

Wichtiger Hinweis:

Die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 gekündigt. Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC wurde eingestellt. Weitere Informationen, insbesondere zu den in der Regel halbjährlichen Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen, finden Sie auf unserer Internetseite unter www.credit-suisse.com/propertydynamic. Diese Wesentlichen Anlegerinformationen dienen der Information der derzeitigen Anleger und nicht als Entscheidungsgrundlage für den Erwerb der Anteile z. B. über die Börse.



Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

CS PROPERTY DYNAMIC

Anlageklasse:	Offener Immobilienfonds nach deutschem Investmentgesetz (InvG) (Stand: 21. Juli 2013) für institutionelle Anleger (Mindestanlagesumme 3,0 Mio. EUR)
Kapitalanlagegesellschaft („Gesellschaft“):	CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main, ein Unternehmen der Credit-Suisse-Gruppe
WKN / ISIN:	975 135 / DE0009751354

Ziele und Anlagepolitik

Die Gesellschaft hat die Verwaltung des CS PROPERTY DYNAMIC gemäß § 38 Abs. 1 InvG (Stand: 21. Juli 2013) i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Fonds am 3. März 2014 mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 unwiderruflich gekündigt und die endgültige Einstellung der Ausgabe und die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC erklärt. Das bedeutet, dass neue Anteile nicht mehr ausgegeben und Rückgaben nicht mehr bedient werden. Stattdessen soll das Immobilienportfolio sukzessive abverkauft werden und den Anlegern sollen Erlöse aus den durchgeführten Immobilienverkäufen in regelmäßigen Abständen (in der Regel in Form von halbjährlichen Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen) ausgezahlt werden, soweit diese Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden.

Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 bleibt die Gesellschaft weiterhin für die Verwaltung und die Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC verantwortlich. Mit Ablauf der Kündigungsfrist geht gemäß § 39 Abs. 1 InvG (Stand: 21. Juli 2013) der CS PROPERTY DYNAMIC auf die Depotbank über, die den dann verbleibenden Fonds abzuwickeln hat.

Weitere Informationen zur Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC finden Sie im Internet unter www.credit-suisse.com/propertydynamic.

Risiko und Ertragsprofil

Die Anlage in den CS PROPERTY DYNAMIC birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Immobilienrisiken

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann z. B. wegen geringerer Mieteinnahmen, Marktänderungen oder auch wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus den Immobilien beeinflussen.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Liquiditätsrisiken

Immobilien und andere Vermögensgegenstände können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen

muss die Gesellschaft die Anteilrücknahme aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es – wie es hier der Fall war – zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Risiken der Fondsauflösung

Im Rahmen der Auflösung des Fonds kann es durch den sukzessiven Abverkauf des Immobilienportfolios zu Ungleichgewichten im Portfolio kommen. Zudem besteht das Risiko, dass Immobilien in der Auflösungsphase zu einem markttechnisch und verhandlungstaktisch ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden. Sollte der Fonds nicht innerhalb der Kündigungsfrist liquidiert werden können, geht er automatisch mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016, ggf. unter Anfall von Grunderwerbsteuer, auf die Verwahrstelle über, die die geordnete Auflösung des Fonds weiterführen wird.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der aktuelle Jahresbericht zum 31. August 2015 auf den Seiten 19 bis 25 sowie der aktuelle Verkaufsprospekt gültig ab 26. Mai 2015 inklusive Vertragsbedingungen auf den Seiten 10 bis 15.

Kosten

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag	0 %
Rücknahmeabschlag	3 % (zugunsten des Fondsvermögens, entfällt bei Einhaltung 12-monatiger Kündigungsfrist (schriftlich Anzeige)) (wird nicht mehr erhoben, da die Rücknahme von Anteilen am 3. März 2014 endgültig eingestellt wurde)
Kosten, die dem Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden	
Laufende Kosten	1,3 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (= Gesamtkostenquote)

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien

Einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,00 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes (Näheres siehe § 13 Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen)

Im letzten Geschäftsjahr 2014/2015 des CS PROPERTY DYNAMIC waren dies 0,8 Mio. EUR bzw. 0,3 % des durchschnittlichen Nettofondsvermögens.

Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31. August 2015 endete. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken.

Weitere Informationen zu Kosten entnehmen Sie bitte dem Abschnitt Kosten des Verkaufsprospektes, der unter www.credit-suisse.com/propertydynamic erhältlich ist.

Frühere Wertentwicklung



Quelle: CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, per 31.12.2015; *Wertentwicklung 01.10.-31.12.2006 (Auflegung des Fonds am 01.10.2006)

Hinweis zur Wertentwicklung

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung.

Kosten und Gebühren

Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Rücknahmeabschlages abgezogen.

Fondauflegung und Währung

Der CS PROPERTY DYNAMIC wurde am 1. Oktober 2006 aufgelegt. Die Basiswährung des Fonds ist Euro. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

Praktische Informationen

Depotbank / Verwahrstelle

Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Weitere Informationen

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache bei der Gesellschaft oder der Credit Suisse (Deutschland) AG, Junghofstraße 16, 60311 Frankfurt am Main sowie unter www.credit-suisse.com/propertydynamic.

Steuerlicher Hinweis

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Rechtlicher Hinweis

Die Gesellschaft kann lediglich auf Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospektes vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 25. April 2016.