages mit einem der Hauptmieter in dem Objekt Dillenburgstraat 25a in Eindhoven mit 2.705 m<sup>2</sup> Fläche mehr als kompensiert werden. Zudem hat sich der Verkauf des etwas unterdurchschnittlich vermieteten Büroobjekts „Kennedy Tower“ in Essen leicht positiv auf die Vermietungsquote ausgewirkt. Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 bei 85,8 %. Einen positiven Einfluss auf die Vermietungssituation im Fonds in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015/2016 hatte die mittel- bis langfristige Bindung bonitätsstarker und solventer Mietparteien, da 79,9 % der Mietverträge ab 2019 (inkl. unbefristeter Mietverträge per 29. Februar 2016) auslaufen, die aufgrund ihrer Solvenz langfristige und nachhaltige Erträge generieren. So konnte durch den Neuabschluss und die Verlängerung von Mietverträgen über eine Fläche von insgesamt 4.624 m<sup>2</sup> (rund 3,4 % der Gesamtfläche des Fonds per 29. Februar 2016) der Auszug von einigen Mietern kompensiert werden. Weiterhin sind die Mietverträge weitestgehend an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt, wodurch die allgemeine Preisentwicklung Berücksichtigung findet.

#### • Zinsänderungsrisiken

Derartige Risiken bestehen allgemein in der Gefahr der Verschlechterung der Vermögens- und Ertragslage durch eine Veränderung der Zinssätze.

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind aktuell weiterhin auf einem außergewöhnlich niedrigen Niveau. Um die laufende Bewirtschaftung des Fonds zu sichern, wurden die Liquiditätsanlagen im Fonds tendenziell eher kurzfristig verfügbar gehalten und konnten ohnehin nur zu sehr niedrigen Zinsen angelegt werden. Aufgrund der Fondscharakteristik ist die Liquiditätsquote generell niedrig. Damit ist auch die Basis für die Liquiditätsverzinsung äußerst gering. Da die Anlagen im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Bankguthaben und Festgeldern gehalten wurden, war das Zinsänderungsrisiko hauptsächlich in diesen Anlageformen begründet und kann als sehr moderat angesehen werden. Das weiterhin vorhandene niedrige Zinsniveau war die Ursache für die generell niedrigen Zinserträge des Fonds innerhalb des Berichtszeitraumes. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds eine negative Verzinsung hingenommen werden muss. Mögliche künftige inflationäre Tendenzen, wodurch das aktuelle Zinsumfeld beeinflusst werden kann, lassen jedoch erkennen, dass die künftige Aufwands- und Ertragsstruktur des Fonds weiterhin einem Spannungsfeld unterliegt.

<sup>2</sup> Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

#### • Fremdwährungsrisiken

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen (z.B. Forderungen, Verbindlichkeiten, Wertpapiere oder derivative Positionen/strukturierte Produkte mit entsprechendem Risiko) durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse (der betreffenden Währung gegenüber der Fondswährung) Vermögensseinbußen erleiden.

Der CS PROPERTY DYNAMIC investiert auch in europäischen Ländern außerhalb des Euroraums, daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Der Fremdwährungsanteil des Fonds belief sich zum Berichtsstichtag 29. Februar 2016 auf 18,2 % des Netto-Fondsvermögens (EUR 41,9 Mio.) und hat sich damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres weiter erhöht (16,6 % per 31. August 2015). Die Erhöhung des Fremdwährungsanteils ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Reduzierung des Immobilienbestandes im EUR-Raum aufgrund des Verkaufs einer weiteren Immobilie in Deutschland. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und mit Hilfe von Währungssicherungsgeschäften reduziert. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Absicherung in Höhe von mindestens 70 %. Angestrebt wird beim CS PROPERTY DYNAMIC eine weitgehende Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Die Absicherungsquote der Fremdwährungspositionen belief sich auf insgesamt 91,6 % des Netto-Fondsvolumens der beiden Währungsräume Polen und Großbritannien (siehe auch Tabelle „Währungsrisiken zum Stichtag“ auf Seite 28). Bezogen auf das gesamte Netto-Fondsvermögen zum Berichtsstichtag lag die Absicherungsquote bei 98,5 % und veränderte sich damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres nur geringfügig (99,0 % per 31. August 2015). Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte damit im Berichtszeitraum keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Sondervermögens.

#### • Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko wird zum einen das Risiko verstanden, eingegangene Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht erfüllen zu können, weil Vermögensgegenstände nicht liquidiert oder keine angemessenen Mittel bereitgestellt werden können. Zum anderen kann das Liquiditätsrisiko daraus resultieren, dass spezielle Marktpositionen aufgrund fehlender Markttiefe oder Marktstörungen („Marktliquiditätsrisiko“) nicht ohne wesentlich niedrigere Marktpreise glattgestellt werden können.

Die Liquiditätssituation des CS PROPERTY DYNAMIC im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 war geprägt von der Fortführung des am 3. März 2014 eingeleiteten Abwicklungsprozesses des Fonds. Die Brutto-Liquidität des Fonds sank im Berichtszeitraum vor allem durch die durchgeführten Sondertilgungen der Kredite leicht von 47,9 Mio. EUR (20,7 % des Netto-Fondsvermögens) per 31. August 2015 auf 45,7 Mio. EUR (19,8 % des Netto-Fondsvermögens) per 29. Februar 2016. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Essen wurden der Kredit für diese Immobilie in einer Gesamthöhe von EUR 7,5 Mio. zurückgeführt. Ferner wurden Sondertilgungen in Höhe von insgesamt rund EUR 15,1 Mio. durchgeführt. Zum Berichtsstichtag 29. Februar 2016 betrug der Darlehensbestand des CS PROPERTY DYNAMIC EUR 96,8 Mio. (siehe auch Übersicht Kredite auf Seite 28 dieses Halbjahresberichts). Es ist vorgesehen, nach weiteren Immobilienverkäufen und der Berücksichtigung der für die weitere ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung erforderlichen Liquidität zunächst vorrangig weitere Darlehen vertragskonform zurückzuführen. Im Anschluss daran kann dann mit der Rückzahlung des Fondskapitals an die Anleger begonnen werden.

Aufgrund der im Dezember 2013 mit den finanzierenden Banken abgeschlossenen Vereinbarung, die Ende 2015 verlängert wurde, bestand im Berichtszeitraum von dieser Seite kein Liquiditätsrisiko. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ergibt sich ein Liquiditätsrisiko im Hinblick auf die Prolongation auslaufender Kreditverträge, da die bankenübergreifende Vereinbarung am 31. März 2016 ausläuft. Unter bestimmten Bedingungen verlängert sich die Vereinbarung jedoch automatisch um weitere drei Monate bis Ende Juni 2016. Sollten die Bedingungen nicht erfüllt werden, werden mit den kreditgebenden Banken Gespräche über eine weitere Prolongation von Darlehen aufgenommen, um weiterhin eine angemessene Liquidität für die Fortführung des Fonds sicherzustellen.

Durch die weitgehende Absicherung der Fremdwährungspositionen, im Wesentlichen durch Devisentermingeschäfte, war im Berichtszeitraum durch den Barausgleich der Wechselkursgewinne oder -verluste in Verbindung mit der weiterhin niedrigen Liquiditätshaltung ein erhöhtes Liquiditätsrisiko gegeben.

#### • **Anteilscheinrückgaberrisiken**

Das Anteilscheinrückgaberrisiko resultiert daraus, dass Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anteilhabern bei Rückgabe nicht erfüllt werden können. Dieses Risiko kann darauf zurückzuführen sein, dass es zu Mittelabzügen seitens der Anleger kommt, wodurch ein Engpass der liquiden Mittel des Fonds entstehen kann. In dem Fall, dass die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds nicht mehr ausreichen, hat die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Beschaffung der für den Fonds notwendigen Liquidität die Rücknahme von Anteilen für maximal zwei Jahre auszusetzen.

Beim CS PROPERTY DYNAMIC war eine Wiedereröffnung in diesem Zeitraum nicht möglich, sodass wir, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, die Verwaltung des Fonds am 3. März 2014 zum 31. Dezember 2016 gekündigt haben, die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen unwiderruflich eingestellt und die geordnete Abwicklung des Fonds eingeleitet wurde. Sollte der Fonds nicht innerhalb der Kündigungsfrist liquidiert werden können, geht er automatisch mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer für die ausländischen Liegenschaften auf die Depotbank/Verwahrstelle über, die die geordnete Abwicklung des Fonds weiterführen wird.

Im Berichtsjahr war kein Anteilscheinrückgaberrisiko aufgrund der im gleichen Zeitraum bestehenden unbefristeten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme vorhanden.

#### • **Objektrisiken**

Die Risiken bezeichnen die mit den Objekten verbundenen Risiken. Sie lassen sich unterscheiden in Vermietungs- und Instandhaltungsrisiken.

#### • **Vermietungsrisiken**

Vermietungsrisiken sind Risiken, die sich aus der Anschlussvermietungsproblematik oder aufgrund von plötzlichen Insolvenzen von Mietern ergeben.

Per 29. Februar 2016 lag die Quote auslaufender Mietverträge bis Ende des Jahres 2016 bei 8,6 % der Jahres-Nettosollmiete und bis Ende des Jahres 2017 bei insgesamt 14,0 % der Jahres-Nettosollmiete. Die Quote konnte mit Hilfe eines aktiven Property Asset Managements aufgrund von Vertragsverlängerungen sowie kurzfristigen Anschlussmietverträgen

generell moderat gehalten werden. Die Gesamtvermietungsquote zum Berichtsstichtag per 29. Februar 2016 belief sich auf 86,3 %. Damit erhöhte sich die Vermietungsquote gegenüber dem 31. August 2015, dem Ende des letzten Geschäftsjahres des CS PROPERTY DYNAMIC, geringfügig um 0,3 %-Prozentpunkte. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Geschäftshalbjahr 2015/2016 des CS PROPERTY DYNAMIC belief sich auf 85,8 %. Insgesamt befindet sich die Vermietungsquote damit nach wie vor auf einem im Marktvergleich akzeptablen Niveau. Damit kann dieses Risiko für den gesamten Berichtszeitraum als überschaubar eingestuft werden. Für die künftige Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen und die Mieterstreue aufgrund des schrittweisen Abverkaufs des Immobilienportfolios immer weiter zurückgehen und damit die Vermietungsquote stärkeren Schwankungen unterliegen kann.

Die im Portfolio als erhöht erkannten Mietstreitigkeiten werden intensiv seitens des Fachbereichs Property Asset Management sowie externer Dienstleister nachverfolgt.

#### • Instandhaltungsrisiken

Diese Risiken resultieren sowohl bei Bestandsimmobilien als auch beim Ankauf von Objekten aus der Unsicherheit über die Höhe der Kosten und den zeitlichen Anfall (z.B. bei Neuvermietung) der notwendigen Maßnahmen. Das Risiko besteht darin, dass zum einen durch eine fehlerhaft eingeschätzte Höhe der anfallenden Kosten erhöhte Bewirtschaftungskosten entstehen und die Kosten- und Ertragssituation des Sondervermögens negativ beeinflusst wird. Zum anderen führt eine unterlassene Instandhaltung zu einer Verringerung der Attraktivität der Immobilie, die unter Umständen eine Wertminderung nach sich ziehen und bis zur Unmöglichkeit der Nutzbarkeit führen kann.

Generell werden die Instandhaltungskosten pro Objekt am Anfang eines Wirtschaftsjahres budgetiert und unterjährig durch eine Budgetüberwachung einer permanenten Kontrolle unterzogen.

#### • Portfoliostrategierisiken

Die wesentlichen Portfoliostrategierisiken resultieren aus Konzentrationserscheinungen auf Objekt-, Portfolio- oder Gesamtfondsebene. Größtes Land im CS PROPERTY DYNAMIC nach Verkehrswertevolumen war zum Stichtag die Niederlande mit 26,8 %. Aufgrund der während des Berichtszeitraums immer noch recht schwierigen Marktlage sowohl hinsichtlich der Vermietungssituation als auch am Investmentmarkt für Immobilienankäufe/-verkäufe wirkte sich der hohe Anteil der Niederlande eher negativ aus. Dieses Risiko wird auch durch die erwähnten Verkäufe nach dem Berichtsstichtag weiter bestätigt. Nach den Niederlanden ist zum Ende des Berichtszeitraumes Polen mit einem Anteil von 26,4 % am Verkehrswertevolumen das zweitgrößte Land im CS PROPERTY DYNAMIC. Die polnische Volkswirtschaft als auch der Immobilienmarkt zeigten sich während der europäischen Rezession sehr stabil. Seit 2013 wird allerdings auch die polnische Wirtschaft mit schwierigeren Rahmenbedingungen sowie einer erheblichen Ausweitung des Flächen- und Immobilienangebots konfrontiert, sodass stagnierende bis leicht rückläufige Miet- und Preisniveaus zu beobachten waren. Drittgrößtes Land war zum gleichen Zeitpunkt Großbritannien mit einem Anteil von 23,7 %, sodass sich hinsichtlich der Länder Polen, Niederlande und Großbritannien eine in etwa gleich hohe Verteilung ergibt. Ergänzt werden diese drei Länder durch Deutschland und Italien mit einem Anteil von 17,0 % bzw. 6,1 %. Der Deutschlandanteil entfällt hierbei vollständig auf die größte Immobilie des Fonds, das Einkaufszentrum „Spitzkrug Multi Center“ in Frankfurt an der Oder. Hinsichtlich der Nutzungs-

arten im Fonds war am Ende des Geschäftshalbjahres 2015/2016 des CS PROPERTY DYNAMIC – wie auch schon in den vergangenen Geschäftsjahren – kein wesentliches Konzentrationsrisiko gegeben. Der Anteil an Büroimmobilien auf Basis der Jahres-Nettosollmieten belief sich zum Berichtsstichtag auf 53,2 %. Der Anteil der Nutzungsart Handel/Gastronomie lag bei 26,9 %, der Anteil von Logistikimmobilien am Fonds betrug 9,0 %. Die verbleibenden Anteile verteilen sich im Wesentlichen auf die Nutzungsarten Hotel und Garagen/PKW-Stellplätze.

Aufgrund der seit 3. März 2014 eingeleiteten Abwicklung des Fonds können zukünftig bedingt durch die Abverkäufe der Liegenschaften Konzentrationen auftreten, die aber bei vollständiger Liquidation des Immobilienportfolios aufgelöst sein werden.

• **Operationale Risiken**

Wir, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, haben erforderliche Maßnahmen getroffen, um die operationellen Risiken auf ein angemessenes Niveau zu reduzieren.

Die hier aufgezählten Risiken stellen lediglich eine Auswahl von Risiken der Investition in einen offenen Immobilienfonds wie den CS PROPERTY DYNAMIC und keine abschließende Aufzählung dar. Eine detaillierte Beschreibung der Risiken der Immobilieninvestition entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt des CS PROPERTY DYNAMIC.

Da sich das Sondervermögen seit 3. März 2014 in Abwicklung befindet, soll an dieser Stelle ergänzend noch auf folgende Punkte hingewiesen werden: Durch den Abverkauf der Objekte kann es potenziell zu Ungleichgewichten im Fondsportfolio kommen. Des Weiteren besteht beispielsweise das Risiko, dass Objekte in der Abwicklungsphase nur unter ihrem aktuellen Verkehrswert veräußert werden können, und dass bei einem nicht vollständigen Verkauf der Fondsimmobilen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 eine Belastung mit Grunderwerbsteuer für die ausländischen Immobilien bei Übergang auf die Depotbank/Verwahrstelle resultieren kann. Aufgrund der Abwicklung kann es zudem innerhalb der einzelnen Risikoarten zu Verschiebungen kommen.



## Ausblick

Seit dem Beginn der Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC am 3. März 2014 ist es unser vorrangiges Ziel, bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates der Fondsgesellschaft am 31. Dezember 2016 möglichst alle Immobilien des Portfolios zu bestmöglichen Konditionen im Sinne der Anleger zu veräußern. Hierzu wurde der seit dem Beginn der Fondsabwicklung begonnene Verkaufsprozess der Fondsimmobilien weiter fortgesetzt. Im ersten Halbjahr dieses Geschäftsjahres ist es uns gelungen, eine Immobilie zu veräußern. Seit Beginn der Fondsabwicklung konnten bis zum Berichtsstichtag insgesamt sechs Immobilien für rund EUR 130,5 Mio. verkauft werden.

Für jede einzelne der Liegenschaften wurde ein Vermarktungsplan entwickelt, um sie im jeweiligen Marktumfeld in Abhängigkeit von der Angebots- und Nachfragesituation optimal zu platzieren. Dabei werden neben dem Timing insbesondere die Objekteigenschaften wie Vermietungsstand, Restlaufzeit der Mietverträge, baulicher Zustand und gegebenenfalls die Darlehenssituation berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Vermarktungsplan läuft das permanente aktive Asset-Management bezogen auf die einzelnen Immobilien auch während der Abwicklungsphase des Fonds entsprechend weiter.

Nach Ablauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015/2016 verbleiben nunmehr noch elf Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC in einem Gesamtwert in Höhe von rund EUR 298,7 Mio. zum Verkauf. Davon befinden sich aktuell sieben ausgewählte Immobilien des Fonds aus vier Ländern in einer intensiven Vermarktung. Die Verhandlungen befinden sich größtenteils in einem fortgeschrittenen Stadium.

Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zurückzuführen. Bei einer erfolgreichen Umsetzung der aktuell geplanten Verkaufsstrategie für den CS PROPERTY DYNAMIC und damit verbundenen Rückführung der Darlehen sind aus heutiger Sicht grundsätzlich wieder über die Steuerlast hinausgehende Ausschüttungen im Geschäftsjahr 2015/2016 möglich, wobei die Endausschüttung im Oktober 2016 terminiert ist. Nachdem die Kredite vollumfänglich zurückgeführt sind, ist in Abhängigkeit von der Höhe und dem Zeitpunkt der Kaufpreiszahlungen sowie der für die ordnungsgemäße Fortführung des Fonds benötigten Liquidität auch eine Zwischenausschüttung zu einem früheren Zeitpunkt möglich.

Je nachdem wie sich die zuvor darstellten Rahmenbedingungen tatsächlich entwickeln, kann die Veräußerung des Immobilienbestandes des CS PROPERTY DYNAMIC in der Folge bereits schneller abgeschlossen sein oder aber auch einen Zeitraum in Anspruch nehmen, der über den 31. Dezember 2016 hinausgeht. Welchen Gewinn oder Verlust der einzelne Investor insgesamt aus seiner Anlage in den CS PROPERTY DYNAMIC erzielen wird, hängt zum einen von dem Anlageergebnis während der bisherigen Haltedauer der Fondsanteile und zum anderen von dem für alle Anleger gleichen künftigen Anlageergebnis während der Fondsabwicklung ab. Bei der weiteren geordneten Abwicklung des Fonds werden wir alle Anstrengungen unternehmen, um für die Anleger das bestmögliche Ergebnis zu erreichen.

Am Tag des Ablaufs der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016, 24 Uhr, geht gemäß § 39 Abs. 1 InvG das Verwaltungsmandat für den CS PROPERTY DYNAMIC und damit auch die dann gegebenenfalls noch verbliebenen Vermögensgegenstände des Fonds (wie Immobilien, liquide Mittel) treuhänderisch auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds, derzeit die Commerzbank AG, über. Ab diesem Zeitpunkt ist die Depotbank/Verwahrstelle für die Verwaltung des Fonds zuständig. Per Gesetz hat die Depotbank/Verwahrstelle die Aufgabe, das Immobilien-Sondervermögen weiter abzuwickeln und die restlichen liquiden Mittel an die Investoren zu verteilen. Es ist möglich, dass die Depotbank/Verwahrstelle die Tätigkeiten nicht selbst vornimmt, sondern externe Dienstleister – unter Umständen auch die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH – beauftragt.

Über den jeweils aktuellen Stand der Fondsabwicklung können Sie sich neben den regulären, gesetzlich vorgeschriebenen Halbjahres- und Jahresberichten auch unverändert mittels unserer monatlichen Datenblätter sowie des Newsletters CS PROPERTY DYNAMIC Bulletin informieren. Sämtliche Informationsmaterialien finden Sie auf unseren Internetseiten unter [www.credit-suisse.com/propertydynamic](http://www.credit-suisse.com/propertydynamic).

Wir werden weiterhin alle Anstrengungen unternehmen, während der Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC angemessene Verkaufsergebnisse für die Investoren zu erzielen.

Frankfurt am Main, 6. April 2016

Mit freundlicher Empfehlung  
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Frank Schäfer

Karl-Josef Schneiders

# Übersicht: Kredite, Fremdwährungspositionen, Vermietung

## Übersicht Kredite

	Verbleibende Laufzeit der Zinsfest- schreibung	Kredit- volumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien (netto)	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften)	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien
		in TEUR		in TEUR	
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Ausland</b>		<b>57.859</b>	<b>19,4</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	unter 1 Jahr	57.859	19,4	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Inland</b>		<b>11.103</b>	<b>3,7</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	unter 1 Jahr	11.103	3,7	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
<b>Kredite in GBP für Immobilien im Ausland</b>		<b>27.871</b>	<b>9,3</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	unter 1 Jahr	27.871	9,3	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>		<b>96.833</b>	<b>32,4</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>

## Währungsrisiken zum Stichtag

	Offene Positionen	Offene Positionen	% des Fonds- volumens netto pro Währungsraum
	in Fremdwährung	in EUR	
GBP	2.646.116	3.360.575	8,2
PLN	604.562	138.713	16,8
<b>Summe</b>		<b>3.499.288</b>	<b>8,4</b>

### Vermietungsinformation Jahresnettomietenertrag\*

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges
Deutschland in %	1,0	98,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,7
Polen in %	48,7	44,4	0,0	0,4	0,0	0,0	2,0	4,5
Italien in %	88,2	0,0	0,0	5,9	0,0	0,0	5,1	0,8
Niederlande in %	51,2	0,0	11,2	28,7	0,0	0,0	8,6	0,3
Großbritannien in %	87,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,7	0,0
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>53,2</b>	<b>26,9</b>	<b>3,3</b>	<b>9,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>1,4</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>53,2</b>	<b>26,9</b>	<b>3,3</b>	<b>9,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>1,4</b>

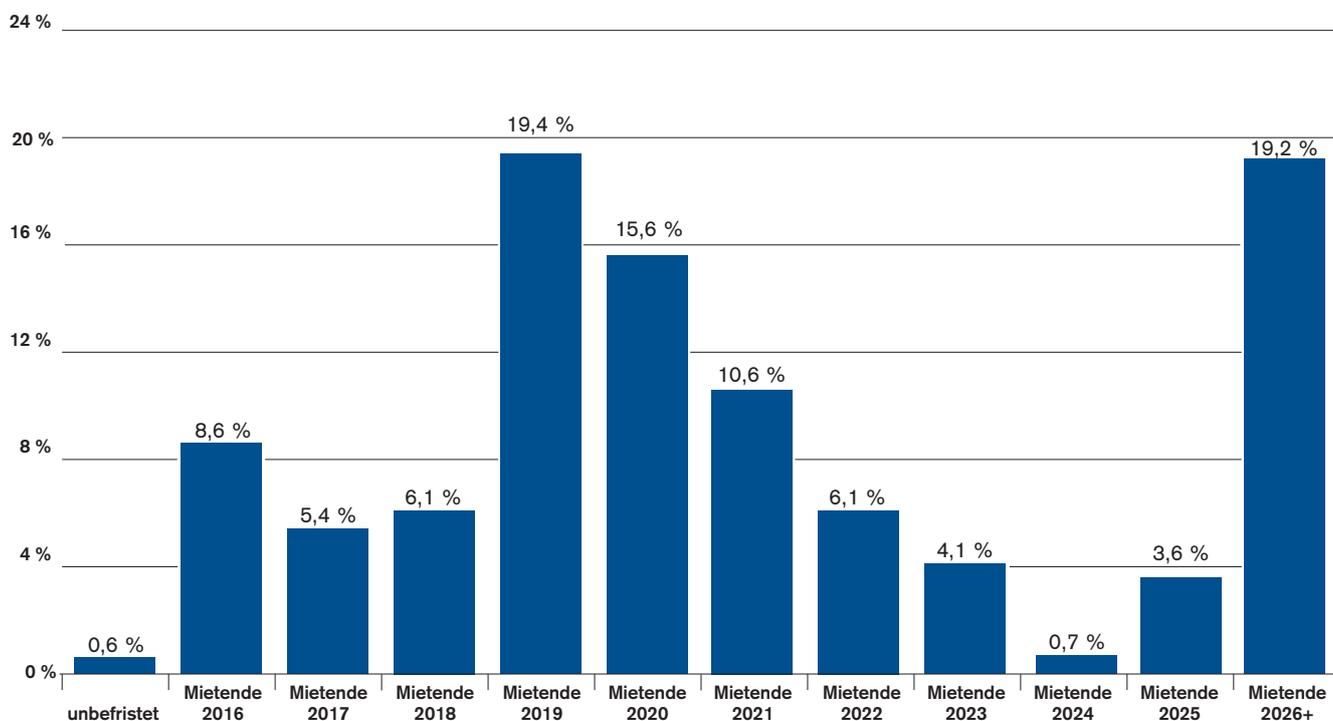
\* bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 29.02.2016

### Vermietungsinformation Leerstände\*\*

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges	Vermie- tungs- quote
Deutschland in %	0,2	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	93,1
Polen in %	2,0	6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	91,3
Italien in %	11,4	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,7	0,0	87,2
Niederlande in %	21,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	76,5
Großbritannien in %	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	86,5
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>10,0</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>86,3</b>

\*\* bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 29.02.2016

### Restlaufzeitstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien (Basis: Jahres-Nettosollmiete)



### Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026+
Deutschland in %	1,5	7,2	3,6	12,5	12,4	16,3	30,7	6,3	3,1	2,8	1,7	1,9
Polen in %	0,0	2,3	9,4	2,8	49,2	8,5	0,0	0,0	10,3	0,8	5,2	11,5
Italien in %	0,7	25,5	15,4	0,0	0,0	0,0	45,9	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande in %	0,0	8,9	0,2	2,1	15,7	5,1	7,1	0,1	0,1	0,0	6,9	53,8
Großbritannien in %	1,3	11,9	5,3	11,9	0,0	40,7	1,3	18,6	3,5	0,0	0,0	5,5
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>0,6</b>	<b>8,6</b>	<b>5,4</b>	<b>6,1</b>	<b>19,4</b>	<b>15,6</b>	<b>10,6</b>	<b>6,1</b>	<b>4,1</b>	<b>0,7</b>	<b>3,6</b>	<b>19,2</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>0,6</b>	<b>8,6</b>	<b>5,4</b>	<b>6,1</b>	<b>19,4</b>	<b>15,6</b>	<b>10,6</b>	<b>6,1</b>	<b>4,1</b>	<b>0,7</b>	<b>3,6</b>	<b>19,2</b>



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (s. Seite 36 ff.)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke		298.656.141,73		129,5
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	70.866.141,73)			
			298.656.141,73	<b>129,5</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		45.715.189,30		19,8
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	339.236,22)			
			45.715.189,30	<b>19,8</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.963.964,12		3,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.332.817,96)			
2. Zinsansprüche		138,88		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Andere		2.909.796,15		1,3
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	506.191,05)			
			9.873.899,15	<b>4,3</b>
<b>Summe</b>			<b>354.245.230,18</b>	<b>153,6</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		97.240.366,91		42,2
(davon besicherte Kredite (gem. §82 Abs. 3 InvG))		96.832.581,28)		
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	28.000.744,09)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		202.232,86		0,1
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		8.292.222,45		3,6
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.849.296,80)			
4. anderen Gründen		2.150.759,51		0,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	107.736,80)			
			107.885.581,73	<b>46,8</b>
<b>V. Rückstellungen</b>		<b>15.659.780,66</b>	<b>15.659.780,66</b>	<b>6,8</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	1.185.583,07)			
<b>Summe</b>			<b>123.545.362,39</b>	<b>53,6</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>230.699.867,79</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier nur PLN und GBP)

<b>Deutschland</b>	<b>Polen</b>	<b>Italien</b>	<b>Niederlande</b>	<b>Großbritannien</b>	<b>Österreich</b>
<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
50.770.000,00	78.900.000,00	18.050.000,00	80.070.000,00	70.866.141,73	0,00
43.318.805,91	804.631,02	403.198,25	461.150,50	694.168,76	33.234,86
2.723.611,40	1.309.255,00	84.512,50	524.306,45	2.270.233,90	52.044,87
138,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
968.732,39	1.667.606,17	66.564,88	155.923,20	51.077,14	-107,63
<b>97.781.288,58</b>	<b>82.681.492,19</b>	<b>18.604.275,63</b>	<b>81.211.380,15</b>	<b>73.881.621,53</b>	<b>85.172,10</b>
11.140.147,66	23.769.326,31	5.709.874,12	28.620.274,73	28.000.744,09	0,00
202.232,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.093.703,19	1.735.677,17	722.774,03	844.232,90	2.849.296,80	46.538,36
981.165,66	1.081.687,66	11.060,20	0,00	57.120,67	19.725,32
<b>2.042.814,69</b>	<b>5.394.290,89</b>	<b>2.100.742,18</b>	<b>4.639.859,66</b>	<b>1.185.583,07</b>	<b>296.490,17</b>
<b>16.460.064,06</b>	<b>31.980.982,03</b>	<b>8.544.450,53</b>	<b>34.104.367,29</b>	<b>32.092.744,63</b>	<b>362.753,85</b>
<b>81.321.224,52</b>	<b>50.700.510,16</b>	<b>10.059.825,10</b>	<b>47.107.012,86</b>	<b>41.788.876,90</b>	<b>-277.581,75</b>





# Vermögensaufstellung Teil I

## zum 29. Februar 2016

### Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	G	H/G 98 %	12/2006	1993	84.661
<b>Italien</b>					
20020 Lainate (Milan) Via Rossini 1/A	G	BÜ 89 %	01/2007	2000	6.970
<b>Niederlande</b>					
6825 Arnheim Meander 825	G	BÜ 93 %	07/2007	2001	7.920
5652 Eindhoven Dillenburgerstraat 25a	G	L/L 76 %	07/2007	2006	13.312
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 40	G <sup>2</sup>	BÜ 91 %	09/2008	2008	3.428
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 70	G <sup>2</sup>	BÜ 88 %	08/2009	2009	4.443
3528 Utrecht Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a	G <sup>2</sup>	BÜ 34 % HO 49 %	07/2007	2006	11.190

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 42/43.

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>5)</sup>		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
			in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
25.065 <sup>6)</sup>	0	LA, PA, ST	50.770.000	22,0	3.738.219	40
10.846	0	K, LA, PA, ST, TG	18.050.000	7,8	1.426.166	55
13.558	0	K, PA, ST	17.200.000	7,5	1.602.425	56
11.008 <sup>6)</sup>	0	K, PA, ST	32.410.000	14,0	1.865.276	61
1.913	0	K, LA, PA, PH, ST	4.600.000	2,0	325.750	63
2.897	0	K, PA, ST	7.800.000	3,4	507.050	64
7.193	0	teilw. K, ST	18.060.000	7,8	1.478.168	61

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Großbritannien</b>					
Leeds LS3 1EP One Park Lane	G	BÜ 90 %	02/2008	2001	2.384
Solihull B91 2AA 683 - 693 Warwick Road	G	BÜ 86 %	08/2008	1972 2001 <sup>3</sup>	9.470
<b>Polen</b>					
03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	G	H/G 97 %	11/2006	2007	93.808
31-476 Krakau Lublanska 38	G <sup>2</sup>	BÜ 89 %	12/2007	2008	13.734
<b>Summe Direktinvestments</b>					
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>					
Keine					
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
Keine					
<b>Summe Beteiligungen</b>					
<b>Gesamt</b>					

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 42/43.

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>9)</sup>		Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
			in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
7.396	0	K, PA, ST, TG	28.549.657	12,4	1.888.120	56
13.808	0	teilw. K, PA, PH, ST	42.316.485	18,3	3.291.494	43
25.484 <sup>6)</sup>	0	K, ST	30.600.000	13,3	2.440.255	41
17.869	0	K, PA, ST, TG	48.300.000	20,9	3.338.420	62
			<b>298.656.142</b>			
				<b>0,00</b>		
			<b>298.656.142</b>			

# Vermögensaufstellung Teil I zum 29. Februar 2016

## Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation		
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>			
<b>Deutschland</b>			
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	6,2	4,5	21,9
<b>Italien</b>			
20020 Lainate (Milan) Via Rossini 1/A	5,2	3,7	31,5
<b>Niederlande</b>			
6825 Arnheim Meander 825	63,1	4	48,2
5652 Eindhoven Dillenburgerstraat 25a	8,6	8,9	41,1
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 40	0,0	4	0,0
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 70	0,0	4	0,0
3528 Utrecht Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a	32,4	4	38,2

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 42/43.

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
2.868.996	1.769.040	1.099.956	6,1	–	–	–	–
742.321	585.215	157.106	4,0	–	–	–	–
1.783.221	1.200.581	582.640	6,4	–	–	–	–
792.901	63.541	729.360	1,8	–	–	–	–
248.850	114	248.736	3,8	–	–	–	–
279.689	40.155	239.534	2,3	–	–	–	–
452.262	37.591	414.671	1,8	–	–	–	–

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation		Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Großbritannien</b>			
Leeds LS3 1EP One Park Lane	0,4	4	34,2
Solihull B91 2AA 683 - 693 Warwick Road	22,5	4,6	42,8
<b>Polen</b>			
03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	14,7	7,8	31,9
31-476 Krakau Lublanska 38	4,5	3,6	28,7
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>			
Keine			
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
Keine			

<sup>1</sup> Umrechnung der Anschaffungsnebenkosten und der Kaufpreise zum Monatsendkurs des jeweiligen Erwerbsmonats.

<sup>2</sup> Erbbaurecht

<sup>3</sup> Grundlegende Sanierung/Modernisierung

<sup>4</sup> Mieten und auslaufende Mietverträge werden zum Schutz der Mieter nicht ausgewiesen, wenn das Objekt von weniger als 5 Mietern genutzt wird oder mindestens 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden.

<sup>5</sup> Nach § 79 Abs. 1 InvG sind Immobilien im Zeitpunkt des Erwerbs und max. die folgenden 12 Monate zum Kaufpreis anzusetzen.

<sup>6</sup> Flächenkorrektur aufgrund von Neuvermessung/ Neuvermietung

\*  
G = Geschäftsgrundstück

\*\* 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

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
2.028.119 <sup>1</sup>	1.226.966 <sup>1</sup>	801.153 <sup>1</sup>	6,9	–	–	–	–
2.676.042 <sup>1</sup>	1.670.078 <sup>1</sup>	1.005.964 <sup>1</sup>	6,2	–	–	–	–
900.683	21.110	879.573	2,8	–	–	–	–
1.584.141	6.958	1.577.183	3,4	–	–	–	–

\*\*\*

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

Umrechnungskurs zum 29.02.2016:

1 EUR = 0,787400 GBP

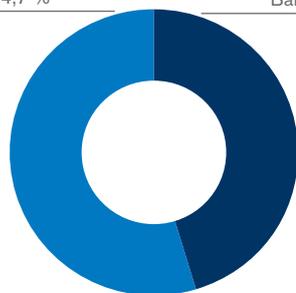
\*\*\*\* Kumuliert

# Vermögensaufstellung Teil II zum 29. Februar 2016

## Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben

### Zusammensetzung der Liquidität

Festgelder 54,7 % Bankguthaben 45,3 %



		Währung	Bestand	Kurswert in EUR	Kurswert in % des Fondsvolumens (netto)
<b>I. Geldmarktinstrumente</b>					
keine				–	–
<b>II. Investmentanteile</b>					
keine				–	–
<b>III. Wertpapiere</b>					
keine				–	–
<b>IV. Bankguthaben</b>					
Deutschland	Commerzbank AG	EUR	38.318.805,91	38.318.805,91	16,6
	UniCredit Bank AG	EUR	5.000.000,00	5.000.000,00	2,2
Polen	mBank S.A.	EUR	465.394,80	465.394,80	0,2
	mBank S.A.	PLN	1.478.510,18	339.236,22	0,1
Italien	Commerzbank AG	EUR	403.198,25	403.198,25	0,2
Niederlande	Commerzbank AG	EUR	461.150,50	461.150,50	0,2
Großbritannien	Commerzbank AG	GBP	–	–	0,0
	Commerzbank AG	EUR	694.168,76	694.168,76	0,3
Österreich	Commerzbank AG	EUR	33.234,86	33.234,86	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>				<b>45.715.189,30</b>	<b>19,8</b>



# Vermögensaufstellung Teil III zum 29. Februar 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I.-II. s. Seite 32</b>			<b>344.371.331,03</b>	<b>149,3</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			6.963.964,12	3,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.332.817,96)			
davon Betriebskostenvorlagen		5.979.822,83		
davon Mietforderungen		984.141,29		
2. Zinsansprüche			138,88	0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Andere			2.909.796,15	1,3
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	506.191,05)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 47)		861.227,00		
			<b>9.873.899,15</b>	<b>4,3</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			97.240.366,91	42,2
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	28.000.744,09)			
davon kurzfristige Kredite (gem. § 53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			202.232,86	0,1
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			8.292.222,45	3,6
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.849.296,80)			
davon Betriebskostenvorauszahlungen		6.856.392,10		
4. anderen Gründen			2.150.759,51	0,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	107.736,80)			
davon aus Anteilsatz		0,00		
			<b>107.885.581,73</b>	<b>46,8</b>
<b>V. Rückstellungen</b>			<b>15.659.780,66</b>	<b>6,8</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	1.185.583,07)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>230.699.867,79</b>	<b>100,0</b>
<b>Mittelzuflüsse</b>			<b>0,00</b>	
<b>Mittelabflüsse (abzgl. Rücknahmeabschläge)</b>			<b>0,00</b>	
Anteilwert in EUR			87,16	
umlaufende Anteile in Stück			2.646.827	
<b>Devisenkurse per Stichtag</b>				
1 EUR = 0,787400 Britisches Pfund (GBP)				
1 EUR = 4,358350 Polnischer Zloty (PLN)				

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. offene Positionen am Stichtag

Absicherung von Beständen: Verkauf von Devisen auf Termin Verbindlichkeiten	Kurswert Verkauf  EUR	Kurswert <sup>2</sup> Stichtag  EUR	Vorläufiges Ergebnis  EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvolumens (netto)
<b>Offene Positionen am Stichtag</b>				
PLN 3,0 Mio.	680.195	686.822	-6.627	0,0
GBP 10,7 Mio.	14.026.165	13.583.938	442.227	0,2
GBP 19,0 Mio.	24.542.413	24.116.786	425.627	0,2
<b>Summe offene Positionen</b>	<b>39.248.773</b>	<b>38.387.546</b>	<b>861.227</b>	<b>0,5</b>

Bezogen auf ein Währungsexposure in GBP und PLN i.H.v. EUR 41,9 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 29.02.2016 von 91,6 %.

### 2. Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden:

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR
PLN 9,0 Mio.	2.104	2.079	25
GBP 73,9 Mio.	102.903	99.977	2.927

#### Risikomanagement

Bei der Verwaltung des Sondervermögens wendet die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nach § 51 InvG in Verbindung mit §§ 7ff der DerivateV an. Die potenziellen Risikobeträge wurden mit den Parametern 99 % Wahrscheinlichkeitsniveau und 10 Tage Haltedauer berechnet. Das Vergleichsvermögen besteht zu 100 % aus dem „JP Morgan Economic and Monetary Union (EMU) Government Bond Index 1-3 Years“ (100 % JPM EMU 1-3 years).

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 S. 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 01.09.2015 zum 29.02.2016 ergibt sich für den CS PROPERTY DYNAMIC eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d.h. es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung zum einfachen Ansatz berechnet; allerdings findet § 15.2 DerivateV keine Anwendung.

#### Während des Geschäftsjahres wurden u.a. folgende potenzielle Risikobeträge ermittelt:

größter potenzieller Risikobetrag	0,085 % des Fondsvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,035 % des Fondsvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,156 % des Fondsvermögens

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

2 Devisenterminkurs vom 29.02.2016

# Vermögensaufstellung Teil III

## Zusätzliche Erläuterungen

Im Berichtszeitraum vom 1. September 2015 bis zum 29. Februar 2016 wurde eine Immobilie veräußert und keine Immobilie in den Fonds eingestellt, somit verändert sich der Immobilienbestand auf 11 Objekte.

Dabei handelt es sich ausschließlich um Geschäftsgrundstücke. Alle Immobilien sind jeweils mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten im Fondsvermögen enthalten. Diese Verkehrswerte werden nach dem Ertragswertverfahren (gem. Immobilienwertermittlungsverordnung ImmowertV) ermittelt.

- I. Zum Stichtag wird die Position „Immobilien“ mit EUR 298,7 Mio. ausgewiesen.
- II. Die „Liquiditätsanlagen“ enthalten Bankguthaben und Festgelder in Höhe von EUR 45,7 Mio. Sie werden zum Nominalwert am Stichtag ausgewiesen.
- III. Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ betragen zum Stichtag insgesamt EUR 9,9 Mio. Diese werden zum Nominalwert angesetzt.
  - III. 1. Unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten, die von den Mietern zu tragen sind und Forderungen an die Mieter in Höhe von EUR 6,9 Mio. ausgewiesen.
  - III. 2. Die „Zinsansprüche“ zum 29. Februar 2016 ergeben sich aus der Abgrenzung von Zinsen aus Festgeldanlagen.
  - III. 3. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 2,9 Mio. beinhaltet insbesondere Erstattungsansprüche aus Steuern (EUR 0,9 Mio.), geleisteten Anzahlungen (EUR 0,6 Mio.), Forderungen an Dritte (EUR 0,4 Mio.) und Forderung aus unrealisierten Devisentermingeschäften (EUR 0,9 Mio.), welche mit von der Depotbank zur Verfügung gestellten Terminkursen bewertet wurden.

IV. Die Verbindlichkeiten werden zum Berichtsstichtag 29. Februar 2016 insgesamt mit EUR 107,9 Mio. ausgewiesen. Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Rückzahlungsbetrag.

IV. 1. Bei den „Verbindlichkeiten aus Krediten“ in Höhe von EUR 97,2 Mio. handelt es sich um Darlehen inklusive abgegrenzter Zinsen, die im Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Deutschland in Höhe von EUR 11,1 Mio., in Polen in Höhe von EUR 23,8 Mio., in Italien in Höhe von EUR 5,7 Mio., in den Niederlanden in Höhe von EUR 28,6 Mio. und in Großbritannien in Höhe von EUR 28,0 Mio. aufgenommen wurden.

IV. 2. Bei den „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ handelt es sich um Einbehalte in Höhe von EUR 0,2 Mio.

IV. 3. Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 8,3 Mio.) beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten (EUR 1,6 Mio.) und noch abzurechnende Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 6,7 Mio.

IV. 4. Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ in Höhe von EUR 2,2 Mio. enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 1,0 Mio., Verbindlichkeiten aus Mietgarantien in Höhe von EUR 0,6 Mio. und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungs- und Depotbankgebühr in Höhe von EUR 0,2 Mio.

V. Die Rückstellungen betragen EUR 15,7 Mio. und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mieterausbauten und Vermietungskosten (EUR 5,0 Mio.), Instandhaltungskosten (EUR 2,9 Mio.) und Rückstellungen aus Verkaufsnebenkosten (EUR 1,1 Mio.). Darüber hinaus wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 6,1 Mio. gebildet.

Alle Vermögensgegenstände in ausländischer Währung werden mit dem Stichtagskurs, welcher von der Depotbank zur Verfügung gestellt wird, in Euro umgerechnet.

- Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an andere Einheiten der CREDIT SUISSE wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.



# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
<b>I. Käufe</b>		
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>II. Verkäufe</b>		
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
<b>Deutschland</b>		
45127 Essen II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26	G	02/2016
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		

\* G = Geschäftsgrundstück



# Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC (Mehrjahresübersicht)

	31.08.2013	31.08.2014	31.08.2015	29.02.2016
Immobilien (in Mio. EUR)	471,8	452,4	320,3	<b>298,7</b>
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in Mio. EUR)	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Liquiditätsanlagen (in Mio. EUR)	13,3	17,2	47,8	<b>45,7</b>
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	10,0	9,2	9,2	<b>9,9</b>
<b>Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)</b>	<b>495,1</b>	<b>478,8</b>	<b>377,3</b>	<b>354,3</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	214,4	219,9	145,6	<b>123,6</b>
<b>Fondsvermögen (in Mio. EUR)</b>	<b>280,7</b>	<b>258,9</b>	<b>231,7</b>	<b>230,7</b>
Umlaufende Anteile (Stück)	2.646.827	2.646.827	2.646.827	<b>2.646.827</b>
Anteilwert (in EUR)	106,03	97,82	87,52	<b>87,16</b>
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	0,30	0,40	0,10	–
Ausschüttungstag	29.10.2013	28.10.2014	27.10.2015	–

# Gremien

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Jungnhofstraße 16  
D-60311 Frankfurt am Main  
Telefon: +49(0)69/7538-1200  
Telefax: +49(0)69/7538-1203

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital per 31. Dezember  
2015: EUR 6,1 Mio.

Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember 2015: EUR 8,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

## **Aufsichtsrat**

Timothy Blackwell  
Vorsitzender des Aufsichtsrates, zugleich  
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Dr. Beat Schwab  
stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, zugleich  
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Karl Huwyler  
Mitglied des Aufsichtsrates

Günther Hackeneis  
Mitglied des Aufsichtsrates

Jan Büchsenstein  
Mitglied des Aufsichtsrates, zugleich  
Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Helene von Roeder  
Mitglied des Aufsichtsrates, zugleich  
Managing Director und Vorstandsvorsitzende der CREDIT  
SUISSE (Deutschland) Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

## **Geschäftsführung**

Frank Schäfer, zugleich  
Verwaltungsratsmitglied der CS Real Estate SICAV-SIF I,  
Luxemburg

Karl-Josef Schneiders

## **Gesellschafter**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

## **Verwahrstelle**

Commerzbank AG, Frankfurt am Main  
Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen  
per 31. Dezember 2015: EUR 1.701 Mio.  
Eigenmittel per 31. Dezember 2015: EUR 24.779 Mio.

### **Sachverständigenausschuss A**

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München  
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses A)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg, Mainz  
(stellvertretender Vorsitzender des  
Sachverständigenausschusses A)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Richard Umstätter, Wiesbaden  
(Mitglied des Sachverständigenausschusses A)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

### **Sachverständigenausschuss B**

Dipl.-Ing. Martin von Rönne, Hamburg  
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses B)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll, Düsseldorf  
(stellvertretender Vorsitzender des  
Sachverständigenausschusses B)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Kfm. Karsten Jungk, Berlin  
(Mitglied des Sachverständigenausschusses B)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

### **Abschlussprüfer**

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
The Squaire  
Am Flughafen  
D-60549 Frankfurt am Main

### **Vertriebspartner**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft  
Junghofstraße 16  
D-60311 Frankfurt am Main  
Telefon: + 49 (0) 69/7538-1500  
Telefax: + 49 (0) 69/7538-1796  
Hotline: + 49 (0) 69/7538-1111  
Internet: [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)



**CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT**

Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Junghofstraße 16

D-60311 Frankfurt

Telefon +49(0)69/7538-1200

[www.credit-suisse.com/de](http://www.credit-suisse.com/de)