

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

## CS PROPERTY DYNAMIC

Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG  
Halbjahresbericht zum 28. Februar 2014  
inklusive der Kündigung der Verwaltung  
mit Wirkung zum 31. Dezember 2016



**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 „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag	28.02.2014
Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)	271,8
Immobilienvermögen gesamt brutto (in Mio. EUR)	464,5
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)	464,5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)	0,0
Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)	493,7
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)	17
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)	0
Vermietungsquote (in %)	86,1
Ausschüttung am 29.10.2013 je Anteil (in EUR)	0,30
Anlageerfolg in % <sup>1)</sup>	-5,0
Rücknahmepreis (in EUR)	102,68
Ausgabepreis (in EUR)	102,68

Veränderungen im Berichtszeitraum	01.09.2013 – 28.02.2014
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)	0
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	0
Nettomittelzufluss inkl. Rücknahmeabschläge (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 und zukünftige Ergebnisse.

Wertpapierkennnummer: 975 135

ISIN: DE0009751354

Valorenummer: 2 787 022

Fondsaufgabe: 1. Oktober 2006

# CS PROPERTY DYNAMIC

Halbjahresbericht zum 28. Februar 2014

<b>Wichtiger Hinweis</b>	2
<b>Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung</b>	4
<b>Übersicht: Kredite, Fremdwährungspositionen, Vermietung</b>	24
<b>Zusammengefasste Vermögensaufstellung</b>	28
<b>Vermögensaufstellung Teil I</b>	
– Immobilienverzeichnis	
Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte	32
– Immobilienverzeichnis	
Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten	36
<b>Vermögensaufstellung Teil II</b>	
– Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben	40
<b>Vermögensaufstellung Teil III</b>	
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Sicherungsgeschäfte und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	42
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe</b>	46
<b>Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC (Mehrjahresübersicht)</b>	47
<b>Gremien</b>	48

## Wichtiger Hinweis

### **Kündigung der Verwaltung und Auflösung des Immobilien-Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC sowie endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC**

Die Geschäftsführung der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat in ihrer Funktion als Treuhänderin gemäß § 38 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Immobilien-Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC am 3. März 2014 das Verwaltungsmandat für das Immobilien-Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC im Einvernehmen mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 unwiderruflich gekündigt. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 bleibt die Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterhin für die Verwaltung und die Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC sowie für die Betreuung der Anleger verantwortlich.

Die Kündigung der Verwaltung und die Auflösung des Immobilien-Sondervermögens sind grundsätzlich in § 38 Abs. 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 der Allgemeinen Vertragsbedingungen geregelt. In Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wurde nach der Kündigungserklärung die Auflösung des Immobilien-Sondervermögens eingeleitet, wobei zugunsten der Anleger bereits die Grundsätze des durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) nunmehr klarstellend in das Investmentgesetz eingefügten § 81 a beachtet werden. Ziel ist es, die Gleichbehandlung aller Anleger weiterhin sicherzustellen und die im Sondervermögen nicht mehr für Reinvestitionen, die Begleichung von Verpflichtungen sowie die nicht für die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung notwendige Liquidität den Anlegern zeitnah, möglichst halbjährlich, zukommen zu lassen. Auszahlungen sind in der Regel im halbjährlichen Rhythmus jeweils in Abhängigkeit von der aufgrund von Immobilienverkäufen frei zur Verfügung stehenden Liquidität vorgesehen.

Gemäß § 81 InvG können offene Immobilienfonds die Rücknahme der Anteilscheine für maximal zwei Jahre aussetzen. Diese Frist endete für den CS PROPERTY DYNAMIC am 21. März 2014, 17 Uhr. Mit der Bekanntgabe der Kündigung des Verwaltungsmandats wird die bis dahin temporäre Aussetzung der Anteilscheinrücknahme endgültig. Gleichzeitig wird gemäß den gesetzlichen Vorschriften auch die Ausgabe neuer Anteilscheine des CS PROPERTY DYNAMIC endgültig eingestellt (§ 37 Abs. 2 InvG). Die endgültige Aussetzung der Anteilscheinausgabe sowie der Anteilscheinrücknahme war erforderlich, da die Kündigung des Verwaltungsmandats des CS PROPERTY DYNAMIC einen außergewöhnlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG und § 12 Abs. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen darstellt.

Die Mitteilungen der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Kündigung der Verwaltung und Auflösung des Immobilien-Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC sowie zur endgültigen Einstellung der Ausgabe und zur unbefristeten Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC vom 3. März 2014, die außerdem im Bundesanzeiger sowie in weiteren Pflichtpublikationen veröffentlicht sind, sind nachfolgend nachrichtlich abgebildet:

**Kündigung der Verwaltung, Auflösung und Auszahlung des Immobilien-Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC (WKN: 975135, ISIN: DE0009751354) zum 31. Dezember 2016**

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, kündigt hiermit unwiderruflich gemäß § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC mit Wirkung zum 31. Dezember 2016. Mit Ablauf der Kündigungsfrist geht gemäß § 39 Abs. 1 InvG das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC auf die Depotbank, die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, über.

Da die Kündigung der Verwaltung einen außergewöhnlichen Umstand darstellt, wird die Gesellschaft für den CS PROPERTY DYNAMIC zugleich mit gesondertem Beschluss gemäß § 37 Abs. 2 InvG endgültig die Ausgabe von Anteilen einstellen und die Rücknahme von Anteilen unbefristet aussetzen. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist wird die Gesellschaft die Vermögensgegenstände des Sondervermögens möglichst vollständig zu angemessenen Bedingungen veräußern und die Veräußerungserlöse nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten und Verpflichtungen des Sondervermögens bzw. unter Abzug da-

für zurückgestellter Beträge sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität auf Basis kaufmännischer Überlegungen sukzessive, d.h. in etwa halbjährlichem Turnus, an die Anleger auszahlen.

Die Anleger werden über den Fortgang der Auflösung und Auszahlung des Sondervermögens im Rahmen der Jahres- und Halbjahresberichte unterrichtet. Auf den 31. Dezember 2016 wird ein Auflösungsbericht gemäß § 44 Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 InvG erstellt.

Weiterhin erklärt die Geschäftsführung die

**Endgültige Einstellung der Ausgabe und unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC (WKN: 975135, ISIN: DE0009751354)**

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, erklärt hiermit unwiderruflich die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC gemäß § 37 Abs. 2 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen.

Dies ist erforderlich, da die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 einen außergewöhnlichen Umstand gemäß § 37 Abs. 2 InvG darstellt.

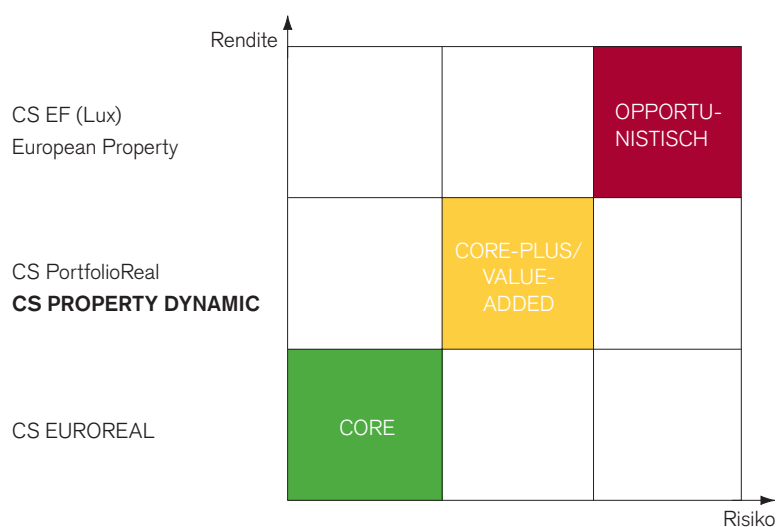
Frankfurt am Main, den 3. März 2014

Die Geschäftsführung der  
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Dr. Werner Bals  
Dr. Jan Friske  
Karl-Heinz Heuß

# Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung

## Einordnung des CS PROPERTY DYNAMIC in der Assetklasse Immobilien



Sehr geehrte Anlegerinnen,  
sehr geehrte Anleger,

zu unserem Bedauern müssen wir Ihnen in unserer Funktion als Treuhänderin mit diesem Halbjahresbericht die Kündigung der Verwaltung zum 31. Dezember 2016 sowie die Einleitung der Auflösung und Auszahlung des Immobilien-Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC bekannt geben. Damit einhergehend erklären wir im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben außerdem die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC.

Auf den folgenden Seiten dieses Halbjahresberichtes informieren wir Sie über die zu dieser Entscheidung führenden Gründe und die weiteren Abläufe im Zuge der Auf-

lösung des Fonds. Außerdem berichten wir im Folgenden über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC im betreffenden Zeitraum zwischen dem 1. September 2013 und dem 28. Februar 2014. Erläutert werden unter anderem die wesentlichen Ereignisse und Risiken sowie die Kennzahlen des Fonds im Berichtszeitraum bzw. zum Berichtsstichtag, die aktuelle Positionierung des Immobilienportfolios sowie im Gliederungspunkt „Ausblick“ die weitere Strategie des Fondsmanagements für den Fonds.

Im Sinne der Gleichbehandlung aller Anleger des CS PROPERTY DYNAMIC haben wir am 3. März 2014 – kurz nach dem Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2013/2014 – beschlos-

sen, die Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC Fonds nicht wieder aufzunehmen. In Folge dessen haben wir das Verwaltungsmandat für den Fonds mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 gekündigt und sowohl die Rücknahme als auch die Ausgabe von Anteilen an diesem Fonds endgültig eingestellt. Die Einleitung dieser Schritte war notwendig geworden, da eine nachhaltige Wiederöffnung des Fonds für Anteilscheinrückgaben aufgrund der hohen Rückgabeverlangen der Investoren, der geringen Liquidität des Fonds sowie des Ausbleibens von Mittelzuflüssen nicht möglich war.

Begonnen hatte die Entwicklung mit den regulatorischen Anpassungen des Gesetzgebers für offene Immobilienfonds und den damit einhergehenden Änderungen des Investmentgesetzes (InvG) durch das An-



legerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) in den Jahren 2011 und 2012. Infolgedessen gingen dem CS PROPERTY DYNAMIC vermehrt Rückgabeankündigungen zu. Diese lagen vor allem darin begründet, dass für eine große Zahl von Fondsinvestoren – wie bspw. für Versicherungen – eine Investition in das Anlagevehikel offene Immobilienfonds aufgrund der neuen rechtlichen Regeln nicht mehr oder nur unter erschwerten bzw. weniger attraktiven Rahmenbedingungen möglich war. Zudem wurden auch einige unserer Investoren infolge der herausfordernden Entwicklung auf den Anlagemärkten im Allgemeinen sowie der Sondersituation bei offenen Immobilienfonds im Speziellen ihrerseits mit erhöhten Mittelabflüssen konfrontiert und waren aufgrund des Liquiditätsdrucks daher gezwungen, Fondsanteile am CS PROPERTY

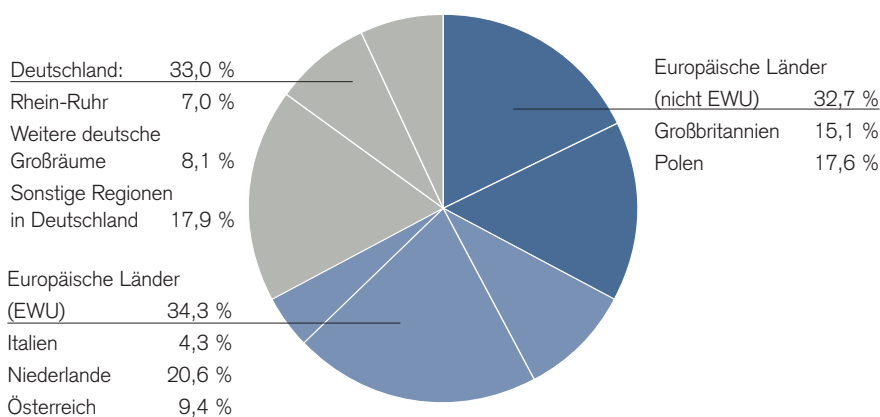
DYNAMIC zurückzugeben bzw. die Rückgabe von Anteilen zu avisieren. Am 23. März 2012 reichte die für Anteilscheinrücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität nicht mehr dazu aus, die vorliegenden Rückgabewünsche, die sich auf knapp 60 % des Eigenkapitals (Netto-Fondsvermögen) beliefen, zu bedienen. Daher musste aus Liquiditätsgründen gemäß § 81 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Rücknahme von Fondsanteilen zum Schutze der Anleger ausgesetzt werden.

Ein entsprechender Liquiditätsaufbau ausschließlich über Verkäufe von Fondsimmobilen hätte wegen des großen Liquiditätsbedarfs eine grundlegende Änderung der Struktur des Portfolios zur Folge gehabt, die nicht im Sinne aller Anleger

gewesen wäre. Daher wurden neben den Aktivitäten zu Immobilienverkäufen Handlungsalternativen, wie eine Fortführung als Offener-Immobilien-Publikumsfonds, die Umwandlung in einen Immobilien-Spezialfonds oder auch die Teilübertragung von Objekten an einen neuen Immobilien-Spezialfonds unter Beteiligung der spezialfondsfähigen Investoren des CS PROPERTY DYNAMIC geprüft. Aufgrund der Verschiedenheit der potentiellen Investoren (im Wesentlichen Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Family Offices) und ihrer unterschiedlichen Ausgangslagen, Zielvorstellungen und regulatorischen Rahmenbedingungen konnte letztendlich kein hinreichender Konsens in Bezug auf die genannten Alternativen gefunden werden.

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte)



Parallel zu den Restrukturierungsbemühungen des Immobilienportfolios haben wir im Dezember 2013 eine bankenübergreifende Vereinbarung geschlossen, die auch im Falle der nunmehr eingeleiteten Fondsauflösung mittelfristig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds unterstützt.

Im Folgenden stellen wir Ihnen die wichtigsten Kennzahlen des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC dar. Diese bilden den Startpunkt für die Abwicklung des Fonds in den nächsten knapp 3 Jahren.

Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte zum Berichtsstichtag am 28. Februar 2014 im Ein-Jahres-Zeitraum eine Rendite – berechnet nach BVI-Methode – in Höhe von -5,0 %<sup>1)</sup>. Der Rückgang der Anlageerfolges im Vergleich zum 28. Februar 2013, als der Fonds einen positiven Anlageerfolg in Höhe von + 0,2 % p.a.<sup>1)</sup> erreichte, ist im Wesentlichen auf die

marktbedingte Anpassung der Verkehrswerte der Fondsimmobilien zurückzuführen. Seit diesem Zeitpunkt verringerten sich die Verkehrswerte der Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC saldiert um -4,5 % (bzw. EUR -21,7 Mio.) im Rahmen der regulären turnusmäßigen Bewertungen der Fondsimmobilien durch die unabhängigen Sachverständigenausschüsse. Insbesondere in den Niederlanden, das sich momentan in einer Rezession befindet und das durch ein großes Angebot neuer gewerblicher Flächen belastet wird, wurden die Verkehrswerte von den Sachverständigen mit -10,9 % (bzw. EUR -11,8 Mio.) marktbedingt überdurchschnittlich zurückgenommen. Bei den niederländischen Immobilien haben die unabhängigen Sachverständigen der bis dato noch anhaltend schwachen Entwicklung des dortigen Immobilienmarktes insbesondere mit der Reduktion der Marktmiete bzw. der Anhebung des Liegenschaftszinssatzes in den Bewertungsgutachten Rechnung getragen. Auch in

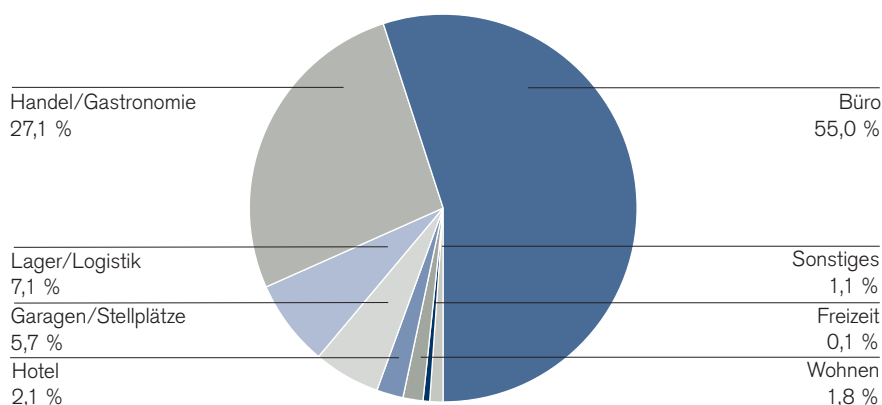
Großbritannien mussten außerhalb Londons aufgrund der konjunkturbedingt schwächeren Entwicklung der dortigen Vermietungsmärkte und der damit einhergehenden Reduzierung der marktüblich erzielbaren Mieterträge größere Korrekturen hingenommen werden. Insgesamt gingen die Verkehrswerte im Einjahreszeitraum vor dem 28. Februar 2014 in Großbritannien um -5,3 % (bzw. EUR -4,0 Mio.) zurück. Die von den unabhängigen Sachverständigen vorgenommenen Wertanpassungen konnten durch die weiterhin stabilen Einnahmen aus den Mieten der Fondsimmobilien auf Fondsebene nicht bzw. nur teilweise kompensiert werden.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 hat der CS PROPERTY DYNAMIC mit insgesamt +24,8 %<sup>1)</sup> bzw. +3,0 % pro Jahr<sup>1)</sup> einen über der Benchmark liegenden Anlageerfolg erreicht. Die Benchmark lag im gleichen Zeitraum bei insgesamt +5,9 %<sup>2)</sup> bzw. +0,8 % pro Jahr<sup>2)</sup>. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der



## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmieten)



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 sowie die Krise der Anlageklasse offene Immobilienfonds in diesen Zeitraum. Beigetragen zur vergleichsweise stabilen Entwicklung hat die Entscheidung des Fondsmanagements, das Immobilienportfolio im Vergleich zu der ursprünglich geplanten Core-Plus/Value-Added-Anlagestrate-

gie eher etwas konservativer aufzubauen. Mit derzeit 17 Bestandsimmobilien an 14 Standorten in sechs europäischen Ländern (Deutschland, Niederlande, Polen, Großbritannien, Österreich und Italien) verfügt der CS PROPERTY DYNAMIC unverändert über eine breite Streuung in Europa. Auch im Hinblick auf die Nutzungsarten-, Alters- und Mieterstruktur der Liegenschaften ist das Immobilienportfolio weiterhin ausgewogen positioniert.

Die Vermietungssituation stellt sich weiterhin stabil dar. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 konnten Neu- bzw. Anschlussvermietungen in einer Gesamthöhe von 16.234 m<sup>2</sup> bzw. rund 8,1 % der gesamten Mietfläche des Fonds vereinbart werden. Die Vermietungsquote lag am Ende des Berichtszeitraumes bei 86,1 %. Damit sank die Vermietungsquote zwar im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (31. August 2013) um 1,4-Prozentpunkte, sie stieg jedoch im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt ein

<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 und zukünftige Ergebnisse.

<sup>2)</sup> 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.

Jahr zuvor (28. Februar 2013) um 1,0-Prozentpunkte. Diese Schwankungen sind im Wesentlichen zurückzuführen auf mehrere Neuvermietungen bei Auszug des Hauptmieters zu einem späteren Zeitpunkt im Objekt Stuttgart, Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12 sowie einem Flächenwechsel eines Mieters im Objekt Warschau, ul. Glebocka/Targówek. Die durchschnittliche Vermietungsquote lag im Berichtszeitraum bei 86,8 %.

Die sechs Länder, in denen der CS PROPERTY DYNAMIC im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 investiert war, wiesen erhebliche Unterschiede in ihrer Wirtschaftsentwicklung auf. Dem leichten Wirtschaftswachstum in Deutschland, Österreich, Polen und Großbritannien stand die fortgesetzte Konsolidierung in den Niederlanden und in Italien gegenüber. Gemessen an den Risikoprämien für Staatsanleihen scheint das Vertrauen in die Stabilität und Reformfähigkeit Europas insgesamt zurückgekehrt zu sein, allerdings werden die Volkswirtschaften mit einer Vielzahl von strukturellen Problemlagen konfrontiert. So bleiben der Abbau der hohen Arbeitslosigkeit, die Reduzierung der Verschuldung der öffentlichen und privaten Haushalte sowie die Erhöhung der globalen Wettbewerbsfähigkeit wichtig für die europäische Entwicklung.

Die etwas verbesserte Gesamtlage spiegelte sich auch in dem Verhalten der Akteure auf den Immobilienmärkten wider. Bei den Immobilieninvestoren deuten Umfragen und im zunehmenden Maße auch Marktzahlen auf eine wachsende Risikobereitschaft hin, in dem die bislang vernachlässigten Märkte zunehmend stärker berücksichtigt werden. Dennoch bleiben Investitionen in den Wirtschaftszentren Großbritanniens, Deutschlands und auch Frankreichs – das allerdings kein Investitionsland des CS PROPERTY DYNAMIC ist – für den Markt prägend. Weniger positiv als der Investmentmarkt stellen die Vermietungsumsätze dar. In konjunkturschwachen Ländern ist ein Großteil der Anmietungen durch Kostensenkung und Verkleinerung ausgerichtet, während in den konjunkturstärkeren Ländern eine durchschnittliche Flächennachfrage zur Reduktion der Leerstandsquote beitrug. Die Vermietungen konzentrieren sich auf hochwertige Flächen in guten Innenstadtlagen. Nur in besonders starken Wirtschaftszentren, wie z.B. London oder München war eine Ausweitung der Nachfrage und auch der positiven Mietpreisentwicklung auf randstädtische Lagen feststellbar.

Die Preise für gut vermietete Liegenschaften in den Immobilienzentren Deutschlands, Österreichs und Großbritanniens sind weiter leicht gestiegen. In Polen und Italien entwickelte sich das Preisniveau von Büroimmobilien rückläufig, weil die

Risikoaversion der Investoren durch sinkende Mietpreisniveaus verstärkt wurde. Handelsimmobilien hingegen konnten aufgrund ihrer relativen Knappheit das Preisniveau halten. Die stark gestiegenen Immobilienpreise in London erhöhen langsam die Attraktivität und Investitionsvolumen der britischen Regionalstädte. Bei Immobilien außerhalb der zentralen Geschäftsbezirke in Nebenstädten bzw. Regionalzentren und bei Objekten mit Asset-Management-Bedarf, wie kurzfristig auslaufenden Mietverträgen, war die Transaktionstätigkeit jedoch noch verhalten. Angesichts des mittlerweile niedrigen Renditeniveaus sowie des geringen Angebotes von langfristig vermieteten Qualitätsimmobilien in den Metropolen der wachstumsstärkeren Volkswirtschaften sind die Investoren gezwungen und auch zunehmend bereit, wieder vermehrt Risiken einzugehen, sodass sich für diese Immobiliensegmente eine verbesserte Perspektive ergeben sollte.

Aufgrund der im Berichtszeitraum unverändert herausfordernden Rahmenbedingungen für Immobilienverkäufe in den Marktsegmenten, in denen der CS PROPERTY DYNAMIC investiert ist, sowie objektspezifischen Entwicklungen konnten keine Immobilienverkäufe abgeschlossen werden, sodass aus Verkäufen von Objekten bislang keine zusätzlichen liquiden Mittel generiert werden konnten.

Die Liquiditätsposition des Fonds hat sich aufgrund der durchschnittlichen Vermietungsquote in Höhe von durchschnittlich 86,8 % im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 leicht verbessert. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 stieg die Liquidität (brutto) insgesamt um rund EUR 3,7 Mio. bzw. 1,6-Prozentpunkte auf EUR 17,0 Mio. (bzw. 6,2 % des Netto-Fondsvermögens) an. Bereits im vorherigen Geschäftsjahr konnte die Brutto-Liquidität um rund EUR 5,3 Mio. bzw. 1,9-Prozentpunkte erhöht werden.

Ungeachtet der im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 weiterhin bestehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme konnte der CS PROPERTY DYNAMIC am 29. Oktober 2013 eine jährliche Ausschüttung für das vorherige Geschäftsjahr 2012/2013 zumindest in Höhe von EUR 0,30 je Anteil leisten. Die Ausschüttung deckte im Wesentlichen die Steuerlast der in Deutschland voll steuerpflichtigen Anleger ab. Die Gesamthöhe der Ausschüttung, die auf die Anleger verteilt werden konnte, belief sich auf EUR 0,8 Mio.

### **Anleger & Anlagestrategie**

Der CS PROPERTY DYNAMIC richtete sich bis zur der Einleitung der Fondsauflösung am 3. März 2014 grundsätzlich an langfristig orientierte, erfahrene institutionelle Anleger und vermögende Privatkunden, die mit der Kapitalanlage in Immobilien vertraut sind. Empfohlen wurde ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Der CS PROPERTY DYNAMIC war speziell auf die Bedürfnisse dieses Anlegerkreises ausgerichtet und verfolgte grundsätzlich einen Core-Plus-/Value-Added-Investmentansatz. Durch den stabilen Cashflow eines Teiles des Portfolios eignete sich der Fonds als Portfolioergänzung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

Als dynamischer, offener Immobilienfonds investierte der CS PROPERTY DYNAMIC bis zum 3. März 2014 einerseits an bereits etablierten und andererseits an entwicklungsfähigen Standorten und Lagen, so genannten Nischenmärkten. Zum Anlagespektrum gehörten dabei Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Lager-/Logistik-Betreiberimmobilien (z.B. Hotels) sowie Projektentwicklungen. Anfänglich sollte der Fonds in Europa investieren, später waren – je nach sich bietenden Marktchancen – auch Investitionen in Amerika und Asien vorgesehen. Zu den strategischen Parametern der Anlagestrategie gehörte auch eine stärkere Nutzung der Fremdfinanzierung (Leverage) unter Einhaltung der rechtlich zulässigen Höchst-

grenze. Bei der Festlegung der jeweiligen Fremdfinanzierungsquote wurden neben der Immobilien-/Fondsrendite, der erwarteten Zinsentwicklung und der Finanzierungsstruktur des Fonds auch länderspezifische Finanzierungsbedingungen sowie steuerliche Aspekte berücksichtigt, um eine nachhaltige Steigerung der Eigenkapitalrendite zu erzielen (positiver Leverage). Die Fremdfinanzierungsquote belief sich zum 28. Februar 2014 auf 43,1 % des Immobilienvermögens. Darüber hinaus wurden die Zinsbindung sowie die Laufzeit der Darlehen mit der geplanten Haltedauer der jeweiligen Immobilien abgestimmt.

Über die Fremdfinanzierung wurde auch das Wechselkursrisiko bei Immobilieninvestitionen in Fremdwährungen reduziert. Das über die Fremdfinanzierungsquote hinausgehende Wechselkursrisiko wurde mittels Devisentermingeschäften, Währungsoptionen und/oder Devisenswaps abgesichert. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben dürfen von allen im Fondsvermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen maximal bis zu 30,0 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten hierbei als währungsgesichert, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen und/oder Kredite in entsprechender Währung aufgenommen worden sind.

## Kurzübersicht

### Zahlen • Daten • Fakten

- Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte im Einjahresvergleich zwischen dem 28. Februar 2013 und dem Berichtsstichtag 28. Februar 2014 eine Wertentwicklung in Höhe von -5,0 %<sup>1)</sup>. In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 (6-Monatszeitraum) lag die Rendite für den CS PROPERTY DYNAMIC bei -2,9 %<sup>1)</sup>.
- 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 bestand in der gesamten ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 fort und war befristet gültig bis 21. März 2014. Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes war die Fondsgesellschaft am 3. März 2014 gezwungen, die geordnete Auflösung des Fonds einzuleiten. Dies hatte zur Folge, dass die Verwaltung des Fonds zum 31. Dezember 2016 gekündigt wurde und die 17 Immobilien bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates der Fondsgesellschaft

am 31. Dezember 2016 möglichst vollständig veräußert werden. Hierzu wird der bereits begonnene Verkaufsprozess der Immobilien fortgesetzt, intensiviert und auf alle Liegenschaften ausgeweitet. 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. zurück zu führen.

- Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 zwischen dem 1. September 2013 und dem 28. Februar 2014 wurden weder Immobilien erworben noch veräußert.

Insgesamt verfügte der Fonds zum Berichtsstichtag weiterhin über 17 Immobilien an 14 Standorten in sechs europäischen Ländern im Wert von EUR 464,5 Mio. Alle Immobilien wurden im Direkteigentum gehalten.

- Das Netto-Fondsvermögen zum 28. Februar 2014 belief sich auf EUR 271,8 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) bei EUR 493,7 Mio. lag.

- Der in Deutschland investierte Anteil des Portfolios lag bei 33,0 % der Verkehrswerte der Immobilien. Neben Deutschland war der Fonds zum Berichtszeitpunkt in fünf weiteren europäischen Ländern investiert. Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich am Berichtsstichtag insgesamt auf 67,0 % (per 31. August 2013: 67,6 %) der Verkehrswerte der Immobilien.

- Die Vermietungsquote betrug 86,1 % per 28. Februar 2014. Im gesamten Berichtszeitraum lag sie bei durchschnittlich 86,8 %.

- Der CS PROPERTY DYNAMIC wies zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2013/2014 eine Brutto-Liquiditätsquote in Höhe von 6,2 % 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.

<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 und zukünftige Ergebnisse.

## Immobilien-Portfolio-Management

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 28. Februar 2014 wurden weder Immobilien für das Portfolio des CS PROPERTY DYNAMIC erworben noch Liegenschaften aus dem Immobilienbestand des Fonds veräußert.

Eine Aufstellung der einzelnen Immobilien mit detaillierten Angaben unter anderem zum gutachterlichen Verkehrswert, der gutachterlichen Bewertungsmiete und der Leerstandsquote je Immobilie entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis ab Seite 32 dieses Halbjahresberichtes.

## Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag am 28. Februar 2014 bestand das Immobilienportfolio des CS PROPERTY DYNAMIC aus insgesamt 17 Immobilien an 14 Standorten in sechs europäischen Ländern. Alle Fondsobjekte wurden im Direktbesitz gehalten. Im Vergleich zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres hat sich somit keine Veränderung im Immobilienbestand des Fonds ergeben.

Das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 464,5 Mio. war zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2013/2014 zu 67,0% im europäischen Ausland investiert, während der Deutschlandanteil bei 33,0% lag. Der Auslandsanteil des CS PROPERTY DYNAMIC verteilt sich auf die fünf europäischen Länder: Niederlande (20,6%/5 Objekte), Polen (17,6%/2 Objekte), Großbritannien (15,1%/2 Objekte), Österreich (9,4%/1 Objekt) sowie Italien (4,3%/1 Objekt). Bei den Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um Büro- (55,0%) und Handelsimmobilien (27,1%) sowie um einen geringeren Anteil an Lager-/Logistikimmobilien (7,1%).

Betrachtet man die wirtschaftliche Altersstruktur, so waren 45,8% der Immobilien jünger als 10 Jahre, während 38,9% der Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren aufwiesen. 15,3% der Immobilien waren älter als 20 Jahre. Das durchschnittliche Alter der Immobilien belief sich zum Berichtsstichtag auf rund 12,3 Jahre.

Das durchschnittliche Volumen der Fondsimmobilien gemessen am Verkehrswert während der letzten 6 Monate vor dem Berichtsstichtag 28. Februar 2014 belief sich auf EUR 467,5 Mio. 26,3% der Immobilien hatten einen Verkehrswert von bis zu EUR 25,0 Mio., bei weiteren 62,3% 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 11,4% am Immobilienvermögen des CS PROPERTY DYNAMIC entspricht.

Detaillierte Informationen zur Struktur des Immobilienvermögens finden Sie in den Grafiken

- Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Seite 6)
- Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Seite 7)
- Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (Seite 16)
- Mieterstruktur (Seite 17)
- Größenklassen der Fondsimmobilien (Seite 18)

## Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 28. Februar 2014 auf einem im Wettbewerbsvergleich guten Niveau stabilisiert werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote betrug im Berichtszeitraum 86,8% und zum Stichtag am 28. Februar 2014 86,1%.

In folgenden Bestandsobjekten sind aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

Im Bürokomplex Meander 825 in Arnheim (Niederlande), betrug die Leerstandsquote per 28. Februar 2014 98,8%. Das Objekt wird intensiv beworben. Es werden Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten geführt.

Im Objekt „Maximus“, Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a in Utrecht (Niederlande), waren zum Berichtsstichtag insgesamt 62,6% der Flächen vermietet. Nachdem ein Teil des Objektes langfristig an eine renommierte Hotelbetreiberkette vermietet werden konnte, werden derzeit Verhandlungen mit Mietinteressenten über die Vermietung der Restflächen geführt.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 16.234 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.

## Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

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

Die durchgeführten Maßnahmen tragen zur Zufriedenheit der Mieter und potentieller Mietinteressenten bei und wirken sich positiv auf die Vermietungsleistung aus.

Im Rahmen des Abschlusses eines Anschlussmietvertrags mit dem Hauptmieter im Objekt „Rondo Business Park“, Lublanska 38, Krakau (Polen) konnten neu angemietete Erweiterungsflächen im Berichtszeitraum vertragsgemäß ausgebaut und termingerecht an den Mieter übergeben werden.

Aktuell werden rund 1.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Objekt Stuttgart, Kegelenstraße für einen neuen Mieter, eine Berufsbildungseinrichtung, vertragsgemäß ausgebaut. Die Übergabe der Flächen ist für den 1. Juni 2014 vorgesehen.

## Fondsrendite

Die Wertentwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC im abgelaufenen ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 für den Zeitraum vom 1. September 2013 bis zum 28. Februar 2014 belief sich auf -2,9 %<sup>1)</sup>. Im Einjahresvergleich zwischen 1. März 2013 und 28. Februar 2014 erzielte der CS PROPERTY DYNAMIC eine Rendite – ermittelt nach BVI-Methode – in Höhe von -5,0 %<sup>1)</sup>. Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres mit einem Performanceergebnis von -2,1 %<sup>1)</sup> auf Einjahresbasis verringerte sich der Anlageerfolg des Fonds aufgrund des unverändert herausfordernden Marktumfeldes und der damit einhergehenden Wertanpassungen der Immobilien durch die unabhängigen Sachverständigen. Die Rendite lag jedoch weiterhin über dem Vergleichsmaßstab, der Benchmark Customized Benchmark Lipper Institutional Open Real Estate Funds Germany, deren Rendite sich im gleichen Zeitraum auf -6,4 %<sup>2)</sup> belief.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 weist der CS PROPERTY DYNAMIC ein durchschnittliches Jahresplus in Höhe von +3,0 %<sup>1)</sup> auf. Damit wurde die Benchmark, deren durchschnittliche Rendite bei +0,8 %<sup>2)</sup> lag, deutlich übertroffen. Im Gesamtzeitraum seit Auflage lag der Fonds kumuliert bei +24,8 %, die Benchmark hingegen kumuliert bei +5,9 %.

## Wertentwicklung nach BVI-Methode<sup>1)</sup> per 28. Februar 2014

CS PROPERTY DYNAMIC	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
6 Monate	-2,9	–
1 Jahr	-5,0	-5,0
3 Jahre	-1,2	-0,4
5 Jahre	7,9	1,5
seit Auflage	24,8	3,0

<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 und zukünftige Ergebnisse.

<sup>2)</sup> 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.

### 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 unbekanntem Faktoren wie etwa dem erzielten Veräußerungsgewinn, dem Veräußerungszeitpunkt und den dann geltenden steuerlichen Regelungen ab.

Per 28. Februar 2014 wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 6,0 Mio. zurückgestellt. Bei einer sofortigen Veräußerung aller relevanten ausländischen Immobilien zum Verkehrswert würde dies eine Gesamtsteuerlast in Höhe von EUR 6,2 Mio. ergeben. Der Differenzbetrag zwischen dem zurückgestellten Betrag und der Gesamtsteuerlast beträgt EUR 0,2 Mio. und entspricht EUR 0,09 pro Anteilschein.

Gemäß der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) werden wir die Rückstellungen für latente Steuern innerhalb der vom Verordnungsgeber vorgesehenen Übergangsfrist von 5 Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung (23. Dezember 2009) linear auf 100 % der bei einer sofortigen Veräußerung aller ausländischen Immobilien entstehenden Gesamtsteuerlast anheben.

### Kredit- und Währungsmanagement

Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte per Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2013/2014 am 28. Februar 2014 über ein Kreditvolumen in Höhe von insgesamt EUR 200,0 Mio. Dies entspricht 43,1 % der Verkehrswerte der Immobilien, womit die Fremdfinanzierungsquote in der strategisch vorgesehenen Bandbreite zwischen 30 und 45 % der Verkehrswerte der Immobilien lag.

Die Aufnahme von Krediten dient der Optimierung der Fondsrendite sowie der Währungssicherung und der Steueroptimierung. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinsfestschreibungen betrug per 28. Februar 2014 0,71 Jahre. Im Dezember 2013 haben wir mit den Fremdkapitalgebern eine bankenübergreifende Vereinbarung geschlossen, die auch im Falle der nunmehr eingeleiteten Fondsauflösung mittelfristig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds unterstützt. 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 24 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 52,0 % über Fremdwährungskredite und der Restbetrag mittels Devisentermingeschäften abgesichert. Am Berichtsstichtag waren alle Währungsrisiken nahezu vollständig abgesichert (vergleiche Tabellen auf den Seiten 24 und 43 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 gesamten ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 28. Februar 2014 bestehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme waren keine Mittelabflüsse zu verzeichnen. Da im gleichen Zeitraum auch keine Zeichnungen und Mittelzuflüsse eingingen, ergab sich im Berichtszeitraum ein Netto-Mittelaufkommen in Höhe von EUR 0,0.

Nachdem die Anteilscheinrücknahme aus Liquiditätsgründen zum Schutz der Anleger gemäß § 81 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen im Geschäftsjahr 2011/2012 per 23. März 2012 durch das Fondsmanagement ausgesetzt und diese Frist am 13. Mai 2012 gemäß den gesetzlichen Vorgaben um weitere bis zu neun Monate bis zum 22. März 2013 verlängert wurde, wurde diese Frist im vorherigen Geschäftsjahr 2012/2013, am 26. Februar 2013, um bis zu weitere 12 Monate bis zum 21. März 2014 um 17.00 Uhr verlängert.

Kurz nach dem Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014, am 3. März 2014 wurde aus den bereits im Einleitungsteil dieses Tätigkeitsberichtes beschriebenen Gründen die Verwaltung des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC 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 sowohl eingehende Verkaufs- und als auch Kaufaufträge nicht mehr ausgeführt werden.

### **Liquiditätsanlagen**

Am Berichtsstichtag 28. Februar 2014 verfügte der CS PROPERTY DYNAMIC über eine Brutto-Liquidität in Höhe von EUR 17,0 Mio. (6,2 % des Netto-Fondsvermögens). Die durchschnittliche Liquiditätsquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,7 %. Die Liquidität war zum Berichtsstichtag in Bankguthaben und Festgeldern 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 in unserer Organisation als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimits ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der verwalteten Sondervermögen systematisch zu identifizieren, kontinuierlich zu beurteilen, zu überwachen und zu steuern. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der Gesellschaft werden hierbei regelmäßig über die Risikosituation des Unternehmens und der verwalteten Sondervermögen durch das Risikomanagement informiert.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe nutzt das Risikomanagement die langjährige Erfahrung und das profunde Wissen unserer Mitarbeiter. Jedes identifizierte Risiko wurde einem spezifischen Risikoverantwortlichen zugeordnet, der für die tägliche Überwachung und Steuerung der ihm 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 kompetenter 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 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 28. Februar 2014 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 Stichtag 28. Februar 2014 waren die liquiden Mittel des Fonds sowohl in Bankguthaben (rund EUR 11,0 Mio.) als auch Festgeldern (rund EUR 6,0 Mio.) angelegt. Das Bonitätsrisiko wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität aller Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich liegt.

Adressenausfallrisiken auf der Immobilienseite (Mierrisiken 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 unter-

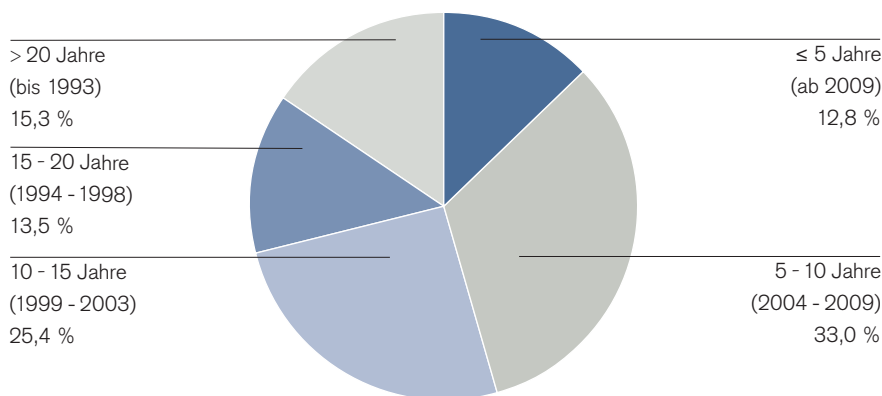
liegen. Per 28. Februar 2014 waren rund 90,4 % der vermieteten Flächen des CS PROPERTY DYNAMIC an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder als staatliche Mieter keinem oder nur einem äußerst unwahrscheinlichen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Gegenüber dem Stichtag zum Ende des letzten Geschäftsjahres haben sich die Mietstreitigkeiten aufgrund von Zahlungsverweigerungen von Mietern – gemessen am Streitwert zu den Jahresmieteträgen – und anhängigen Gerichtsprozessen deutlich erhöht (+1,5-Prozentpunkte). Gemessen an den internen gesetzten Limits befinden sie sich nunmehr auf hohem Niveau. Per 28. Februar 2014 belief sich die Quote der Mietstreitigkeiten auf 3,3 % der JahresNettosolllmiete. Generell werden die oben genannten Faktoren seitens des Risikomanagementbereiches der Kapitalverwaltungsgesellschaft einer permanenten Überwachung unterzogen. Die Bonität der Mieter wird – wie bereits beschrieben – über Ratings international anerkannter Ratingagenturen überwacht. Bei Mietern wie Unternehmensberatungen 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.

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte)



### ■ 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 Auflösung des Fonds und zunehmender zeitlicher Annäherung an den Zeitpunkt der Beendigung des Verwaltungsmandates der Gesellschaft könnte marktseitig ein Druck auf die erzielbaren Preise im Rahmen der Verwertung der Liegenschaften

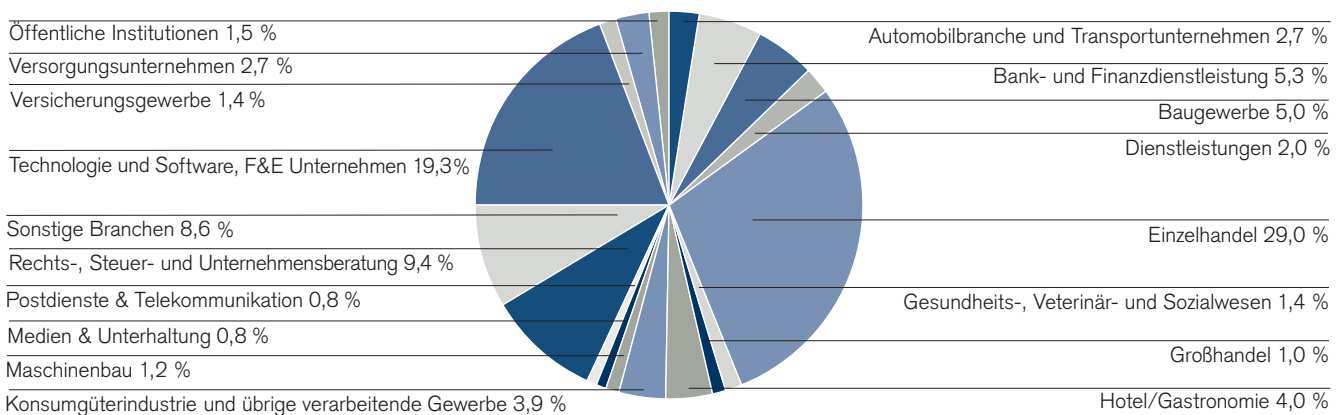
aufgebaut werden, der sich negativ auf die erzielbaren Preise und damit auf den Liquidationserlös auswirken könnte. Jedoch wird nach Übergang des Verwaltungsmandates an die Depotbank der Verkaufsprozess für Liegenschaften, die bis zum Übergang des Verwaltungsmandates noch nicht veräußert wurden, fortgesetzt.

Im Berichtszeitraum befand sich das Fondsportfolio aufgrund der Folgen der Finanz- und Kapitalmarktkrise sowie der andauernden Staatsschuldenkrise speziell in der Eurozone weiterhin in einer Korrekturphase, welche zu einer negativen Immobilienwertentwicklung beim CS PROPERTY DYNAMIC führten. Per 28. Februar 2014 wies das Portfolio bezogen auf den 1-Jahres-Zeitraum von 1. März 2013 bis 28. Februar 2014 (-4,5%) eine negative Verkehrswertentwicklung der Fondsimmobilien auf. Die Vermietungsquote verbesserte

sich im gleichen Zeitraum (von 85,1% per 28. Februar 2013 um 1,0 Prozentpunkte auf 86,1% per 28. Februar 2014). Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote im ersten Geschäftshalbjahr 2013/2014 bei 86,8%. Einen positiven Einfluss auf die Vermietungssituation im Fonds im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 hatte die mittel- bis langfristige Bindung bonitätsstarker und solventer Mietparteien, da 88,3% der Mietverträge ab 2016 (inkl. unbefristeter Mietverträge; per 28. Februar 2014) auslaufen und die aufgrund ihrer Solvenz langfristige und nachhaltige Erträge generieren. So konnte durch den Abschluss von Mietverträgen über eine Fläche von insgesamt 16.234 m<sup>2</sup> (rund 8,1% der Gesamtfläche des Fonds) der Auszug von einigen Mietern teilweise kompensiert werden. Weiterhin sind die Mietverträge weitestgehend an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt, wodurch

## Mieterstruktur

(Basis: Nettosollmieten)



die allgemeine Preisentwicklung Berücksichtigung findet und damit ein Inflationsschutz erreicht wird.

### ■ 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 und Ausschüttungen an die Anleger leisten zu können, wurde zudem die Liquiditätsanlagen im Fonds tendenziell eher kurzfristig verfügbar gehalten und konnten damit nur zu sehr niedrigen Zinsen angelegt werden. Aufgrund der Fondscharakteristik ist die Liquiditätsquote generell niedrig. Damit ist auch die Basis für die Liquiditätsverzinsung eher 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 ursächlich für die generell niedrigen Zinserträge innerhalb des Berichtszeitraumes. 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.

### ■ Fremdwährungsrisiken

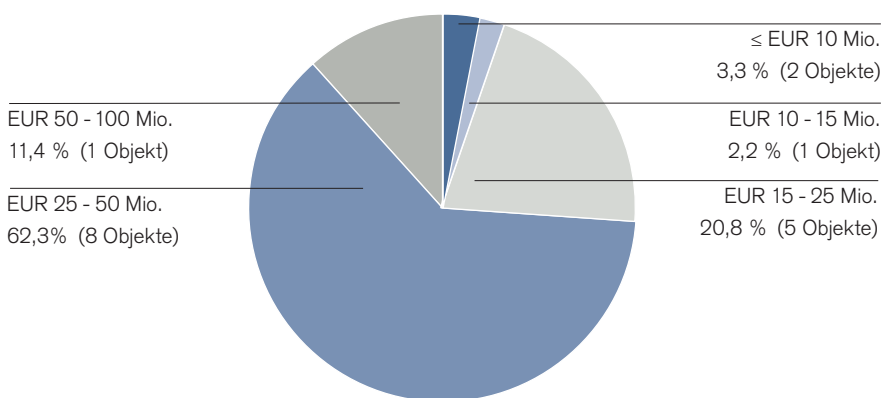
Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen (z.B. Forderungen, Verbindlichkeiten, Wertpapiere oder derivative Positionen/strukturierte Produkte mit entsprechendem Risiko) durch

eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse (der betreffenden Währung gegenüber der Heimatwährung) 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 28. Februar 2014 auf 11,1 % des Netto-Fondsvermögens und ist damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres nahezu unverändert geblieben (11,0 % per 31. August 2013). Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und mit Hilfe von Währungssicherungsgeschäften reduziert. Gesetzlich vorgeschrieben ist aktuell eine Absicherung in Höhe von mindestens 70 %. Angestrebt wird beim CS PROPERTY DYNAMIC eine weitgehende Absicherung der Fremd-

## Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte)



währungsrisiken. Am Berichtsstichtag beliefen sich die im Fonds befindlichen Fremdwährungspositionen auf EUR 30,2 Mio. (11,1 % des Netto-Fondsvermögens). Die Absicherungsquote der Fremdwährungspositionen belief sich auf insgesamt 93,4 % des Netto-Fondsvolumens der beiden Währungsräume Polen und Großbritannien (siehe auch Tabelle „Währungsrisiken zum Stichtag“ auf Seite 24). Bezogen auf das gesamte Netto-Fondsvermögen zum Berichtsstichtag lag die Absicherungsquote bei 99,3 % und veränderte sich damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres nur unwesentlich (99,4 % per 31. August 2013). 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 im CS PROPERTY DYNAMIC stand im Berichtszeitraum weiterhin unter dem Eindruck der Finanz- und Kapitalmarktkrise, der EURO-/Staatschuldenkrise und der Krise am Markt für offene Immobilienfonds. Da der CS PROPERTY DYNAMIC über ein höheres Risiko-Rendite-

Profil verfügt, wurde er bis zu seiner Auflösung am 3. März 2014 ausschließlich einem qualifizierten Investorenkreis zugänglich gemacht. Zudem verfügte das Produkt über spezifische Reglementierungen (Zeichnungsliste für Investorengelder, Kündigungsfristen verknüpft mit Rückgabeabschlägen bei Nichteinhaltung dieser Fristen), die das Erreichen des Anlageziels optimal unterstützten und die als Steuerungsmechanismen eine Liquiditätssteuerung unter Risikomanagementgesichtspunkten ermöglichten.

Das abgelaufene erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 stand weiterhin im Zeichen einer Stabilisierung der Liquiditätssituation, welche sich durch eine positive Entwicklung der Brutto-Liquidität sowie der für Anteilrücknahmen zur Verfügung stehenden Liquidität (sogenannte Netto-Liquidität) ausdrückte. Die als Basis für die Be-

rechnung der Mindestliquidität erforderliche Brutto-Liquidität betrug dabei durchschnittlich rund 5,7 %. Am Berichtsstichtag lag diese bei 6,2 % des Netto-Fondsvermögens. Einhergehend mit der leichten Erhöhung der Brutto-Liquidität stieg im Berichtszeitraum auch die für Anteilscheinrückgaben zur Verfügung stehende Liquidität, die so genannte freie Liquidität, von EUR 14,3 Mio. (5,1 %) per 31. August 2013 auf EUR 15,5 (5,7 %) per 28. Februar 2014. Dennoch reichte die für Anteilscheinrückgaben zur Verfügung stehende Liquidität weder innerhalb des Berichtszeitraumes noch nach dem Berichtsstichtag zum Ablauf der gesetzlichen 2-Jahres-Frist für die Erfüllung des erwarteten Rücknahmeverlangens der Anleger aus und der Fonds konnte innerhalb des Berichtszeitraumes nicht wieder für Anteilrücknahmen geöffnet werden. Kurz nach dem Ende des Berichtszeitraumes beschloss die Ge-

schäftsführung der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH am 3. März 2014 in ihrer Funktion als Treuhänderin gemäß § 38 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 unwiderruflich zu kündigen.

Das Liquiditätsrisiko resultierte einerseits aus der Tatsache, dass bis spätestens 31. Dezember 2014 beim CS PROPERTY DYNAMIC aufgrund rechtlicher Vorgaben eine Rückführung der Verschuldungsquote von 43,1 % (per 28. Februar 2014) auf 30 % hätte erfolgen müssen. Zudem ergab sich ein Liquiditätsrisiko im Hinblick auf die Prolongation auslaufender Kreditverträge. Aufgrund der niedrigen Liquiditätshaltung und der zeitweisen Unterschrei-

tung der Mindestliquiditätsquote war eine intensive Abstimmung mit den kreditfinanzierenden Banken notwendig. Ziel der weiterführenden Gespräche mit den Banken war und ist fortlaufend die Sicherstellung der geordneten Behandlung der laufenden Kreditengagements. Grundsätzlich sollen im Zuge der Auflösung des Fonds vorrangig die Kredite mit deren Ablauf zurückgeführt werden.

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

### ■ Anteilscheinrückgaberisiken

Das Anteilscheinrückgaberisiko 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 zum 31. Dezember 2016 kurz nach Ende des Berichtszeitraumes am 3. März 2014 gekündigt haben und die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen unwiderruflich eingestellt und die geordnete Auflösung des Fonds eingeleitet haben.

Innerhalb der Kündigungsfrist wird die Gesellschaft möglichst alle Liegenschaften veräußern und die Veräußerungserlöse nach Abzug der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds vorzuhaltenden Liquidität in Form von in der Regel halbjährlichen Ausschüttungen an die Anleger auskehren. Sollte der Fonds nicht innerhalb der Kündigungsfrist liquidiert werden können, geht er automatisch mit Ablauf der Kündigungsfrist unter Anfall von Grunderwerbsteuer auf die Depotbank über, die die geordnete Auflösung des Fonds weiterführen wird.

Im Berichtshalbjahr war prinzipiell kein Anteilscheinrückgaberisiko aufgrund der im gleichen Zeitraum bestehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme vorhanden.

### ■ Objektisiken

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 28. Februar 2014 lag die Quote auslaufender Mietverträge bis Ende 2014 bei 1,9 % der Jahres-Nettosollmiete bzw. bis Ende 2015 bei insgesamt 11,7 % der Jahres-Nettosollmiete und konnte mit Hilfe eines aktiven Property Asset Managements aufgrund von Vertragsverlängerungen sowie kurzfristigen Anschlussmietverträgen generell moderat gehalten werden. Die Gesamtvermietungsquote zum Berichtsstichtag per 28. Februar 2014 belief sich auf 86,1 %. Damit sank die Vermietungsquote gegenüber dem 31. August 2013, dem Ende des letzten Geschäftsjahres des CS PROPERTY DYNAMIC, um 1,4 %-Punkte. Die durchschnittliche Vermietungsquote im ersten Geschäftshalbjahr 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC belief sich auf 86,8 %. 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.

### ■ 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. Im Berichtszeitraum bestand unverändert weiterhin eine starke geographische Kon-

zentration auf die Länder Deutschland (33,0 % Anteil am Verkehrswertevolumen) und Niederlande (20,6 % Anteil am Verkehrswertevolumen). Die Konzentrationstendenz auf den Standort Deutschland hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der makroökonomisch relativ stabilen Entwicklung Deutschlands (insbesondere auch aufgrund des Konsumentenverhaltens) jedoch positiv auf den Fonds ausgewirkt. Hinsichtlich der Nutzungsarten im Fonds war im Unterschied zu vorherigen Berichtsperioden in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC – wie auch schon im letzten Geschäftsjahr – kein Konzentrationsrisiko gegeben.

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

### ■ Operationale Risiken

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat 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 Auflösung befindet, soll an dieser Stelle ergänzend noch auf die folgenden beiden Punkte hingewiesen werden. Durch den Abverkauf der Objekte kann es potentiell zu Ungleichgewichten im Fondsportfolio kommen. Des Weiteren besteht beispielsweise das Risiko, dass Objekte in der Auflösungsphase nur unter ihrem aktuellen Verkehrswert veräußert werden können und dass bei einem nicht vollständigen Verkauf der Fondsimmobilen bis zu Ablauf des Verwaltungsmandates der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH am 31. Dezember 2016 eine Belastung mit Grunderwerbsteuer bei Übergang auf die Depotbank resultieren kann. Aufgrund der Auflösung kann es zudem innerhalb der einzelnen Risikoarten zu Verschiebungen kommen.

## Ausblick

Mit der zu Beginn des Tätigkeitsberichtes ausführlich dargestellten Entscheidung vom 3. März 2014, den CS PROPERTY DYNAMIC aufzulösen, hat sich die Verwaltung des Fonds grundlegend verändert.

Vorrangiges Ziel ist es nun, sämtliche Immobilien des Portfolios bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates der Fondsgesellschaft am 31. Dezember 2016 möglichst vollständig und bestmöglich im Sinne der Anleger zu veräußern. Hierzu wird der bereits begonnene Verkaufsprozess der Immobilien weiter fortgesetzt, intensiviert und auf alle Liegenschaften ausgeweitet. Unter Berücksichtigung der Markt- und Immobilienzyklen sowie der objektspezifischen Gegebenheiten werden die 17 Immobilien an 14 Standorten in sechs europäischen Ländern mit einem Verkehrswert per 28. Februar 2014 von rund EUR 464,5 Mio. nun schrittweise am Markt angeboten. Eine solche komplexe und anspruchsvolle Aufgabe steht nicht nur in einem Spannungsfeld der

unterschiedlichen Interessen, z.B. von Anlegern und Fremdkapitalgebern, sondern sie unterliegt auch heute nicht vorhersehbarer Rahmenbedingungen wie z.B. der Entwicklung der Konjunktur, der Finanz- und Immobilienmärkte oder der Änderung von Objektdaten.

Ungeachtet dieser nicht vorhersehbaren Parameter hat das Fondsmanagement einen Vermarktungsplan für jede einzelne der 17 Liegenschaften 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. Im Rahmen dieses Vermarktungsplans wurden die Immobilien in die folgenden drei Kategorien eingeteilt:

### ■ Kurzfristiger Verkauf

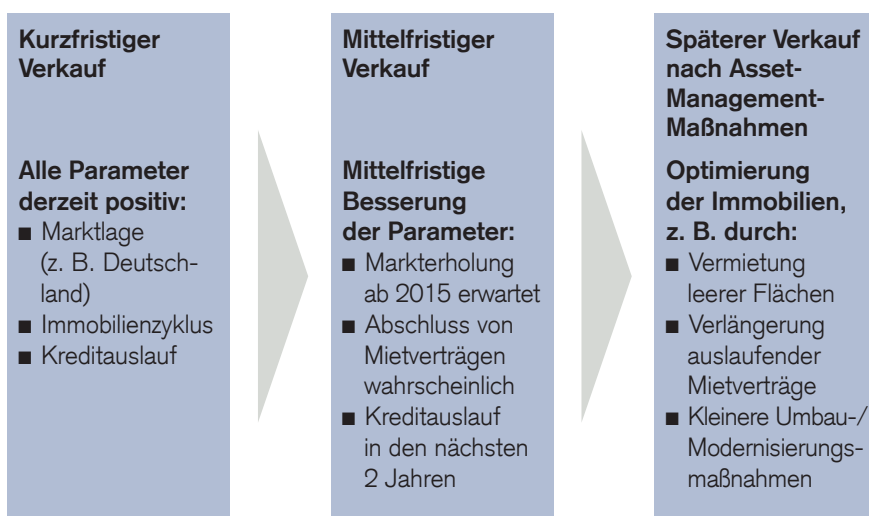
Diese Immobilien werden aufgrund ihrer Lage und Qualitätsmerkmale sowie der gegebenen Nachfrage seitens potenzieller Investoren kurzfristig angeboten. Sie liegen aktuell überwiegend in Ländern mit vergleichsweise stabilen Volkswirtschaften wie zum Beispiel in Deutschland, Polen und Österreich. Zudem stehen die Darlehen dieser Objekte ohnehin in Kürze zur Rückzahlung an, sodass keine signifikanten Kosten wegen der vorzeitigen Auflösung von Darlehensverträgen anfallen sollten.

### ■ Mittelfristiger Verkauf

In diese Kategorie fallen Immobilien, bei denen aus heutiger Sicht standort- und nutzungsbedingt erst ab dem Jahr 2015 eine höhere Nachfrage zu erwarten ist. Sie umfasst auch Liegenschaften, bei denen mittelfristig weitere Mietvertragsabschlüsse wahrscheinlich sind und deren Finanzierung überwiegend in den nächsten beiden Jahren ausläuft. Daher ist vor jedem Verkauf im Sinne der Anleger abzuwägen, inwieweit eventuell anfallende Kosten für die vorzeitige Rückführung der Darlehen, die gegebenenfalls nicht durch den Verkaufspreis abgedeckt werden können, sinnvoll sind.

### ■ Späterer Verkauf

Einige Immobilien können erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden, da im Rahmen des laufenden Objektmanagements noch bestimmte Aufgaben zu erfüllen sind, um einen angemessenen Verkaufspreis zu erzielen. Hierzu zählen zum Beispiel die Neuvermietung von Leerflächen, die Verlängerung von Mietverträgen und die Durchführung von geplanten Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen.





Diese Einteilung ist jedoch nur exemplarisch zu verstehen und auch nicht statisch, sondern sie wird fortlaufend überprüft und aktualisiert. Schließlich ändern sich im Laufe der Zeit auch die Märkte und die Parameter der einzelnen Liegenschaften. Sobald aus Sicht des Fondsmanagements der passende Zeitpunkt für den Verkauf einer Immobilie erreicht ist oder ein adäquates Angebot für eine Liegenschaft vorliegt, setzt unabhängig von dieser Einteilung ein strukturierter Verkaufsprozess ein.

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 Fondsauflösung erfolgt die Kapitalrückzahlung nicht mehr durch Rückgabe der Anteilscheine an die Fondsgesellschaft, sondern durch Ausschüttungen an die Anleger. Dadurch ist sichergestellt, dass alle Anleger bei jeder Ausschüttung jeweils den gleichen Betrag für jeden gehaltenen Anteil erhalten und so die Gleichbehandlung der Anleger gewahrt bleibt. In Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Liquidität sind halbjährliche Ausschüttungen an die Anleger geplant, bestehend aus ordentlichen Erträgen und Kapitalrückzahlungen. Hierbei hängt die Höhe der einzelnen Ausschüttungen einerseits von der Anzahl und dem Volumen der jeweils seit der letzten Ausschüttung realisierten Erlöse aus Verkäufen von Fondsobjekten und andererseits den je-

weiligen Abzügen (Veräußerungsnebenkosten, Darlehensrückführung, Liquidität für ordnungsgemäße Bewirtschaftung) ab.

Je nachdem wie sich die zuvor darstellten Rahmenbedingungen tatsächlich entwickeln, kann die Veräußerung des Immobilienbestandes des CS PROPERTY DYNAMIC in der Folge bereits früher abgeschlossen sein oder aber auch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. 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 Haltdauer der Fondsanteile und zum anderen von dem für alle Anleger gleichen künftigen Anlageergebnis während der Fondsauflösung ab. Bei der nun anstehenden geordneten Auflösung 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 (wie Immobilien, liquide Mittel) treuhänderisch auf die Depotbank des Fonds,

derzeit die Commerzbank AG, über. Ab diesem Zeitpunkt ist die Depotbank für die Verwaltung des Fonds zuständig. Per Gesetz hat die Depotbank die Aufgabe, das Immobilien-Sondervermögen weiter abzuwickeln und die restlichen liquiden Mittel an die verbliebenen Investoren zu verteilen. Es ist möglich, dass die Depotbank die Tätigkeiten nicht selbst vornimmt, sondern externe Dienstleister beauftragt.

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

wir möchten an dieser Stelle nochmals unser großes Bedauern zum Ausdruck bringen, dass es leider notwendig wurde, das Verwaltungsmandat zu kündigen und die Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC einleiten zu müssen. Uns ist diese Entscheidung nicht leicht gefallen. Leider hatten wir jedoch in Anbetracht des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Anleger keine andere Wahl.

Frankfurt am Main, 3. April 2014

Mit freundlicher Empfehlung  
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Dr. Werner Bals

Dr. Jan Friske

Karl-Heinz Heuß

# Übersicht: Kredite, Fremdwährungspositionen, Vermietung

## Übersicht Kredite

	Verbleibende Laufzeit der Zinsfestschreibung	Kreditvolumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien (netto)	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungsgesellschaften)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien
		in TEUR		in TEUR	
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Ausland</b>		<b>103.100</b>	<b>22,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	unter 1 Jahr	49.300	10,6	0	0
	1-2 Jahre	40.000	8,6	0	0
	2-5 Jahre	13.800	3,0	0	0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Inland</b>		<b>57.500</b>	<b>12,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	unter 1 Jahr	50.000	10,8	0	0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0
	2-5 Jahre	7.500	1,6	0	0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0
<b>Kredite in GBP für Immobilien im Ausland</b>		<b>39.405</b>	<b>8,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	unter 1 Jahr	39.405	8,5	0	0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0
<b>Gesamt</b>		<b>200.005</b>	<b>43,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Währungsrisiken zum Stichtag

	Offene Positionen	Offene Positionen	% des Fondsvolumens netto pro Währungsraum
	in Fremdwährung	in EUR	
GBP	1.526.589	1.862.383	6,3
PLN	529.254	127.119	17,5
<b>Summe</b>		<b>1.989.502</b>	<b>6,6</b>

### Vermietungsinformation Jahresnettomiettertrag\*

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges
Deutschland in %	33,6	55,4	0,0	1,7	5,6	0,2	3,2	0,3
Polen in %	48,0	46,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	4,3
Italien in %	88,5	0,0	0,0	5,5	0,0	0,0	5,2	0,8
Niederlande in %	55,0	0,0	9,6	27,7	0,0	0,0	7,5	0,2
Großbritannien in %	87,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,9	0,0
Österreich in %	75,9	13,2	0,0	3,0	0,0	0,0	6,8	1,1
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>55,0</b>	<b>27,1</b>	<b>2,1</b>	<b>7,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>5,7</b>	<b>1,1</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>55,0</b>	<b>27,1</b>	<b>2,1</b>	<b>7,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>5,7</b>	<b>1,1</b>

\* bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 28.02.2014

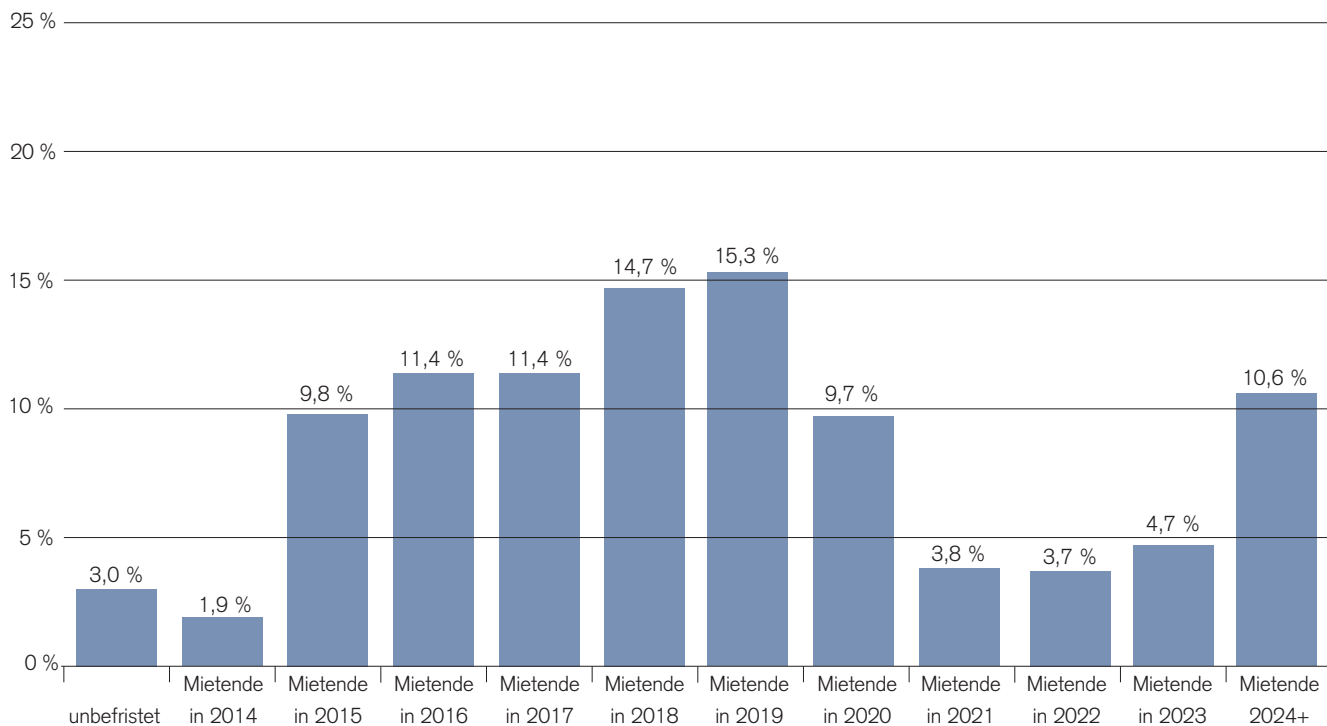
### Vermietungsinformation Leerstände\*\*

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges	Vermie- tungs- quote
Deutschland in %	3,2	1,8	0,0	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	94,4
Polen in %	1,4	9,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	88,4
Italien in %	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,1	0,0	99,4
Niederlande in %	29,1	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	2,7	0,0	67,2
Großbritannien in %	18,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	80,6
Österreich in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>10,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>86,1</b>

\*\* bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 28.02.2014

## Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)



## Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	in 2014	in 2015	in 2016	in 2017	in 2018	in 2019	in 2020	in 2021	in 2022	in 2023	in 2024+
Deutschland in %	8,6	2,6	4,1	12,6	4,7	20,0	14,0	12,4	10,7	3,1	7,2	0,0
Polen in %	0,0	1,9	11,5	5,7	31,8	0,3	38,8	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0
Italien in %	0,0	0,0	49,3	33,1	17,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande in %	0,0	0,3	13,0	10,3	0,2	0,0	17,1	0,0	0,0	0,1	0,2	58,8
Großbritannien in %	0,0	1,5	2,9	12,8	11,0	12,9	0,0	37,6	0,0	18,0	1,8	1,5
Österreich in %	0,2	4,4	9,0	5,2	12,6	68,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>3,0</b>	<b>1,9</b>	<b>9,8</b>	<b>11,4</b>	<b>11,4</b>	<b>14,7</b>	<b>15,3</b>	<b>9,7</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>4,7</b>	<b>10,6</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>3,0</b>	<b>1,9</b>	<b>9,8</b>	<b>11,4</b>	<b>11,4</b>	<b>14,7</b>	<b>15,3</b>	<b>9,7</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>4,7</b>	<b>10,6</b>



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (s. Seite 32 ff.)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke		464.491.466,90		170,9
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	70.306.466,90)		464.491.466,90	<b>170,9</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		16.953.263,66		6,2
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	943.711,13)		16.953.263,66	<b>6,2</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.701.729,78		2,9
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	1.222.322,06)			
2. Zinsansprüche		1.238,34		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	0,00)			
3. Anschaffungsnebenkosten Immobilien		2.752.694,44		1,0
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	0,00)			
4. Andere		1.748.917,48		0,6
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	155.012,36)		12.204.580,04	<b>4,5</b>
<b>Summe</b>			<b>493.649.310,60</b>	<b>181,6</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		200.586.578,95		73,7
(davon besicherte Kredite (gem. §82 Abs. 3 InvG)		200.004.804,46)		
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	39.575.826,66)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		227.232,86		0,1
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		8.332.035,03		3,1
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	2.329.941,77)			
4. anderen Gründen		1.807.165,26		0,7
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	400.885,24)		210.953.012,10	<b>77,6</b>
<b>V. Rückstellungen</b>		10.915.842,68	10.915.842,68	<b>4,0</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	159.729,02)			
<b>Summe</b>			<b>221.868.854,78</b>	<b>81,6</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>271.780.455,82</b>	<b>100,0</b>

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

Deutschland	Polen	Italien	Niederlande	Großbritannien	Österreich
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
153.115.000,00	81.760.000,00	19.930.000,00	95.770.000,00	70.306.466,90	43.610.000,00
15.391.385,56	1.063.142,94	55.274,59	74.191,56	352.586,08	16.682,93
3.231.711,78	1.315.970,63	613.289,57	634.845,76	1.180.508,23	725.403,81
1.238,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
766.077,26	0,00	0,00	0,00	0,00	1.986.617,18
20.132,26	1.225.461,04	40.500,02	405.703,52	57.120,64	0,00
<b>172.525.545,20</b>	<b>85.364.574,61</b>	<b>20.639.064,18</b>	<b>96.884.740,84</b>	<b>71.896.681,85</b>	<b>46.338.703,92</b>
57.629.807,87	33.911.872,01	8.212.452,61	41.256.619,80	39.575.826,66	20.000.000,00
227.232,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.821.585,90	1.226.139,59	688.435,62	580.203,69	2.329.941,77	685.728,46
990.760,61	677.550,34	2.442,65	0,00	45.052,51	91.359,15
1.381.373,26	4.019.605,34	2.419.757,06	2.935.378,00	159.729,02	0,00
<b>63.050.760,50</b>	<b>39.835.167,28</b>	<b>11.323.087,94</b>	<b>44.772.201,49</b>	<b>42.110.549,96</b>	<b>20.777.087,61</b>
<b>109.474.784,70</b>	<b>45.529.407,33</b>	<b>9.315.976,24</b>	<b>52.112.539,35</b>	<b>29.786.131,89</b>	<b>25.561.616,31</b>







# Vermögensaufstellung Teil I zum 28. Februar 2014

## 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>					
45127 Essen Il. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26	G	BÜ 88 %	05/2011	1966 2010 <sup>3)</sup>	1.562
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	G	H/G 98 %	12/2006	1995	84.661
40670 Meerbusch Otto-Hahn-Straße 4	G	BÜ 88 %	01/2007	2002	7.966
48159 Münster Grevener Straße 69, 71/York-Ring 20, 22, 24, 26	G	H/G 74 %	02/2009	1998	11.099
70372 Stuttgart Kegelenstraße 12, 12/1	G	BÜ 98 %	05/2007	1994	2.530
70182 Stuttgart Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12	G	BÜ 47 % H/G 28 %	05/2007	1990	4.264
<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 94 %	07/2007	2001	7.920
5652 Eindhoven Dillenburgstraat 25a	G	L/L 76 %	07/2007	2006	13.312
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 40	G <sup>2)</sup>	BÜ 95 %	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 36 % HO 46 %	07/2007	2006	11.190

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 38/39.

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>5)</sup> in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
					Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
6.882	0	teilw. K, PA, ST, TG	15.300.000	5,6	955.847	62
25.026	0	LA, PA, ST	52.970.000	19,5	3.775.362	42
8.184	0	K, PA, TG	17.010.000	6,3	1.074.528	59
10.164	4.757	LA, PA, ST, TG	30.420.000	11,2	2.214.171	45
5.384	0	teilw. K, PA, ST, TG	9.720.000	3,6	638.594	51
10.207 <sup>6)</sup>	1.297	teilw. K, PA, ST, TG	27.695.000	10,2	1.695.089	47
10.846	0	K, LA, PA, ST, TG	19.930.000	7,3	1.488.766	57
13.565	0	K, PA, ST	23.770.000	8,7	1.934.635	58
11.005 <sup>6)</sup>	0	K, PA, ST	35.480.000	13,1	2.142.144	63
1.913	0	K, LA, PA, PH, ST	5.700.000	2,1	389.220	65
2.897	0	K, PA, ST	10.060.000	3,7	608.460	66
7.157	0	teilw. K, ST	20.760.000	7,6	1.462.701	62

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>Österreich</b>					
1120 Wien Schönbrunner Straße 297-307	G	BÜ 76 %	08/2010	2009	10.060
<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 85 %	08/2008	1972 2001 <sup>3)</sup>	9.470
<b>Polen</b>					
03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	G	H/G 99 %	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 38/39.

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
15.374	0	teilw. K, PA, ST, TG	43.610.000	16,0	2.539.591	66
7.396	0	K, PA, ST, TG	27.034.380	9,9	1.799.637	57
13.808	0	teilw. K, PA, PH, ST	43.272.087	15,9	3.161.805	45
24.987	0	K, ST	33.110.000	12,2	2.549.751	43
17.861	0	K, PA, ST, TG	48.650.000	17,9	3.302.160	64
			<b>464.491.467</b>			
				<b>0,00</b>		
			<b>464.491.467</b>			

## 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>			
45127 Essen II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26	0,1	6,0	49,0
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	3,4	4,0	30,2
40670 Meerbusch Otto-Hahn-Straße 4	0,1	4)	39,4
48159 Münster Grevener Straße 69, 71/York-Ring 20, 22, 24, 26	0,4	7,3	41,1
70372 Stuttgart Kegelenstraße 12, 12/1	6,2	4)	41,2
70182 Stuttgart Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12	15,0	6,0	39,0
<b>Italien</b>			
20020 Lainate (Milan) Via Rossini 1/A	0,6	2,2	41,1
<b>Niederlande</b>			
6825 Arnheim Meander 825	98,8	4)	50,3
5652 Eindhoven Dillenburgstraat 25a	2,8	10,5	54,1
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	40,0	4)	47,9

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 38/39.

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
1.074.188	562.158	512.030	7,5	53.447	766.077	0,3	7,3
2.868.996	1.769.040	1.099.956	6,0	–	–	–	–
813.113	631.807	181.306	4,9	–	–	–	–
1.807.236	1.105.687	701.549	6,5	–	–	–	–
776.570	446.353	330.217	6,3	–	–	–	–
1.630.356	951.373	678.983	6,2	–	–	–	–
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		
	Leerstandsquote zur Jahres-Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %

#### Österreich

1120 Wien Schönbrunner Straße 297-307	0,0	3,9	45,9
--	-----	-----	------

#### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

##### Großbritannien

Leeds LS3 1EP One Park Lane	12,9	4)	49,6
Solihull B91 2AA 683 - 693 Warwick Road	22,9	5,0	60,1

##### Polen

03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	19,0	4,7	41,7
31-476 Krakau Lublanska 38	3,6	4,0	41,1

#### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung

Keine

#### IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

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 nicht mehr als 5 Mietern genutzt wird oder 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

i.B. = im Bau befindlich

i.U. = im Umbau befindlich

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

BÜ = Büro

H/G = Handel/Gastronomie

HO = Hotel

L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie



Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Anschaffungsnebenkosten		verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
			Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro			
3.099.430	2.100.191	999.239	8,0	154.801	1.986.617	0,7	6,4
2.028.119 <sup>1)</sup>	1.226.967 <sup>1)</sup>	801.152 <sup>1)</sup>	6,9	–	–	–	–
2.676.042 <sup>1)</sup>	1.670.078 <sup>1)</sup>	1.005.964 <sup>1)</sup>	6,4	–	–	–	–
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

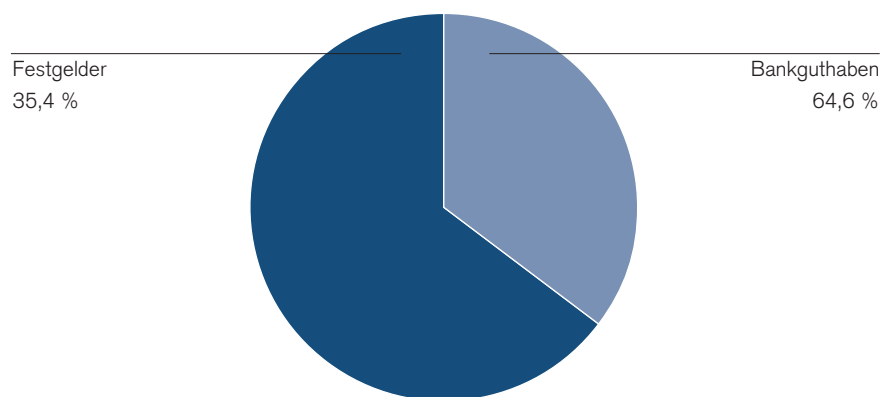
\*\*\*\*) Kumuliert

Umrechnungskurs zum 28.02.2014:  
1 EUR = 0,819697 GBP

## Vermögensaufstellung Teil II zum 28. Februar 2014

– Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben

### Zusammensetzung der Liquidität



		Währung	Bestand	Kurswert in EUR	Kurswert in % des Fondvolumens (netto)
<b>I. Geldmarktinstrumente</b>					
Deutschland	Landesbank Hessen-Thüringen	EUR	5.000.000,00	5.000.000,00	1,8
Deutschland	UniCredit Bank AG	EUR	1.000.000,00	1.000.000,00	0,4
<b>II. Investmentanteile</b>					
keine					
<b>III. Wertpapiere</b>					
keine					
<b>IV. Bankguthaben</b>					
Deutschland	Commerzbank AG	EUR	9.391.385,56	9.391.385,56	3,5
Polen	mBank S.A.	EUR	236.419,69	119.431,81	0,0
	mBank S.A.	PLN	3.929.087,50	943.711,13	0,4
Italien	Commerzbank AG	EUR	55.274,59	55.274,59	0,0
Niederlande	Commerzbank AG	EUR	74.191,56	74.191,56	0,0
Großbritannien	Commerzbank AG	GBP	289.013,75	352.586,08	0,1
Österreich	Commerzbank AG	EUR	16.682,93	16.682,93	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>				<b>16.953.263,66</b>	<b>6,2</b>



## Vermögensaufstellung Teil III zum 28. Februar 2014

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	
<b>I.-II. s. Seite 28</b>			<b>481.444.730,56</b>		<b>177,1</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	1.222.322,06		7.701.729,78	2,9	
davon Betriebskostenvorlagen		7.037.217,87			
davon Mietforderungen		664.511,91			
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	0,00		1.238,34	0,0	
3. Anschaffungsnebenkosten Immobilien (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	0,00		2.752.694,44	1,0	
4. Andere (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	155.012,36		1.748.917,48	0,6	
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 43)		1.328,79			
			<b>12.204.580,04</b>		<b>4,5</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>					
1. Krediten (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	39.575.826,66		200.586.578,95	73,7	
davon kurzfristige Kredite (gem. § 53 InvG)		0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	0,00		227.232,86	0,1	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	2.329.941,77		8.332.035,03	3,1	
davon Betriebskostenvorauszahlungen		7.328.136,42			
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	400.885,24		1.807.165,26	0,7	
davon aus Anteilsumsatz		0,00			
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 43)		494.238,06			
			<b>210.953.012,10</b>		<b>77,6</b>
<b>V. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	159.729,02		10.915.842,68		<b>4,0</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>271.780.455,82</b>		<b>100,0</b>
<b>Mittelzuflüsse</b>			<b>0,00</b>		
<b>Mittelabflüsse (abzgl. Rücknahmeabschläge)</b>			<b>0,00</b>		
Anteilwert in EUR			102,68		
umlaufende Anteile in Stück			2.646.827		
<b>Devisenkurse per Stichtag</b>					
1 EUR = 0,819697 Britisches Pfund (GBP)					
1 EUR = 4,163443 Polnischer Zloty (PLN)					

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. offene Positionen am Stichtag

Absicherung von Beständen: Verkauf von Devisen auf Termin Verbindlichkeiten	Kurswert Verkauf	Kurswert <sup>2)</sup> Stichtag	Vorläufiges Ergebnis	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvolumens (netto)
	EUR	EUR	EUR	
<b>Offene Positionen am Stichtag</b>				
PLN 2,5 Mio.	600.168	598.839	1.329	0,0
GBP 3,2 Mio.	3.815.883	3.903.462	-87.579	0,0
GBP 8,5 Mio.	10.059.172	10.366.448	-307.276	-0,1
GBP 6,3 Mio.	7.579.130	7.681.700	-102.570	0,0
GBP 4,6 Mio.	5.610.440	5.607.253	3.187	0,0
<b>Summe offene Positionen GBP</b>	<b>27.664.793</b>	<b>28.157.702</b>	<b>-492.909</b>	<b>-0,1</b>

Bezogen auf ein Währungsexposure in PLN und GBP i.H.v. EUR 30,2 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 28.02.2014 von 93,4 %.

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

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum	Kurswert Verkauf	Kurswert Kauf	Ergebnis
	EUR	EUR	EUR
PLN 11,0 Mio.	<b>2.592.502</b>	<b>2.629.870</b>	<b>-37.368</b>
GBP 36,7 Mio.	<b>43.167.141</b>	<b>43.865.211</b>	<b>-698.070</b>

### 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 01.09.2012 zum 28.02.2014 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 DerV keine Anwendung.

Während des Geschäftsjahres wurden u.a. folgende potenzielle Risikobeträge ermittelt:	
größter potenzieller Risikobetrag	0,040 % des Fondvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,010 % des Fondvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,024 % des Fondvermögens

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

<sup>2)</sup> Devisenterminkurs vom 28.02.2014

## Vermögensaufstellung Teil III

### – zusätzliche Erläuterungen

Da im Berichtszeitraum vom 1. September 2013 bis zum 28. Februar 2014 keine Immobilie veräußert und keine Immobilie in den Fonds eingestellt wurde, bleibt der Immobilienbestand unverändert bei 17 Objekten.

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 464,5 Mio. ausgewiesen.
- II. Die „Liquiditätsanlagen“ enthalten Bankguthaben und Festgelder in Höhe von EUR 17,0 Mio. Sie werden zum Nominalwert am Stichtag ausgewiesen.
- III. Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ betragen zum Stichtag insgesamt EUR 12,2 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 7,7 Mio. ausgewiesen.
  - III. 2. Die „Zinsansprüche“ zum 28. Februar 2014 ergeben sich aus der Abgrenzung von Zinsen aus Festgeldanlagen.
    - III. 3. Die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien betragen abzüglich der bisher darauf entfallenden Abschreibung EUR 2,8 Mio.
    - III. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 1,7 Mio. beinhaltet insbesondere Erstattungsansprüche aus Steuern (EUR 0,9 Mio.), geleisteten Anzahlungen (EUR 0,5 Mio.) und Forderungen an Dritte (EUR 0,3 Mio.).
- IV. Die Verbindlichkeiten werden zum Berichtsstichtag 28. Februar 2014 insgesamt mit EUR 211,0 Mio. ausgewiesen. Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Rückzahlungsbetrag.
  - IV. 1. Bei den „Verbindlichkeiten aus Krediten“ in Höhe von EUR 200,6 Mio. handelt es sich um Darlehen inklusive abgegrenzter Zinsen, die im Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Deutschland in Höhe von EUR 57,6 Mio., in Polen in Höhe von EUR 33,9 Mio., in Italien in

Höhe von EUR 8,2 Mio., in den Niederlanden in Höhe von EUR 41,3 Mio., in Großbritannien in Höhe von EUR 39,6 Mio. und in Österreich in Höhe von EUR 20,0 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 1,0 Mio.) und noch abzurechnende Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 7,3 Mio.

IV. 4. Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ in Höhe von EUR 1,8 Mio. enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von EUR 0,6 Mio., Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungs- und Depotbankgebühr in Höhe von EUR 0,3

Mio., Verbindlichkeiten aus PLN (EUR 0,3 Mio.) und Verbindlichkeiten aus unrealisierten Devisentermingeschäften (EUR 0,5 Mio.), welche mit von der Depotbank zur Verfügung gestellten Terminkursen bewertet wurden.

V. Die Rückstellungen betragen EUR 10,9 Mio. und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mieterausbauten (EUR 3,6 Mio.), Instandhaltungskosten (EUR 0,6 Mio.), Vermietungskosten (EUR 0,1 Mio.) und noch zu zahlende Herstellungskosten (EUR 0,4 Mio.). Darüber hinaus wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 6,0 Mio. gebildet. Dies entspricht einem Anteil von 96,1 % der bei einer sofortigen Veräußerung aller Auslandsimmobilien fälligen Steuern. Seit Januar 2010 erfolgt die Zuführung zu dieser Rückstellung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen monatlich linear.

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 Aufwandserstattungen 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 28.02.2014

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>		
		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

\*)

G = Geschäftsgrundstück

i.B. = im Bau befindlich

i.U. = im Umbau befindlich



## Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC (Mehrjahresübersicht)

	31.08.2011	31.08.2012	31.08.2013	28.02.2014
Immobilien (in Mio. EUR)	510,5	493,8	471,8	<b>464,5</b>
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in Mio. EUR)	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Liquiditätsanlagen (in Mio. EUR)	27,7	8,0	13,3	<b>17,0</b>
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	18,3	11,1	10,0	<b>12,2</b>
<b>Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)</b>	<b>556,5</b>	<b>512,9</b>	<b>495,1</b>	<b>493,7</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	239,6	224,1	214,4	<b>221,9</b>
<b>Fondsvermögen (in Mio. EUR)</b>	<b>316,9</b>	<b>288,8</b>	<b>280,7</b>	<b>271,8</b>
Umlaufende Anteile (Stück)	2.849.418	2.646.827	2.646.827	<b>2.646.827</b>
Anteilwert (in EUR)	111,20	109,10	106,03	<b>102,68</b>
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	4,00	0,75	0,30	–
Ausschüttungstag	25.10.2011	23.10.2012	29.10.2013	–

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Junghofstraße 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 2013: EUR 6,1 Mio.

Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember  
2013: EUR 8,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

### Aufsichtsrat

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

Henning Busch  
stellvertretender Vorsitzender des  
Aufsichtsrates,  
zugleich Managing Director CREDIT  
SUISSE (Deutschland) Aktiengesell-  
schaft, Frankfurt am Main

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

Karl Huwyler  
Mitglied des Aufsichtsrates, zugleich  
Managing Director CREDIT SUISSE  
AG, Zürich

Günther Hackeneis  
Mitglied des Aufsichtsrates,  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Raubling

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

### Geschäftsführung

Dr. Werner Bals

Karl-Heinz Heuß, zugleich  
Geschäftsführer der CREDIT SUISSE  
Realwerte (Deutschland) GmbH  
(bis 31. Januar 2014)

Dr. Jan Friske, zugleich  
Geschäftsführer der CREDIT SUISSE  
Realwerte (Deutschland) GmbH  
(bis 31. Januar 2014)

### Gesellschafter

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

### Depotbank

Commerzbank AG, Frankfurt am Main  
Eingezahltes Kapital per 31. Dezember  
2013: EUR 1.630 Mio.

Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember  
2013: EUR 27.984 Mio.

### Sachverständige für Bewertungen vor Erwerb

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll, Düsseldorf  
(bis 31. Dezember 2013)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-  
verständiger

Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
Richard Umstätter, Wiesbaden  
(ab 1. Januar 2014)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-  
verständiger

### **Sachverständigenausschuss A**

Betriebswirt (BdH) Uwe Ditt, Hochheim  
(Vorsitzender des Sachverständigenausschusses A ab 1. September 2013)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter,  
München (stellvertretender Vorsitzender  
des Sachverständigenausschusses A ab  
1. September 2013)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,  
Mainz (Mitglied des Sachverständigen-  
ausschusses A ab 1. September 2013)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Winfried Adolf, Kempten  
(Ersatzmitglied des Sachverständigen-  
ausschusses A bis 31. Dezember 2013)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Oec., Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
Thore Simon, Hannover  
(Ersatzmitglied des Sachverständigen-  
ausschusses A ab 1. Januar 2014)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

### **Sachverständigenausschuss B**

Dipl.-Oec., Dipl.-Wirtsch.-Ing.  
Thore Simon, Hannover  
(Vorsitzender des Sachverständigen-  
ausschusses B)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll, Düsseldorf  
(Mitglied des Sachverständigen-  
ausschusses B ab 1. Januar 2014)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Betriebswirt (BdH) Uwe Ditt, Hochheim  
(Ersatzmitglied des Sachverständigen-  
ausschusses B ab 1. September 2013)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

### **Abschlussprüfer**

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
The Squire  
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)