

**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. Das Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC und das Verwaltungsmandat sind zum 1. Januar 2017 gemäß § 39 Abs. 1 und 2 Investmentgesetz (InvG) kraft Gesetzes auf die Depotbank, die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, übergegangen. Dieser Bericht wird nicht für den Erwerb von Anteilen des Fonds über den Sekundärmarkt zur Verfügung gestellt.

# CS PROPERTY DYNAMIC

## Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG

### Auflösungsbericht zum 31. Dezember 2016



# CS PROPERTY DYNAMIC

## Kennzahlen „Auf einen Blick“

<b>Kennzahlen zum Stichtag</b>	<b>31.12.2016</b>
Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)	187,7
Immobilienvermögen gesamt brutto (in Mio. EUR)	141,0
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)	141,0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)	0,0
Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)	206,9
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)	4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)	0
Vermietungsquote (in %)	91,1
Anlageerfolg (Einjahresvergleich) in % <sup>1</sup>	-19,0
Anteilwert/Rücknahmepreis (in EUR)	70,92

<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>	<b>01.09.2016 – 31.12.2016</b>
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)	0
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	1
Nettomittelaufkommen inkl. Rücknahmeabschläge (in Mio. EUR)	0,0

1 Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z.B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktzenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

2 In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 16 und 17 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.

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

Fondsaufgabe: 1. Oktober 2006

# CS PROPERTY DYNAMIC

## Auflösungsbericht zum 31. Dezember 2016

<b>4 Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung</b>	<b>50 Verzeichnis der Käufe und Verkäufe</b>
<b>32 Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung</b>	<b>52 Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>
<b>36 Zusammengefasste Vermögensaufstellung</b>	<b>53 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>
<b>40 Vermögensaufstellung Teil I</b> Immobilienverzeichnis – Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte	<b>54 Verwendungsrechnung</b>
<b>42 Vermögensaufstellung Teil I</b> Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten	<b>56 Entwicklung des Fondsvermögens</b>
<b>44 Vermögensaufstellung Teil II</b> Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben	<b>57 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens</b>
<b>46 Vermögensaufstellung Teil III</b> Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Sicherungsgeschäfte und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	<b>58 Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC</b> Mehrjahresübersicht
	<b>59 Entwicklung der Renditen</b> Mehrjahresübersicht
	<b>61 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers</b>
	<b>62 Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn</b>
	<b>64 Gremien</b>

# Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen,  
sehr geehrte Anleger,

auf den folgenden Seiten dieses Auflösungsberichtes informieren wir Sie über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS PROPERTY DYNAMIC vom 1. September 2016 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds am 31. Dezember 2016. Erläutert werden unter anderem die wesentlichen Ereignisse und Risiken sowie die Kennzahlen des Fonds im Berichtszeitraum bzw. zum Berichtsstichtag. Dabei wird vor allem auf den weiteren Verlauf der Fondsabwicklung und dem Stand der Immobilienverkäufe, Darlehensrückführungen und Ausschüttungen sowie die Wertentwicklung des Fonds eingegangen.

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

Während der Phase der Fondsabwicklung erhalten die Investoren des CS PROPERTY DYNAMIC freie Geldmittel des Fonds, die nicht mehr für die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds sowie die Rückführung der Kredite benötigt werden, mittels Ausschüttungen ausgezahlt. Damit wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Fondsinvestoren Rechnung getragen und jedem gehaltenen Anteil der gleiche Betrag je Anteil zugewiesen. Die Ausschüttungen erfolgen über die jeweilige depotführende Stelle der Investoren, also derjenigen Stelle, bei der die Fondsanteile verwahrt werden.

Im Folgenden stellen wir Ihnen die wichtigsten Kennzahlen der ersten vier Monate des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS PROPERTY DYNAMIC bis zum Übergang des Verwaltungsmandats an die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds dar.

Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2016 im 4-Monatszeitraum eine Rendite – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – in Höhe von  $-2,2\%$ <sup>1</sup>. Verantwortlich für das leicht negative Ergebnis im Berichtszeitraum war zum einen der zum Jahresende 2016 erfolgte Verkauf der Immobilie One Park Lane in Leeds (Großbritannien). Zum anderen wirkte sich die von den unabhängigen Sachverständigen vorgenommene Wertanpassung von  $-9,1\%$  auf EUR 16,4 Mio. bei dem kleineren Büroobjekt Via Rossini 1/A in Mailand-Lainate negativ auf die Wertentwicklung aus. Ursächlich hierfür war die marktbedingte Reduzierung der marktüblichen Mieten sowie der seit der letzten Bewertung erhöhte Leerstand in dem Objekt. Positive Sondereffekte wie weitere Ertragsteuerrückerstattungen sowie die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen konnten die beiden vorgenannten Effekte nur teilweise kompensieren.

Im Einjahreszeitraum lag die Rendite – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – per 31. Dezember 2016 bei -19,0 %<sup>1</sup>. Die negative Wertentwicklung ist insbesondere zurückzuführen auf die im genannten Einjahreszeitraum getätigten Immobilienverkäufe (siehe Übersicht zu den Verkäufen auf Seite 8 dieses Auflösungsberichtes, laufende Nummern 6 bis 13) sowie zum Teil auch auf die marktbedingte Anpassung der Verkehrswerte der Fondsimmobilen.

Dabei wirkten sich im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen vor allem die marktbedingt deutlich unter den bisherigen Verkehrswerten liegenden Verkaufserlöse – insbesondere bei den Immobilienverkäufen in den Niederlanden und in Großbritannien – sowie die mit den Verkäufen einhergehenden Verkaufskosten und vorzuhaltenden Liquiditätsreserven für möglicherweise künftig anfallende Aufwendungen aus Garantien und Gewährleistungen negativ auf das Anlageergebnis aus.

Im Zeitraum 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 verringerten sich die Verkehrswerte der Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC insgesamt um -4,7 %<sup>3</sup> (bzw. EUR -8,3 Mio.<sup>3</sup>) im Rahmen der regulären turnusmäßigen Bewertungen der Fondsimmobilen durch die vereidigten Sachverständigen. Insbesondere für die deutsche Immobilie in Frankfurt an der Oder wurde der Verkehrswert von den Sach-

verständigen im Einjahreszeitraum vor dem 31. Dezember 2016 mit insgesamt -8,6 % (bzw. rund EUR -4,4 Mio.) marktbedingt zurückgenommen. Eine negative Wertänderung musste auch für die Immobilie Via Rossini 1/A, Mailand-Lainate in Italien (-9,1 % (EUR -1,7 Mio.)) hingenommen werden. Die Verkehrswerte der drei Liegenschaften in den übrigen zwei Investitionsländern wurden hingegen nur geringfügig nach unten angepasst (Polen: -2,7 % und Großbritannien: -0,3 %). Die von den unabhängigen Sachverständigen vorgenommenen Wertanpassungen konnten durch die Einnahmen aus den Mieten der Fondsimmobilen auf Fondsebene nur geringfügig kompensiert werden.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 hat der CS PROPERTY DYNAMIC mit insgesamt -13,3 %<sup>1</sup> bzw. -1,4 % pro Jahr<sup>1</sup> einen knapp unter der Benchmark liegenden Anlageerfolg erreicht. Die Benchmark lag im gleichen Zeitraum bei insgesamt -12,6 %<sup>4</sup> bzw. -1,3 % pro Jahr<sup>4</sup>. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der CS PROPERTY DYNAMIC in dieser Zeit größtenteils in einem sehr schwierigen Marktumfeld agierte. So fielen unter anderem die Marktüberhitzung in den Jahren 2006/2007, die Finanzmarktkrise und die EURO-/Staatschuldenkrise, die Krise der Anlageklasse offene Immobilienfonds sowie die Sonder-situation der Rücknahmeaussetzung beziehungsweise Fondsabwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC in diesen Zeitraum.

<sup>1</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>3</sup> Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

<sup>4</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.

Die Vermietungssituation stellt sich weiterhin vergleichsweise stabil dar. In den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats für den CS PROPERTY DYNAMIC an die Depotbank/Verwahrstelle am 31. Dezember 2016 konnten Neu- bzw. Anschlussvermietungen in einer Gesamthöhe von 3.566 m<sup>2</sup> bzw. rund 4,5 % der gesamten Mietfläche des Fonds per 31. Dezember 2016 abgeschlossen werden. Die Vermietungsquote lag am Ende des Berichtszeitraumes bei 91,1 %. Sie sank damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (31. August 2016) um 0,7-Prozentpunkte. Die Vermietungsquote hat sich in dem Berichtszeitraum in zwei Liegenschaften deutlich verändert. In dem Fachmarktzentrum „Targówek“, ul. Glebocka/Targówek in Warschau (Polen) stand einer Neuvermietung von rund 500 m<sup>2</sup> Mietfläche der Abgang eines Mieters mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Mietfläche gegenüber. Die durchschnittliche Vermietungsquote lag im Berichtszeitraum bei 91,6 %. Zu Beginn der Fondsabwicklung lag die Vermietungsquote noch bei 86,1 % und konnte damit durch Anschluss- bzw. Neuvermietungen sowie den Verkauf unterdurchschnittlich vermieteter Objekte während des bisherigen Abwicklungszeitraums auf 91,1 % gesteigert werden.

Im Berichtszeitraum verlief die globale konjunkturelle Entwicklung moderat positiv, wobei die geopolitischen Risiken weiter in den Vordergrund rückten. Nach wie vor zuverlässig reagierten die Notenbanken in Europa auf krisenhafte Erscheinungen und Befürchtungen einer konjunkturellen Abkühlung mit der Ausweitung oder Fortführung expansiver Maßnahmen. Die Konjunktur im Euroraum gewann zum Jahresende 2016 an Dynamik. Für das Gesamtjahr 2016 ergab sich eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,7 %. Für 2017 ist eine leichte Konjunkturabkühlung prognostiziert. Die wirtschaftliche Lage hat sich seit 2015 in den bislang schwachen Ländern Italien,

Spanien, Frankreich deutlich verbessert. Die Arbeitslosenquote in der Europäischen Währungsunion lag im Dezember 2016 mit 9,6 % auf dem niedrigsten Stand seit Mai 2009.

Die Inflationsrate in Europa lag deutlich unterhalb des von der Europäischen Zentralbank (EZB) gewünschten Zielwertes, zog zuletzt jedoch nennenswert insbesondere in Deutschland an. Weil jedoch die konjunkturelle Erholung im Euroraum weiter ungleichmäßig verlief, wurde die auf niedrige Zinsen ausgerichtete Notenbankpolitik fortgeführt.

Vor dem Hintergrund des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus in Europa boten Immobilieninvestments mit ihren stabilen Cashflows und den leicht verbesserten konjunkturellen Aussichten ein vergleichsweise attraktives Investment für private und institutionelle Anleger. Angesichts der erhöhten Unsicherheit durch das BREXIT-Votum in Großbritannien einerseits und einem Mangel verfügbarer Investmentprodukte in Deutschland andererseits fiel im ersten Halbjahr 2016 das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien jedoch deutlich niedriger als im Vorjahreszeitraum aus.

Die Wirtschaftsentwicklung in drei der vier Länder, in denen der CS PROPERTY DYNAMIC im Berichtszeitraum investiert war, zeichnete sich durch leicht verbesserte Fundamentaldaten aus. In Deutschland und Italien zog das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 leicht an. In Großbritannien setzte sich die im europäischen Vergleich bessere Konjunkturentwicklung fort. Allerdings deuten die jüngste Abwertung der Landeswährung sowie die negative Stimmungslage auf eine zumindest kurzfristige konjunkturelle Schwächephase hin. Polen zeichnete sich weiter durch ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum aus.

Die Preise für Liegenschaften in den Immobilienzentren Deutschlands und Italien sind nochmals gestiegen. Auch der Trend zu steigenden Immobilienpreisen in Polen verfestigte sich im Jahr 2016 weiter. In Großbritannien hingegen zeigten sich im zweiten Halbjahr 2016 erste negative Tendenzen bei den Immobilienpreisen und dem Mietniveau in London, während in den Regionalmärkten Stabilität herrschte.

Die insgesamt jedoch kraftlose Konjunkturerholung manifestierte sich am Immobilienmarkt durch eine nur auf Teilsegmente des Marktes ausgerichtete Erhöhung der Mietflächennachfrage, sinkenden Leerstandsquoten und steigenden Mietniveaus. So konnten in den meisten Großstädten Deutschlands höhere Mieten durchgesetzt werden, und in spätzyklischen Ländern, wie Italien, zumindest der Abbau von finanziellen Zugeständnissen beim Abschluss oder der Verlängerung von Mietverträgen beobachtet werden. In Polen hingegen trug das erhebliche Neubauvolumen zur Ausweitung des Flächenüberangebots bei, sodass die Mietniveaus stagnierten.

Der Transaktionsmarkt zeichnete sich weiter durch einen vergleichsweise hohen Anteil von Portfoliotransaktionen aus, der den Investoren den Aufbau signifikanter Positionen innerhalb kurzer Zeit ermöglichte. Ausländische Investoren waren 2016 im Immobilieninvestmentmarkt etwas weniger als noch 2015 aktiv.

Günstige Finanzierungen waren auch für risikobehaftete Immobilien aus dem Non-Core-Bereich verfügbar. Darüber hinaus stieg die Bereitschaft der Banken Immobilien aus dem Core-Bereich mit höheren Kreditquoten zu beleihen. Im europäischen

Vergleich zeigten sich bei den angebotenen Finanzierungssätzen erhebliche Unterschiede, wobei deutsche Kreditinstitute vielfach durch besonders attraktive Konditionen hervorstachen.

Im Berichtszeitraum zwischen dem 1. September 2016 und dem 31. Dezember 2016 konnte ein Immobilienverkauf abgeschlossen werden.

Ende Dezember 2016 wurde die Büroimmobilie One Park Lane in Leeds (Großbritannien) mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert. Mehr Informationen zu diesem Immobilienverkauf finden Sie unter dem Gliederungspunkt „Immobilien-Portfolio-Management“ dieses Tätigkeitsberichts auf den Seiten 12 und 13.

Für das Shopping-Center „Spitzkrug Multi Center“, Spitzkrugring 1 in Frankfurt an der Oder (Deutschland) konnte ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Kaufpreiszahlung, Übergang von Nutzen und Lasten und damit der Abgang des Objekts aus dem Fondsportfolio erfolgten nach Ende des Berichtszeitraums im März 2017.

Insgesamt wurden seit der Einleitung der Fondsabwicklung bereits die in der folgenden Übersicht aufgeführten 13 Immobilien in Deutschland, Großbritannien, den Niederlanden und Österreich für insgesamt rund EUR 235 Mio. veräußert. Zum Verkauf verblieben per 31. Dezember 2016 noch vier Immobilien in drei Ländern (Deutschland, Italien und Polen) im Wert von insgesamt EUR 141,0 Mio.



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

Laufende Nummer	Übergang von Nutzen und Lasten	Geschäftsjahr des Fonds	Land	Stadt	Objektname, Straße und Hausnummer	Art des Gebäudes
1	Januar 2015	2014/2015	Österreich	Wien	„Forum Schönbrunn“, Schönbrunner Straße 297-307	Bürogebäude
2	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Meerbusch	Otto-Hahn-Straße 4	Bürogebäude
3	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Stuttgart	Kegelenstraße 12, 12/1	Bürogebäude
4	Mai 2015	2014/2015	Deutschland	Stuttgart	Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12	Gemischt genutztes Gebäude
5	August 2015	2014/2015	Deutschland	Münster	„York-Center“, Grevener Straße 69, 71/ York-Ring 20, 22, 24, 26	Handels- gebäude
6	Februar 2016	2015/2016	Deutschland	Essen	„Kennedy Tower“, II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26	Bürogebäude
7	März 2016	2015/2016	Niederlande	Utrecht	Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a	Büro- und Hotelgebäude
8	März 2016	2015/2016	Niederlande	Utrecht	Ptolemaeuslaan 70	Bürogebäude
9	März 2016	2015/2016	Niederlande	Utrecht	Ptolemaeuslaan 40	Bürogebäude
10	März 2016	2015/2016	Niederlande	Eindhoven	Dillenburgstraat 25a	Logistikgebäude
11	März 2016	2015/2016	Niederlande	Arnheim	Meander 825	Bürogebäude
12	April 2016	2015/2016	Großbritannien	Solihull	„Blenheim Court“, 683 - 693 Warwick Road	Bürogebäude
13	Dezember 2016	2016/2017	Großbritannien	Leeds	One Park Lane	Bürogebäude

Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte zum 31. Dezember 2016 über keinen Darlehensbestand mehr und war damit zum Berichtsstichtag vollständig schuldenfrei. Zu Beginn der Fondsabwicklung am 3. März 2014 wies der Fonds noch eine Verschuldung in Höhe von EUR 200,0 Mio. (43,1 % des Immobilienvermögens des Fonds zum damaligen Zeitpunkt) auf. Zum Ende des letzten Geschäftsjahres (per 31. August 2016)

belief sich der Darlehensbestand noch auf EUR 9,8 Mio. (5,8 % des Immobilienvermögens des Fonds). Der Rückgang des Darlehensbestands des CS PROPERTY DYNAMIC im Berichtszeitraum ist zurückzuführen auf die vollständige Rückführung des letzten noch verbliebenen Darlehens des Fonds für das Objekt „Targówek“, ul. Glebocka/Targówek in Warschau (Polen) im November 2016.



Da aus den Veräußerungserlösen der Immobilienverkäufe zuerst die Darlehen zurückgeführt wurden, deckten die beiden ersten Ausschüttungen des Fonds im Rahmen der Fondsabwicklung lediglich die Steuerlast der Anleger aus den Erträgen des Fonds ab. So wurden bei diesen beiden Ausschüttungen insgesamt EUR 0,50 pro Anteil an die Anleger ausgezahlt. Die Summe des ausgeschütteten Betrages in Euro belief sich insgesamt auf EUR 1,4 Mio. Der Bestand an liquiden Mitteln lag am Berichtsstichtag bei EUR 36,8 Mio. (19,6%). Er ging damit im Vergleich zum 31. August 2016 von EUR 43,3 Mio. um EUR 6,5 Mio. zurück. Hauptgrund hierfür war die im November 2016 erfolgte Rückführung des letzten Immobiliendarlehens in Höhe von EUR 9,8 Mio. Der Kaufpreis für das am 30. Dezember 2016 veräußerte Objekt One Park Lane in Leeds (Großbritannien) ging hingegen erst Anfang Januar 2017 ein. Die zum Zeitpunkt des Übergangs des Verwaltungsmandats des CS PROPERTY DYNAMIC auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds am 31. Dezember 2016 vorhandenen liquiden Mittel wurden für die weitere ordnungs-

gemäße Fortführung des Fonds auch nach dem Übergang des Verwaltungsmandats per 31. Dezember 2016 auf die Depotbank/Verwahrstelle benötigt.

Grundlegend ist bezüglich der weiteren ordnungsgemäßen Fortführung des Fonds zu berücksichtigen, dass eine gewisse Höhe an liquiden Mitteln im Fonds verbleiben muss, um künftige Aufwendungen und Verpflichtungen des Fonds abzudecken wie z.B. Instandhaltungs- und Vermietungskosten bis zum Verkauf der Immobilien, Steuerzahlungen, Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Fonds aufgrund des fortschreitenden Verkaufs von Fondsimmobilien schrittweise immer weniger Mieteinnahmen generieren wird. Eine angemessene Liquiditätsausstattung ist somit im Sinne der Investoren für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds – auch nach dem Übergang auf die Depotbank/Verwahrstelle und nach dem Verkauf der letzten Immobilie – elementar notwendig.

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

Laufende Nummer	Datum	Geschäftsjahr des Fonds	Ausschüttung CS PROPERTY DYNAMIC in EUR pro Anteil	Gesamter ausgeschütteter Betrag in Mio. EUR
1	28. Oktober 2014	2013/2014	0,40	1,1
2	27. Oktober 2015	2014/2015	0,10	0,3
3	31. August 2016 <sup>5</sup>	2015/2016	0,00	0,0
<b>Summe</b>			<b>0,50</b>	<b>1,4</b>

Über den Übergang des Verwaltungsmandats für den Fonds auf die Depotbank/Verwahrstelle informieren wir Sie in dem Kapitel „Ausblick“ ab Seite 28 dieses Auflösungsberichts.

5 Für das vorherige Geschäftsjahr 2015/2016 des CS PROPERTY DYNAMIC erfolgte zum Geschäftsjahresende am 31. August 2016 ein Vortrag der Erträge.

## Anleger & Anlagestrategie

Mit der Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC, die am 3. März 2014 eingeleitet wurde, war es vorrangiges Ziel des Fondsmanagements, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 den Immobilienverkaufsprozess weiter fortzusetzen. Hierbei sollten im Interesse der Investoren die Fondsimmobilien möglichst zügig, jedoch zu angemessenen Bedingungen, verkauft werden. Dazu sprachen wir zum einen über unser langjähriges Kontakt Netzwerk aktiv Vermittler, wie Makler, Berater oder potentielle Immobilieninvestoren, direkt an und zum anderen kamen auch Interessenten aus eigenem Antrieb auf uns zu.

Tendenziell positiv auf die anstehenden Immobilienverkäufe wirkte sich die derzeit nach wie vor hohe Anzahl von Interessenten an europäischen Immobilien aus. Im bisherigen Abwicklungszeitraum suchte eine Vielzahl von Investoren gerade angesichts des derzeit unverändert niedrigen Zinsumfelds nach europäischen Immobilien. Negativ wirkten sich hingegen mit der Abwicklungssituation des Fonds verbundene Effekte aus, wie die Tatsache, dass Immobilien in einer Abwicklungsphase generell zu einem verhandlungstaktisch sowie möglicherweise objekt- sowie markttechnisch ungünstigen Zeitpunkt veräußert werden müssen und den potentiellen Käufern der Immobilie die Abwicklung des Fonds bekannt ist.

## Kurzübersicht

### Zahlen • Daten • Fakten

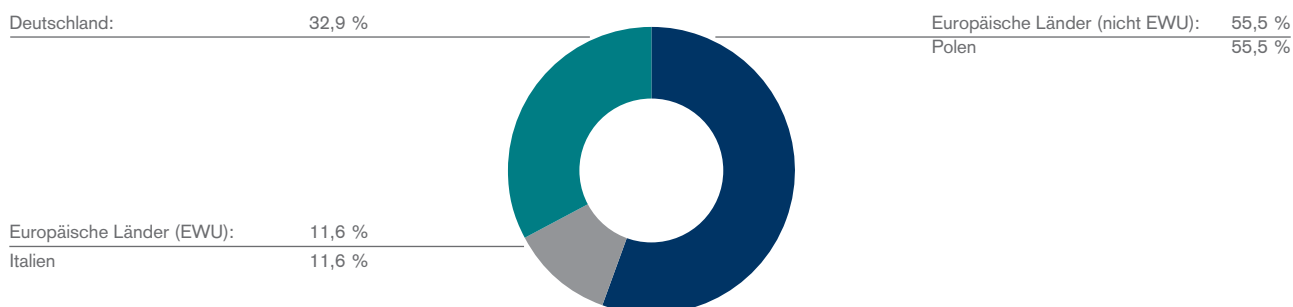
- Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 zwischen dem 31. August 2016 und dem 31. Dezember 2016 eine Wertentwicklung – berechnet nach der Standard BVI-Methode – in Höhe von -2,2 %<sup>1</sup>. Im Einjahresvergleich zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 eine Rendite – berechnet nach der Standard-BVI-Methode – in Höhe von -19,0 %<sup>1,2</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 war befristet gültig bis 21. März 2014. Am 3. März 2014 beschlossen wir, die den Fonds treuhänderisch verwaltende CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, die geordnete Abwicklung des Fonds einzuleiten, da eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme nicht möglich war. Dies hatte zur Folge, dass die Verwaltung des Fonds zum 31. Dezember 2016 gekündigt wurde und

<sup>1</sup> Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

<sup>2</sup> In dieser Kurzübersicht wurden lediglich die Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode aufgeführt. Unter der Überschrift „Fondsrendite“ auf den Seiten 16 und 17 dieses Tätigkeitsberichts finden Sie eine ausführliche Darstellung sowohl der Renditezahlen berechnet nach Standard-BVI-Methode als auch der Renditezahlen berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds.

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte)

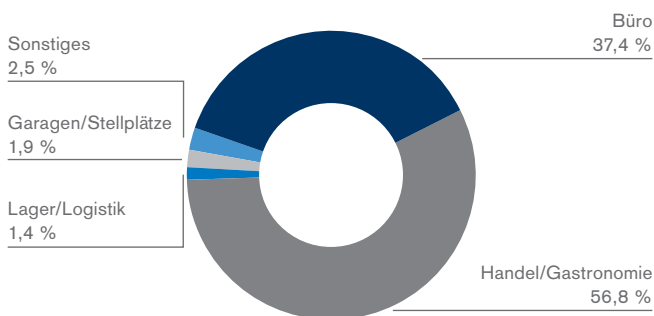


das seinerzeit noch 17 Immobilien umfassende Fondsportfolio (per Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 noch vier Immobilien) bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates der Fondsgesellschaft am 31. Dezember 2016 möglichst weitgehend veräußert werden sollte. Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse wurden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die noch bestehenden Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zurück zu führen. So wurde das letzte Darlehen des Fonds im November 2016 zurückgeführt. In Abhängigkeit von der vor allem aus Immobilienverkäufen zur Verfügung stehenden Liquidität waren während der Fondsabwicklung grundsätzlich halbjährliche Ausschüttungen geplant.

- In den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 zwischen dem 1. September 2016 und dem Übergang des Verwaltungsmandats für den CS PROPERTY DYNAMIC an die Depotbank/Verwahrstelle am 31. Dezember 2016 wurde eine Immobilie in Großbritannien mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert. Insgesamt verfügte der Fonds zum Berichtsstichtag nach dem Abgang dieser Immobilie über vier Immobilien an vier Standorten in drei europäischen Ländern (Polen, Deutschland und Italien) im Wert von insgesamt EUR 141,0 Mio. Alle Fondsimmobilien wurden im Direkteigentum gehalten.
- Das Netto-Fondsvermögen zum 31. Dezember 2016 belief sich auf EUR 187,7 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) bei EUR 206,9 Mio. lag.

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmieten)



- Der in Deutschland investierte Anteil des Portfolios lag zum Berichtsstichtag bei 32,9 % der Verkehrswerte der Immobilien. Neben Deutschland war der Fonds zum 31. Dezember 2016 in zwei weiteren europäischen Ländern investiert. Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich am Berichtsstichtag insgesamt auf 67,1 % (per 31. August 2016: 72,7 %) der Verkehrswerte der Immobilien.
- Die Vermietungsquote betrug 91,1 % per 31. Dezember 2016. Im gesamten Berichtszeitraum lag sie durchschnittlich bei 91,6 %. Basis dafür war der Abschluss von Neu- und Anschlussvermietungen im Berichtszeitraum in einem gesamten Flächenvolumen von 3.566 m<sup>2</sup> (rund 4,5 % der vermietbaren Gesamtflächen per 31. Dezember 2016).
- Der CS PROPERTY DYNAMIC wies zum Ende des Berichtszeitraums eine Brutto-Liquiditätsquote in Höhe von 19,6 % des Netto-Fondsvermögens 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 Auflösungsberichtes.

### Immobilien-Portfolio-Management

In den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 vom 1. September 2016 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats an die Depotbank/Verwahrstelle am 31. Dezember 2016 wurden aufgrund der seit dem 3. März 2014 eingeleiteten Abwicklung des Fonds keine Immobilien mehr erworben. Im gleichen Zeitraum konnte eine Immobilie aus dem Immobilienbestand des Fonds veräußert werden. Für eine weitere Immobilie konnte im Berichtszeitraum eine vertragliche Sicherung des Verkaufs durch Abschluss eines Kaufvertrages erreicht werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten und damit Abgang aus dem Fondsportfolio erfolgte dann nach dem Ende dieses Berichtszeitraumes im März 2017.

### Verkäufe und Abgänge von Immobilien im Berichtszeitraum bis zum 31. Dezember 2016 Leeds (Großbritannien), One Park Lane

Der Abschluss des Kaufvertrags sowie Übergang von Nutzen und Lasten der britischen Büroimmobilie One Park Lane in Leeds erfolgte am 30. Dezember 2016. Das Objekt mit einer vermietbaren Fläche von rund 7.396 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2001 erbaut und im Februar 2008 erworben. Die Immobilie wurde veräußert, nachdem der Mietvertrag mit dem Hauptmieter vorzeitig bis 2026 verlängert werden konnte, wobei auch die Miete leicht erhöht wurde. Insbesondere durch diesen Verkauf ging der Anteilpreis des CS PROPERTY DYNAMIC per 30. Dezember 2016 um rund 3,3 % zurück, da der Verkaufspreis nach den mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten und Aufwendungen unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert lag.

### Informationen zu weiteren Verkaufsaktivitäten Frankfurt an der Oder (Deutschland), Spitzkrugring 1/ Spitzkrug Multi Center

Darüber hinaus wurde am 23. Dezember 2016 der Verkauf des Einzelhandelszentrums „Multi Spitzkrug Center“ in Frankfurt an der Oder vertraglich gesichert. Das im Dezember 2006 für den Fonds erworbene Shopping-Center verfügt über eine Mietfläche von rund 24.726 m<sup>2</sup> und hatte per Ende Dezember 2016 eine monatliche Vermietungsquote von rund 93,7 %. Aufgrund der käuferseitig niedrigen Nachfrage nach Objekten an diesem Standort lag der verhandelte Verkaufspreis deutlich unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten für dieses Shopping-Center erfolgten dann nach Ende dieses Berichtszeitraums im März 2017.

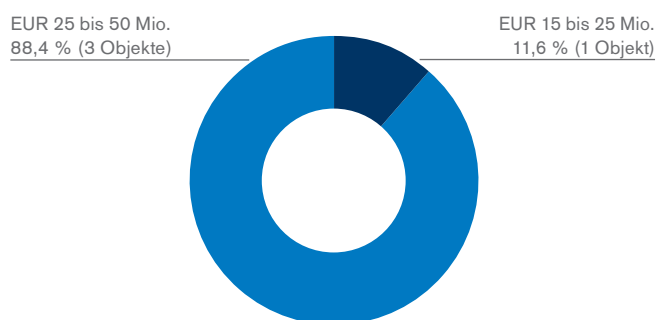
Eine Aufstellung der sich derzeit noch im Fonds befindenden Einzelimmobilien mit detaillierten Angaben, unter anderem zum gutachterlichen Verkehrswert, der gutachterlichen Bewertungsmiete und der Leerstandsquote je Immobilie, entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis ab Seite 40 dieses Auflösungsberichtes.

### Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2016 bestand das Immobilienportfolio des CS PROPERTY DYNAMIC noch aus insgesamt vier Immobilien an vier Standorten in drei europäischen Ländern. Alle Fondsobjekte wurden im Direktbesitz gehalten. Im Vergleich zum Beginn der Einleitung der Fondsabwicklung am 3. März 2014 hat sich somit die Anzahl der Fondsimmobilen des CS PROPERTY DYNAMIC von ursprünglich 17 Fondsimmobilen um 13 Objekte verringert.

### Größenklassen der Fondsimmobilen

(Basis: Verkehrswerte)



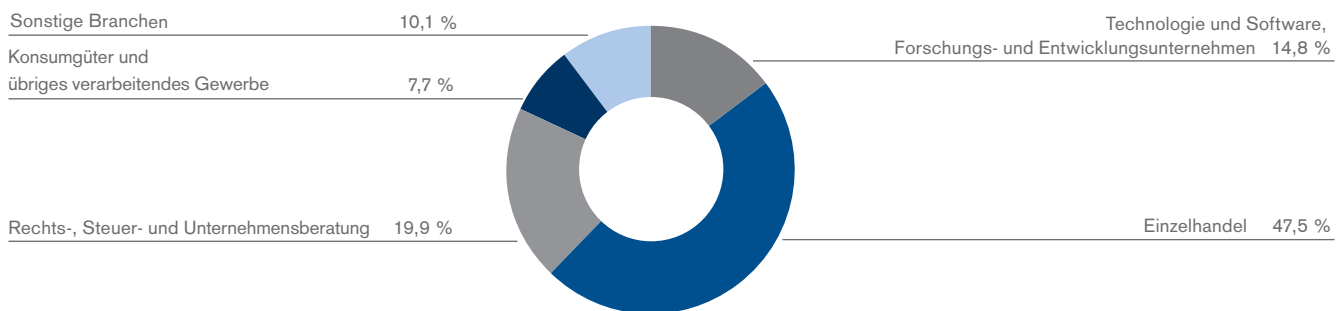
Das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 141,0 Mio. war zum Ende des Berichtszeitraums zu 67,1 % im europäischen Ausland investiert, während der Deutschlandanteil bei 32,9 % lag. Der Auslandsanteil des CS PROPERTY DYNAMIC verteilte sich per 31. Dezember 2016 auf die zwei europäischen Länder: Polen (55,5 % / 2 Objekte) und Italien (11,6 % / 1 Objekt).

Bei den Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um Handels- (56,8 %) und Büroimmobilienflächen (37,4 %) sowie um geringere Anteile an Lager-/Logistikimmobilienflächen (1,4 %), an Garagen/PKW-Stellplätzen (1,9 %) und an sonstigen Nutzungsarten (2,5 %).

Betrachtet man die wirtschaftliche Altersstruktur, so waren 55,5 % der Immobilien jünger als 10 Jahre, während 11,6 % der Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 15 und 20 Jahren aufwiesen. 32,9 % der Immobilien waren älter als 20 Jahre. Das durchschnittliche Alter der Immobilien belief sich zum Berichtsstichtag auf rund 14,4 Jahre.

## Mieterstruktur

(Basis: Nettosollmieten)



Das durchschnittliche Volumen der Fondsimmobilen gemessen am Verkehrswert während der letzten vier Monate vor dem Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 (unter Berücksichtigung von 5 Monatsendwerten) belief sich auf EUR 155,7 Mio. Am Ende des Berichtszeitraums hatten 11,6 % der Immobilien einen Verkehrswert von bis zu EUR 25,0 Mio. Bei den restlichen 88,4 % der Fondsimmobilen lag der Verkehrswert zwischen EUR 25,0 Mio. und EUR 50,0 Mio.

Detaillierte Informationen zur Struktur des Immobilienvermögens finden Sie in den Grafiken

- Geografische Verteilung der Fondsimmobilen (Seite 11)
- Nutzungsarten der Fondsimmobilen (Seite 12)
- Größenklassen der Fondsimmobilen (Seite 13)
- Mieterstruktur (Seite 14)
- Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen (Seite 15)

## Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte innerhalb der ersten vier Monate des Geschäftsjahres 2016/2017 vom 1. September 2016 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats am 31. Dezember 2016 auf einem im Wettbewerbsvergleich guten Niveau stabilisiert werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote innerhalb des Zeitraums vom 1. September 2016 bis zum 31. Dezember 2016 betrug 91,6 % sowie im Monat Dezember 2016 zum Berichtsstichtag am 31. Dezember 2016 91,1 %.

In folgenden Bestandsobjekten wurden aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

Im Objekt **Frankfurt (Oder) (Deutschland), Spitzkrugring 1/ Spitzkrug Multi Center** betrug die Leerstandsquote per 31. Dezember 2016 6,3 %. Durch Zusammenlegung von leerstehenden Mietflächen konnte im Dezember 2016 der Ab-

schluss eines neuen 10-Jahres-Mietvertrags mit einem internationalen Lingerie-Filialisten erzielt werden. Der Mietbeginn ist für Januar 2017 vorgesehen. Mehrere bestehende Mietverträge konnten vorzeitig um mindestens 5 Jahre verlängert und zusätzliche Lagermietflächen den Mietern zur Verfügung gestellt werden.

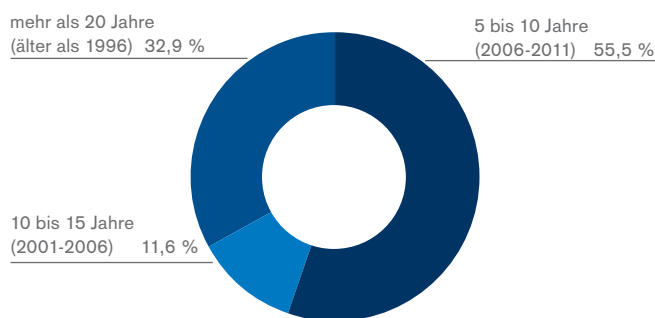
Im Objekt **Warschau (Polen), ul. Glebocka/Targówek**, waren zum Berichtsstichtag insgesamt 80,5 % vermietet. Es konnten weitere Vertragsverlängerungen mit Bestandsmietern, einem Möbelanbieter mit 896 m<sup>2</sup> und einem Sportgeschäft mit rund 800 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden.

In der Immobilie **Krakau (Polen), Lublanska 38** betrug die Leerstandsquote per 31. Dezember 2016 6,6 %. Für die leerstehenden Flächen waren im Rahmen des Verkaufsprozesses der Immobilie Vermietungsaktivitäten im Gange. Kurz nach Ende des Berichtszeitraumes wurden rund 605 m<sup>2</sup> an eine Wirtschaftsauskunft vermietet. Die Vermietung einer weiteren Fläche von rund 532 m<sup>2</sup> an eine Baufirma steht kurz vor dem Abschluss, sodass anschließend nur noch rund 131 m<sup>2</sup> unvermietet sind.

Zum Berichtsstichtag belief sich der Leerstand im Objekt **Lainate (Mailand) (Italien), Via Rossini 1/A** auf 13,4 %. Für die leerstehenden Flächen sind im Rahmen des Verkaufsprozesses der Immobilie Vermietungsaktivitäten im Gange.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 3.566 m<sup>2</sup> Fläche im Fonds nach- bzw. neu vermietet werden. Die in diesem Rahmen vereinbarten vermietetseitigen Renovierungs- und Bauleistungen wurden fachgerecht beauftragt und abgeschlossen.

#### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (Basis: Verkehrswerte)



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

Im Objekt **„Targówek Retail Park“, ul. Glebocka/Targówek in Warschau (Polen)** wurden erfolgreich umfangreiche Bau- und Umbaumaßnahmen umgesetzt, wie beispielsweise die Anpassung und der Ausbau von Mietbereichen. In Zukunft stehen noch weitere Ausbaumaßnahmen im Rahmen der Vermietungsaktivitäten an.



## Fondsrendite

Die Wertentwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 zwischen dem 31. August 2016 und dem 31. Dezember 2016 belief sich – ermittelt nach Standard-BVI-Methode – auf  $-2,2\%$ <sup>1</sup>; im Einjahresvergleich zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem 31. Dezember 2016 lag diese bei  $-19,0\%$ <sup>1</sup>. Im Wesentlichen ist die Wertentwicklung im Einjahreszeitraum zurückzuführen auf die negativen Ergebnisse aus dem Verkauf des Niederlande-Portfolios sowie aus der Veräußerung des Objekts „Blenheim Court“, 683-693 Warwick Road in Solihull (Großbritannien) im März bzw. April 2016. Außerdem wirkte sich der Verkauf des Objektes One Park Lane in Leeds (Großbritannien) im Dezember 2016 negativ auf die Fondsrendite aus. Darin enthalten sind auch verkaufsbedingte Kosten sowie die auf Basis der üblichen Regelungen in den Verkaufsverträgen vorzuhaltende Liquiditätsreserve für möglicherweise künftig anfallende Aufwendungen aus Garantien und Gewährleistungen. Die Wertentwicklung des Fonds wird weiterhin von Wertanpassungen der Fondsimmobilen im Rahmen der turnusmäßigen Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen beeinflusst. Die Einjahresrendite lag zum Berichtsstichtag unter dem Vergleichsmaßstab, der Benchmark „Customized Benchmark Lipper Institutional Open Real Estate Funds Germany“, deren Rendite sich im gleichen Zeitraum auf  $-3,0\%$ <sup>4</sup> belief.

Die herkömmliche Standard-Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. wird aus Gründen der Vergleichbarkeit der Fondsrenditeergebnisse der verschiedenen offenen Immobilienfonds verwendet – auch für die offenen Immobilienfonds, die den Weg der Fondsabwicklung einschlagen mussten. Bei der BVI-Methode finden auf Ebene des Anlegers

anfallende Kosten wie z.B. Steuern, Ausgabe- oder Rücknahmeabschlag oder Depotführungsgebühren keine Berücksichtigung, da sich diese von Anleger zu Anleger unterscheiden können und aus diesem Grunde nicht im Rahmen einer standardisierten Berechnungsmethode darstellbar sind. Zudem wird bei der herkömmlichen Standard-BVI-Methode von einer Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis ausgegangen. Eine Wiederanlage der Ausschüttung ist seit 3. März 2014 für den CS PROPERTY DYNAMIC aufgrund der Einleitung der Abwicklung und der endgültigen Einstellung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen nicht mehr möglich. Daher hat der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. beschlossen, eine Wertentwicklungsberechnungsmethode für die sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds zu entwickeln. Diese Methode unterscheidet sich zur Standard-Berechnungsmethode des BVI dahingehend, dass nur bis zum Zeitpunkt des Beginns der Fondsabwicklung – im Falle des CS PROPERTY DYNAMIC bis zum 3. März 2014 – eine Wiederanlage der Ausschüttung zum Rücknahmepreis berücksichtigt wird. Ab diesem Zeitpunkt, also ab der Ausschüttung des Fonds am 28. Oktober 2014, gehen die Ausschüttungen in die Berechnung der Wertentwicklung lediglich als zinsloser Betrag ein. Diese Umstellung der BVI-Renditeberechnungsmethode hatte auch Auswirkungen auf die Darstellung der Renditen des CS PROPERTY DYNAMIC in den Jahresberichten und anderen Marketingmaterialien. Sieht man von einer Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung seit dem genannten Zeitpunkt ab, ergibt sich nach dieser Methode für den 4-Monatszeitraum zwischen 1. September 2016 und 31. Dezember 2016 eine Wertentwicklung von ebenfalls  $-2,2\%$ <sup>6</sup> und für den 1-Jahreszeitraum per 31. Dezember 2016 ebenfalls eine Rendite in Höhe von  $-19,0\%$ <sup>6</sup>.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 weist der CS PROPERTY DYNAMIC nach der Standard-Berechnungsmethode des BVI eine durchschnittliche Wertentwicklung in Höhe von -1,4 %<sup>1</sup> pro Jahr auf. Die durchschnittliche Rendite der Benchmark lag im gleichen Zeitraum bei -1,3 %<sup>4</sup> pro Jahr. Im Gesamtzeitraum seit Auflage erreichte der Fonds eine kumulierte Rendite von -13,3 %<sup>1</sup>, die Benchmark hingegen lag kumuliert bei -12,6 %<sup>4</sup>.

#### CS PROPERTY DYNAMIC

##### Wertentwicklung nach BVI-Methode<sup>1</sup> per 31. Dezember 2016

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
4 Monate	-2,2	-
1 Jahr	-19,0	-19,0
3 Jahre	-31,5	-11,9
5 Jahre	-33,6	-7,9
10 Jahre	-14,8	-1,6
seit Auflage	-13,3	-1,4

#### CS PROPERTY DYNAMIC

##### Wertentwicklung nach BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds<sup>6</sup> per 31. Dezember 2016

	kumuliert in %	durchschnittlich p.a. in %
4 Monate	-2,2	-
1 Jahr	-19,0	-19,0
3 Jahre	-31,5	-11,9
5 Jahre	-33,5	-7,8
10 Jahre	-14,7	-1,6
seit Auflage	-13,2	-1,4

Die Rendite seit Einleitung der Fondsabwicklung am 3. März 2014 bis zum Berichtsstichtag belief sich – ermittelt nach der Standard-BVI-Methode kumuliert auf -30,6 %<sup>1</sup> (-12,1 % pro Jahr<sup>1</sup>). Berechnet nach der BVI-Methode für sich in Abwicklung befindende offene Immobilienfonds betrug die Wertentwicklung im gleichen Zeitraum -30,5 %<sup>6</sup> (-12,1 % pro Jahr<sup>6</sup>).

1 Renditeberechnung nach Methode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage). Bei der Berechnung nach der BVI-Methode, die dem Zwecke der Vergleichbarkeit dient, werden individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie z. B. die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) nicht berücksichtigt. Der bei nicht angekündigter Rückgabe zu zahlende Rückgabeabschlag in Höhe von 3 % und individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

4 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.

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

### **Capital Gain Tax**

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

Per 31. Dezember 2016 wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 5,8 Mio. zurückgestellt.

### **Kredit- und Währungsmanagement**

Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte zum Ende der ersten vier Monate des Geschäftsjahres 2016/2017 zum Übergang des Verwaltungsmandats an die Depotbank/Verwahrstelle am 31. Dezember 2016 über ein Kreditvolumen in Höhe von insgesamt EUR 0,0 Mio. Der Fonds war somit zu diesem Zeitpunkt vollständig schuldenfrei.

Im November 2016 lief der letzte Immobilienkredit des Fonds in Höhe von EUR 9,8 Mio. aus und wurde zurückgeführt. Dadurch sank die Verschuldungsquote von 5,8 % des Immobilienvermögens (EUR 9,8 Mio.) per 31. August 2016 auf 0,0 % des Immobilienvermögens per 31. Dezember 2016.

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 und die beschriebenen Währungsrisiken in Polen wurden mittels Devisentermingeschäften nahezu vollständig abgesichert. Der ungesicherte Fremdwährungsanteil belief sich zum 31. Dezember 2016 für britische Pfund auf -2,3 % des Netto-Fondsvermögens (bzw. -22,3 % des Netto-Fondsvermögens pro Währungsraum) und für polnische Zloty auf 0,0 % des Netto-Fondsvermögens (10,1 % des Netto-Fondsvermögens pro Währungsraum). Insgesamt lag die Absicherungsquote bezogen auf das Netto-Fondsvermögen zum Berichtsstichtag bei 102,3 %. Am Berichtsstichtag waren somit alle Währungsrisiken weitgehend abgesichert (vergleiche Tabellen auf den Seiten 34 und 47 dieses Auflösungsberichtes).

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 Berichtszeitraum zwischen dem 1. September 2016 und dem 31. Dezember 2016 weiterhin bestehenden, unbefristeten Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen und der Einstellung der Ausgabe von Anteilscheinen aufgrund der Einleitung der Fondsabwicklung am 3. März 2014 waren weder Mittelzuflüsse noch Mittelabflüsse zu verzeichnen. Infolgedessen ergab sich in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 des Fonds bis zum Übergang des Verwaltungsmandats für den CS PROPERTY DYNAMIC am 31. Dezember 2016 ein Netto-Mittelaufkommen in Höhe von EUR 0,00.

### **Liquiditätsanlagen**

Am Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 verfügte der CS PROPERTY DYNAMIC über eine Brutto-Liquidität in Höhe von EUR 36,8 Mio. (19,6 % des Netto-Fondsvermögens). Die durchschnittliche Liquidität (unter Berücksichtigung von fünf Monatsendwerten) lag in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats für den CS PROPERTY DYNAMIC auf die Depotbank/Verwahrstelle bei EUR 41,9 Mio. Die Liquidität war zum Berichtsstichtag ausschließlich in Bankguthaben (rund EUR 11,8 Mio. (32,1 % der Liquidität; 6,3 % des Netto-Fondsvermögens)) und Festgeldern (EUR 25,0 Mio. (67,9 % der Liquidität; 13,3 % des Netto-Fondsvermögens)) angelegt.

### **Risikomanagement**

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimits ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalanlage- bzw. 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.

Das Risikomanagement nutzt dabei die langjährige Erfahrung und das profunde Wissen der Mitarbeiter. Jedes identifizierte Risiko wurde einem spezifischen Risikoverantwortlichen zugeordnet, der für die tägliche Überwachung und Steuerung der ihm zugeordneten Risiken zuständig ist. Dies beinhaltet auch die kontinuierliche Optimierung der Prozesse im Umgang mit den Risiken.

Das zentrale Risikomanagement erfasst und berichtet regelmäßig die Risikosituation der Einzelrisiken und der Gesamtrisiken. Zur Steuerung der Risiken wurden Schwellenwerte und Eskalationsprozesse festgelegt. Hierdurch sind eine frühzeitige Erkennung der Risiken und eine Einleitung von Gegenmaßnahmen möglich. Die Verfahren und Prozesse des Risikomanagements werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt, um neuen Anforderungen oder speziellen Situationen – wie die Abwicklung eines Investmentvermögens – gerecht zu werden.

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

### **Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum**

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

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

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

Nachfolgend werden die in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 vom 1. September 2016 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds am 31. Dezember 2016 wesentlichen Risikoereignisse beschrieben, wobei auch auf die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken eingegangen wird.

#### **• Adressenausfall-/Bonitätsrisiken**

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

Per Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 waren die liquiden Mittel des Fonds sowohl in Bankguthaben (rund EUR 11,8 Mio. (32,1 % der Liquidität; 6,3 % des Netto-Fondsvermögens)) als auch in Festgeldern (EUR 25,0 Mio. (67,9 % der Liquidität; 13,3 % des Netto-Fondsvermögens)) angelegt. Das Bonitätsrisiko wird regelmäßig überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität aller Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich lag.

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

Per 31. Dezember 2016 waren rund 98,5 % 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 vorherigen Geschäftsjahres 2015/2016 haben sich die Mietstreitigkeiten – gemessen am Streitwert zu den Jahresmieterträgen – und anhängigen Gerichtsprozessen um 1,1-Prozentpunkte auf 7,9 % der Jahres-Nettosollmiete per 31. Dezember 2016 erhöht. Die Erhöhung im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres ist auf die Verringerung der Jahres-Nettosollmiete

durch die Immobilienverkäufe zurückzuführen. Absolut haben sich die Mietstreitigkeiten im Vergleich zum Geschäftsjahresendwert nicht verändert. Gemessen an den intern gesetzten Limits befinden sie sich nach wie vor auf hohem Niveau. Die Mietstreitigkeiten erstreckten sich zum 31. Dezember 2016 auf drei Immobilien. Generell werden die oben genannten Faktoren durch das Risikomanagement einer permanenten Überwachung unterzogen. Die Bonität der Mieter wurde – wie bereits beschrieben – über Ratings international anerkannter Ratingagenturen überwacht. Bei Mietern wie Unternehmens- und Wirtschaftsberatungen, für die branchentypisch kein Rating erfolgt, wurde die Bonität soweit wie möglich mit eingeforderten Sicherheiten unterlegt.

#### • **Marktpreisrisiken**

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

#### • **Immobilienpreisrisiken**

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

Mit fortschreitender Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC und zunehmender zeitlicher Annäherung an den Zeitpunkt der Beendigung des Verwaltungsmandates der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft wurde marktseitig ein Druck auf die erzielbaren Preise im Rahmen der Verwertung der Immobilien aufgebaut, der grundsätzlich einen negativen Einfluss auf die erzielbaren Preise und damit auf den Liquidationserlös hatte. Jedoch wird nach Übergang des Verwaltungsmandates von der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft (CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) auf die Depotbank/Verwahrstelle (Commerzbank AG), gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer im Ausland, der Verkaufsprozess für Immobilien, die bis zum Übergang des Verwaltungsmandates noch nicht veräußert wurden, fortgesetzt. Vor dem Übergang des Verwaltungsmandats für den CS PROPERTY DYNAMIC auf die Depotbank/Verwahrstelle am 31. Dezember 2016, 24 Uhr, konnte im Berichtszeitraum noch eine Fondsimmoblie in Leeds mit Übergang von Nutzen und Lasten verkauft und für eine weitere Immobilie in Frankfurt/ Oder eine kaufvertragliche Sicherung abgeschlossen werden, sodass letztendlich vier Fondsimmoblien auf die Depotbank/Verwahrstelle übergegangen sind. Die Depotbank/Verwahrstelle wird die geordnete Abwicklung des Fonds weiterführen. Diesbezüglich bestehen weiterhin Preisrisiken im Zusammenhang mit der Abwicklung.

Per 31. Dezember 2016 wies das Portfolio des CS PROPERTY DYNAMIC bezogen auf den 1-Jahreszeitraum von 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 eine negative Verkehrswertentwicklung der Fondsimmoblien auf (-4,7 %<sup>3</sup>). Die Vermietungsquote ist im Berichtszeitraum, also den ersten 4 Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 um 0,7-Prozentpunkte auf 91,1 % gesunken. Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote in den ersten 4 Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/

Verwahrstelle zum 31. Dezember 2016 bei 91,6 %. Einen positiven Einfluss auf die Vermietungssituation im Fonds im Berichtszeitraum hatte die mittel- bis langfristige Bindung bonitätsstarker und solventer Mietparteien, da 93,5 % der Mietverträge ab 2019 (inkl. unbefristeter Mietverträge per 31. Dezember 2016) auslaufen, die aufgrund ihrer Solvenz langfristige und nachhaltige Erträge generieren. Im Berichtszeitraum konnten über eine Fläche von insgesamt 3.566 m<sup>2</sup> (rund 4,5 % der Gesamtfläche des Fonds per 31. Dezember 2016) Mietverträge mit neuen Mietern abgeschlossen und Mietverträge mit Bestandsmietern verlängert werden. Weiterhin sind die Mietverträge weitestgehend an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt, wodurch die allgemeine Preisentwicklung Berücksichtigung findet.

#### • Zinsänderungsrisiken

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

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind aktuell weiterhin auf einem außergewöhnlich niedrigen bzw. teilweise negativen Niveau. Um die laufende Bewirtschaftung des Fonds zu sichern, wurden die Liquiditätsanlagen im Fonds tendenziell eher kurzfristig verfügbar gehalten. Eine positive Verzinsung für die Liquiditätsanlagen konnte aufgrund der aktuellen Kapitalmarktbedingungen nicht erzielt werden. Vielmehr musste für einen Teil der Liquiditätsanlagen eine negative Verzinsung bzw. Guthabengebühren hingenommen werden. Insgesamt musste der Fonds im Berichtszeitraum negative Zinsen bzw. Guthabengebühren in Höhe von EUR 20.056,79 tragen. 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 moderat angesehen werden. Das weiterhin vorhandene niedrige

<sup>3</sup> Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.



bzw. größtenteils negative Zinsniveau war die Ursache für die negativen Zinserträge des Fonds innerhalb des Berichtszeitraumes. Seit dem 1. August 2016 werden bei der Anlage der Bankguthaben auf den laufenden Konten negative Zinsen bzw. Guthabengebühren erhoben. Im Berichtszeitraum legte das Fondsmanagement kurzfristig nicht benötigte liquide Mittel nach Möglichkeit in Termingelder an, für die auf dreien von vier Termingeldkonten keine negative Verzinsung anfiel.

#### • Fremdwährungsrisiken

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

Der CS PROPERTY DYNAMIC investiert auch in europäischen Ländern außerhalb des Euroraums. Daher unterliegt ein Teil des Fondsvermögens einem Fremdwährungsrisiko. Der Fremdwährungsanteil des Fonds belief sich zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 auf 10,8 % des Netto-Fondsvermögens (EUR 20,3 Mio.) und sank damit leicht im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (13,7 % per 31. August 2016). Die Verringerung des Fremdwährungsanteils ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Verkauf der Immobilie in Großbritannien im Berichtszeitraum. Das Risiko wird durch die Aufnahme von Fremdwährungskrediten und mit Hilfe von Währungssicherungsgeschäften reduziert. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Absicherung in Höhe von mindestens 70 %. Angestrebt wird beim CS PROPERTY DYNAMIC eine weitgehende Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Die Absicherungsquote der Fremdwährungspositionen belief sich auf insgesamt 121,1 % des Netto-Fondsvolumens der beiden

Währungsräume Polen und Großbritannien (siehe auch Tabelle „Währungsrisiken zum Stichtag“ auf Seite 34 dieses Auflösungsberichts). Bezogen auf das gesamte Netto-Fondsvermögen zum Berichtsstichtag lag die Absicherungsquote bei 102,3 %. Zum Ende des letzten Geschäftsjahres per 31. August 2016 lag diese noch bei 99,2 %. Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte damit im Berichtszeitraum keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Sondervermögens.

#### • Liquiditätsrisiken

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

Die Liquiditätssituation des CS PROPERTY DYNAMIC in den ersten 4 Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 bis zum Übergang des Verwaltungsmandats an die Depotbank/Verwahrstelle war geprägt von der Fortführung des am 3. März 2014 eingeleiteten Abwicklungsprozesses des Fonds. Die Brutto-Liquidität des Fonds sank im Berichtszeitraum leicht von 43,3 Mio. EUR (22,6 % des Netto-Fondsvermögens) per 31. August 2016 auf 36,8 Mio. EUR (19,6 % des Netto-Fondsvermögens) per 31. Dezember 2016. Im November 2016 wurde der letzte Immobilienkredit in Höhe von EUR 9,8 Mio. bei dessen Auslauf vertragskonform zurückgeführt. Zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 betrug der Darlehensbestand des CS PROPERTY DYNAMIC infolgedessen EUR 0,0 Mio. Der Fonds ist somit seit diesem Zeitpunkt schuldenfrei.

#### • 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 Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft 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 der Rücknahmeaussetzung zwischen dem 23. März 2012 und dem 3. März 2014 nicht möglich, sodass wir, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, die Verwaltung des Fonds am 3. März 2014 zum 31. Dezember 2016 gekündigt haben, die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen unwiderruflich eingestellt und die geordnete Abwicklung des Fonds eingeleitet wurde. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 ging der Fonds automatisch – gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer für die ausländischen Immobilien – auf die Depotbank/Verwahrstelle über, die die geordnete Abwicklung des Fonds weiterführen wird.

Im Berichtszeitraum war kein Anteilscheinrückgaberisiko aufgrund der im gleichen Zeitraum bestehenden unbefristeten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme vorhanden.

#### • Objektrisiken

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

#### • Vermietungsrisiken

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

Per 31. Dezember 2016 lag die Quote auslaufender Mietverträge bis Ende des Jahres 2017 bei 2,8 % der Jahres-Nettosollmiete und bis Ende des Jahres 2018 bei insgesamt 6,5 % der Jahres-Nettosollmiete. Die Quote konnte mit Hilfe eines aktiven Property Asset Managements aufgrund von Vertragsverlängerungen sowie kurzfristigen Anschlussmietverträgen generell moderat gehalten werden. Die Gesamtvermietungsquote zum Berichtsstichtag per 31. Dezember 2016 belief sich auf 91,1 %. Damit verringerte sich die Vermietungsquote gegenüber dem 31. August 2016, dem Ende des letzten Geschäftsjahres des CS PROPERTY DYNAMIC, geringfügig um 0,7 %-Prozentpunkte. Die durchschnittliche Vermietungsquote in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 des CS PROPERTY DYNAMIC belief sich auf 91,6 %. Insgesamt befand sich die Vermietungsquote damit nach wie vor auf einem im Marktvergleich akzeptablen Niveau. Damit kann dieses Risiko für den gesamten Berichtszeitraum als überschaubar eingestuft werden. Für die künftige Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen und die Mieterstreuung aufgrund des schrittweisen Abverkaufs des Immobilienportfolios immer weiter zurückgehen und damit die Vermietungsquote stärkeren Schwankungen unterliegen kann.

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

#### • Instandhaltungsrisiken

Diese Risiken resultieren sowohl bei Bestandsimmobilien als theoretisch 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 wurden im Berichtszeitraum 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 Hinblick auf die geographische Verteilung entfällt eine hohe Konzentration auf Polen mit einem Anteil von 55,5 % am Verkehrswertvolumen. Sowohl die polnische Volkswirtschaft als auch der Immobilienmarkt zeigten sich während der europäischen Rezession sehr stabil. Seit 2013 wird allerdings auch die polnische Wirtschaft mit schwierigeren Rahmenbedingungen sowie einer weiteren Ausweitung des Flächen- und Immobilienangebots konfrontiert, sodass stagnierende bis leicht rückläufige Miet- und Preisniveaus zu beobachten waren. Zweitgrößtes Land zum Berichtsstichtag war Deutschland mit einem Anteil von 32,9 %. Der Deutschlandanteil entfällt hierbei vollständig auf die größte Immobilie des Fonds, das Einkaufszentrum „Spitzkrug Multi Center“, Spitzkrugring 1 in Frankfurt an der Oder. Aufgrund des Verkaufs

zahlreicher Immobilien im Zuge der Fondsabwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC insbesondere innerhalb des vorherigen Geschäftsjahres 2015/2016 ist die geographische Konzentration deutlich angestiegen. Hinsichtlich der Nutzungsarten im Fonds war per 31. Dezember 2016 ein hohes Konzentrationsrisiko gegeben, da sich der Anteil an Einzelhandelsimmobilien auf Basis der Jahres-Nettosollmieten zum Berichtsstichtag auf 56,8 % und der Anteil der Nutzungsart Büro auf 37,4 % belief. Der Anteil von Logistikimmobilien am Fonds betrug 1,4 %. Die verbleibenden Anteile verteilen sich auf die Nutzungsarten Garagen/PKW-Stellplätze und Sonstiges. Auf Mieterebene bestanden Konzentrationserscheinungen insbesondere hinsichtlich von Mietern aus der Branche Einzelhandel, die per 31. Dezember 2016 einen Anteil von 47,5 % aufwiesen.

Aufgrund der seit 3. März 2014 eingeleiteten Abwicklung des Fonds werden sich – bedingt durch die Abverkäufe der Liegenschaften – die Konzentrationen weiter erhöhen. Bei vollständiger Liquidation des Immobilienportfolios werden diese aber aufgelöst sein.

#### • Steuerliche Risiken im Zusammenhang mit dem Übergang des Fonds auf die Depotbank/Verwahrstelle

Zum Berichtsstichtag verfügte der CS PROPERTY DYNAMIC noch über vier Immobilien in drei europäischen Ländern im Gesamtwert von EUR 141,0 Mio. Diese vier Immobilien befanden sich zum Übergangszeitpunkt des Verwaltungsmandats am 31. Dezember 2016, 24 Uhr, noch im Bestand des Fonds. Deutsche Immobilien sind aufgrund der neuen §§ 100 a und 357 KAGB bei einem Übergang von der Kapitalanlage- bzw. -verwaltungsgesellschaft auf die Depotbank/Verwahrstelle von der Grunderwerbsteuer befreit, sodass für die derzeit noch verbliebene deutsche Immobilie auch im Falle einer Übertragung auf die Depotbank/Verwahrstelle keine Grunderwerbsteuer anfallen würde. Aufgrund der Vielzahl unbekannter Faktoren kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht

mitgeteilt werden, ob und in welchem Umfang für die ausländischen Objekte möglicherweise Grunderwerbsteuer anfällt. Die Höhe der möglicherweise anfallenden Grunderwerbsteuer hängt insbesondere davon ab, wie sich letztlich die definitive steuerliche Behandlung der zuständigen Behörden darstellt. Ein abschließendes Ergebnis in Bezug auf die Höhe der Grunderwerbsteuerlast lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Auflösungsberichts noch nicht vor.

- **Operationale Risiken**

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

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

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





## Ausblick

Seit dem Beginn der Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC am 3. März 2014 war es unser Ziel, bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandates am 31. Dezember 2016 möglichst viele Immobilien des Portfolios zu bestmöglichen Konditionen im Sinne der Anleger zu veräußern. Hierzu wurde auch in den ersten vier Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 bis zum 31. Dezember 2016 der seit dem Beginn der Fondsabwicklung begonnene Verkaufsprozess der Fondsimmobilien weiter fortgesetzt. So konnte eine weitere Fondsimmobilie mit Übergang von Nutzen und Lasten veräußert werden und außerdem ein Kaufvertrag über den Verkauf einer weiteren Fondsimmobilie abgeschlossen werden, der nach Ende des Berichtszeitraums im März 2017 finalisiert werden konnte. Seit Beginn der Fondsabwicklung konnten bis zum Berichtsstichtag somit insgesamt 13 Immobilien für rund EUR 235 Mio. verkauft werden.

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

Nach Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds, per 31. Dezember 2016, verbleiben nunmehr noch vier Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC in Frankfurt an der Oder (Deutschland), Mailand-Lainate (Italien) Warschau und Krakau (Polen) in einem Gesamtwert in Höhe von rund EUR 141,0 Mio. zum Verkauf.

Der Verkauf der Büroimmobilie in Frankfurt an der Oder, auf die knapp ein Drittel des Übertragungsportfolios entfiel, wurde – wie in diesem Tätigkeitsbericht beschrieben – bereits vertraglich gesichert und im März 2017 final abgewickelt. Bei den anderen beiden Objekten wurde noch die Markterholung abgewartet bzw. die Umstrukturierungs-/Vermietungsmaßnahmen fortgeführt, um bei dem Verkauf dieser Immobilien ein besseres Ergebnis für die Anleger erzielen zu können.

Für die vier Immobilien, deren Eigentum am 1. Januar 2017 auf die Depotbank/Verwahrstelle übergegangen ist, muss aus heutiger Sicht gegebenenfalls teilweise mit einer Grunderwerbsteuerbelastung gerechnet werden. Hinsichtlich der deutschen Immobilie sieht das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer vor. Die hiermit verbundenen Voraussetzungen sehen wir als erfüllt an. Zu den Anträgen auf eine verbindliche Auskunft der polnischen und italienischen Steuerbehörden, die die bestehende Rechtsunsicherheit in diesem Zusammenhang beseitigen würde, steht die Antwort noch aus.

Am Tag des Ablaufs der Kündigungsfrist für das Verwaltungsmandat des CS PROPERTY DYNAMIC am 31. Dezember 2016, 24 Uhr, ging gemäß § 39 Abs. 1 InvG das Verwaltungsmandat für den CS PROPERTY DYNAMIC und damit auch die dann noch verbliebenen Vermögensgegenstände des Fonds (wie Immobilien, liquide Mittel) auf die Depotbank/Verwahrstelle des Fonds, die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, über. Ab diesem Zeitpunkt ist die Depotbank/Verwahrstelle für die Abwicklung des Fonds zuständig. Per Gesetz hat die Depotbank/Verwahrstelle die Aufgabe, das Immobilien-Sondervermögen weiter abzuwickeln und die freien liquiden Mittel an die Investoren in Form von Ausschüttungen zu verteilen. Insbesondere hat die Depotbank/Verwahrstelle die noch verbliebenen Immobilien zum Verkauf zu stellen.

Darüber hinaus ist die Depotbank/Verwahrstelle nach dem Übergang des Verwaltungsmandats für die nach dem 1. Januar 2017 anstehenden Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen an die Fondsanleger des CS PROPERTY DYNAMIC zuständig. Es ist zu beachten, dass nicht nur für das Management der sich noch im Fonds befindenden Immobilien, sonstigen Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten, sondern vor allem auch für die bereits abgeschlossenen Immobilienverkäufe eine angemessene Liquidität für die weitere ordnungsgemäße Fortführung des Fonds vorgehalten werden muss. So werden für die noch verbliebenen Liegenschaften angemessene liquide Mittel zum Beispiel für Vermietungs-, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen bereitgehalten, um deren Attraktivität zu

erhalten bzw. zu erhöhen und das bestmögliche Ergebnis bei deren Verkauf zu erzielen. Zudem ist längerfristig Liquidität vorzuhalten, da einige Zahlungen aus den getätigten Immobilienverkäufen, wie beispielsweise Steuern auf Veräußerungsgewinne ausländischer Immobilien, mögliche Gewährleistungsansprüche oder im Rahmen der Verkäufe abgegebene Garantien für Mieten und Baukosten oftmals erst deutlich, bis zu mehreren Jahren, nach dem Abschluss des Kaufvertrages anfallen und auch die endgültige Höhe der Zahlungen teilweise erst deutlich nach der Veräußerung feststeht. Das künftige Anlageergebnis sowie der Zeitpunkt, zu dem die letzte Auszahlung an die Anleger erfolgen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Welchen Gewinn oder Verlust der einzelne Investor insgesamt aus seiner Anlage in den CS PROPERTY DYNAMIC erzielen wird, hängt zum einen von dem Anlageergebnis während der bisherigen Haltedauer der Fondsanteile und zum anderen von dem für alle Anleger gleichen künftigen Anlageergebnis während der Fondsabwicklung ab.

Die Depotbank/Verwahrstelle hat nach dem Übergang des Verwaltungsmandats für den Fonds wesentliche Aufgaben, wie die Verwaltung und den Verkauf der noch verbliebenen Immobilien sowie die Fondsadministration (z. B. Fondsbuchhaltung) auf uns, die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, als Dienstleister übertragen. Hierdurch bringen wir weiter unser vorhandenes Know-



how und unser Wissen über die einzelnen Immobilien ein. Die Verantwortung für die Abwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC liegt seit dem 1. Januar 2017 jedoch alleinig bei der Commerzbank AG.

Bis einschließlich 31. Dezember 2016 waren wir noch für die Berichterstattung und die Informationen über die weitere Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC und die entsprechenden Veröffentlichungen zuständig. Die wesentlichen Informationsmaterialien für den Zeitraum bis zum Ablauf unseres Verwaltungsmandats für den Fonds am 31. Dezember 2016 finden Sie bis auf weiteres auf unseren Internetseiten unter [www.credit-suisse.com/propertydynamic](http://www.credit-suisse.com/propertydynamic).

Seit dem 1. Januar 2017 erfolgt die Kommunikation mit Anlegern des CS PROPERTY DYNAMIC durch die Depotbank/Verwahrstelle, die Commerzbank AG. Die den Zeitraum seit dem 1. Januar 2017 betreffenden Informationen zum Fonds finden Sie auf der Homepage der Commerzbank AG unter [www.Commerzbank.de/CS-PROPERTY](http://www.Commerzbank.de/CS-PROPERTY). So wird der Anteilwert des Fonds seit dem 1. Januar 2017 durch die Commerzbank AG berechnet und auf deren Internetseite unter [www.Commerzbank.de/CS-PROPERTY](http://www.Commerzbank.de/CS-PROPERTY) publiziert. Auch der Abwicklungsbericht für den Fonds wird durch die Commerzbank AG jährlich sowie bei der Beendigung der Abwicklung

erstellt und auf dieser Internetseite veröffentlicht. Wenn Sie Fragen zum CS PROPERTY DYNAMIC haben, die den Zeitraum seit dem 1. Januar 2017 betreffen, bittet die Commerzbank AG darum, dass Sie ihr diese insbesondere per E-Mail unter der Mailadresse [CS-Property@commerzbank.com](mailto:CS-Property@commerzbank.com) zukommen lassen.

Wir möchten uns an dieser Stelle nochmals bei allen Fondsanlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen von der Auflage des Fonds am 1. Oktober 2006 bis zum Übergang auf die Depotbank/Verwahrstelle am 31. Dezember 2016 recht herzlich bedanken.

Frankfurt am Main, 10. März 2017

Mit freundlicher Empfehlung  
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH



Frank Schäfer      Karl-Josef Schneiders



# Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

## Renditekennzahlen in %

	Deutschland	Polen	Italien
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag <sup>1</sup>	3,4	4,3	3,0
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-2,4	-0,9	-1,0
Nettoertrag <sup>1</sup>	1,0	3,4	2,0
Wertänderung <sup>1</sup>	1,3	-0,9	-11,1
Ausländische Ertragssteuern <sup>1</sup>	0,0	-0,1	-0,3
Ausländische latente Steuern <sup>1</sup>	0,0	-0,2	3,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1</sup>	2,3	2,2	-5,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>2</sup>	2,3	2,2	-5,9
Währungsänderung <sup>2</sup>	0,0	0,5	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>-5,9</b>
<b>II. Liquidität</b>			
Liquiditätsrendite <sup>3</sup>			
<b>III. Fondsrendite</b>			
Ergebnis gesamter Fonds vor Rücknahmeabschlägen und Fondskosten <sup>4</sup>			
Ergebnis gesamter Fonds nach Rücknahmeabschlägen und vor Fondskosten <sup>4</sup>			
Fondsrendite nach Abzug der Fondskosten <sup>4, 5</sup>			

## Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)

### Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in EUR)

	Deutschland	Polen	Italien
Direkt gehaltene Immobilien	44.482.434	73.110.043	14.857.274
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	–	–	–
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>44.482.434</b>	<b>73.110.043</b>	<b>14.857.274</b>
Liquidität	35.026.901	4.191.277	1.446.817
Kreditvolumen	–	5.859.600	–
Fondsvolumen (netto)	79.509.335	71.441.720	16.304.091

### Wertänderungen in TEUR

	Deutschland	Polen	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise zum 31.12.2016	46.400	78.200	16.400
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.12.2016	3.668	5.773	1.330
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	518
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	-700	-1.650
Sonstige negative Wertänderungen	0	-125	0
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>-700</b>	<b>-1.650</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>-125</b>	<b>518</b>

1 Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen 01.09.2016 - 31.12.2016  
2 Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen 01.09.2016 - 31.12.2016

3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen 01.09.2016 - 31.12.2016  
4 Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen 01.09.2016 - 31.12.2016  
5 Der Bezug auf das durchschnittliche Fondsvolumen 01.09.2016 - 31.12.2016 kann zu einem abweichenden Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten gemäß BVI-Methode führen

				Direkt- investments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
Niederlande	Großbritannien	Österreich				
63,7	3,3	-10,7		3,7	-	3,7
-66,4	-0,9	0,0		-1,2	-	-1,2
-2,7	2,4	-10,7		2,5	-	2,5
30,1	-27,4	-157,6		-5,2	-	-5,2
0,0	0,4	0,0		0,0	-	0,0
0,0	0,0	0,0		0,2	-	0,2
27,4	-24,6	-168,3		-2,5	-	-2,5
27,4	-24,6	-168,3		-2,7	-	-2,7
0,0	0,1	0,0		0,3	-	0,3
<b>27,4</b>	<b>-24,5</b>	<b>-168,3</b>		<b>-2,4</b>	<b>-</b>	<b>-2,4</b>
						<b>-0,1</b>
						<b>-1,9</b>
						<b>-1,9</b>
						<b>-2,2</b>
						<b>-2,2</b>

				Direkt- investments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
Niederlande	Großbritannien	Österreich				
-340.606	23.759.575	-188.142		155.680.578	-	155.680.578
-	-	-		-	-	-
<b>-340.606</b>	<b>23.759.575</b>	<b>-188.142</b>		<b>155.680.578</b>	<b>-</b>	<b>155.680.578</b>
638.060	555.873	32.087		41.891.015	-	41.891.015
-	-	-		5.859.600	-	5.859.600
297.454	24.315.448	-156.055		191.711.993	-	191.711.993

			Direkt- investments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
	Großbritannien				
	0		141.000	0	141.000
	0		10.771	0	10.771
	0		0	-	0
	0		518	-	518
	0		-2.350	-	-2.350
	0		-125	-	-125
	<b>0</b>		<b>-2.350</b>	<b>-</b>	<b>-2.350</b>
	<b>0</b>		<b>393</b>	<b>-</b>	<b>393</b>

## Währungsrisiken zum Stichtag

	Offene Positionen in Fremdwährung	Offene Positionen in EUR	% des Fondsvolumens netto pro Währungsraum
GBP	-3.736.665	-4.364.498	-22,3
PLN	338.636	76.627	10,1
<b>Summe</b>		<b>-4.287.870</b>	<b>-21,1</b>

## Vermietungsinformation Jahresnettomiettertrag<sup>1</sup>

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges
Deutschland in %	1,0	98,1	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3
Polen in %	47,4	46,0	0,0	0,4	0,0	0,0	2,0	4,2
Italien in %	85,6	0,0	0,0	7,1	0,0	0,0	6,5	0,8
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>37,4</b>	<b>56,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>37,4</b>	<b>56,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>

<sup>1</sup> bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 31.12.2016

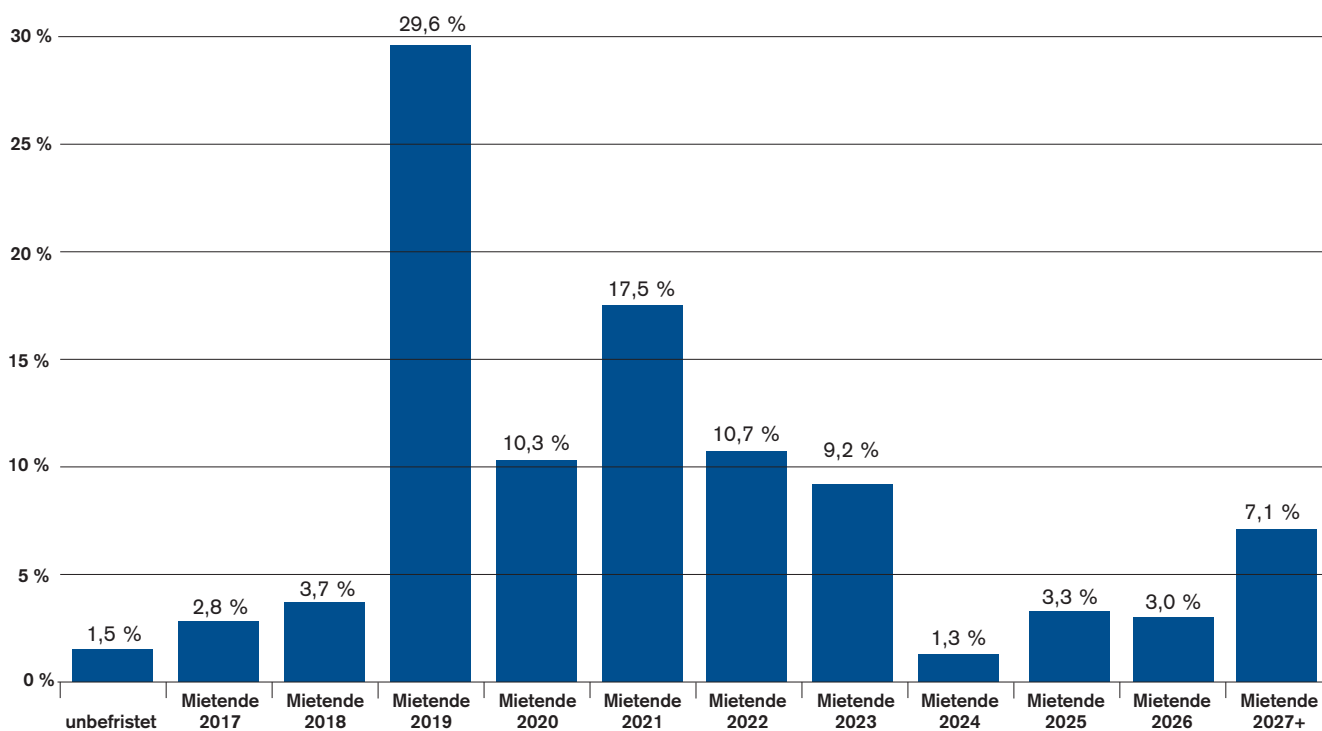
## Vermietungsinformation Leerstände<sup>2</sup>

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges	Vermie- tungs- quote
Deutschland in %	0,2	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	93,7
Polen in %	3,3	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	87,5
Italien in %	10,9	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,7	0,0	86,6
Großbritannien in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	99,6
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>6,1</b>	<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>91,1</b>

<sup>2</sup> bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 31.12.2016

### Restlaufzeitstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)



### Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027+
Deutschland in %	4,2	1,0	6,7	11,5	17,4	33,3	7,4	7,6	2,8	1,7	2,7	3,7
Polen in %	0,0	3,1	2,7	47,9	8,3	0,4	6,9	10,0	0,7	5,1	3,9	11,0
Italien in %	0,7	6,1	0,0	0,0	0,0	47,5	35,8	9,9	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>1,5</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>29,6</b>	<b>10,3</b>	<b>17,5</b>	<b>10,7</b>	<b>9,2</b>	<b>1,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>7,1</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>1,5</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>29,6</b>	<b>10,3</b>	<b>17,5</b>	<b>10,7</b>	<b>9,2</b>	<b>1,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>7,1</b>

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (siehe Seite 40 ff.)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke		141.000.000,00		75,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00			
			141.000.000,00	<b>75,1</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		36.810.957,94		19,6
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	545.578,54			
			36.810.957,94	<b>19,6</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		5.445.856,99		2,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	965.264,00			
2. Zinsansprüche		0,00		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00			
3. Anschaffungsnebenkosten Immobilien		0,00		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00			
4. Andere		23.691.277,91		12,6
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	21.344.298,09			
			29.137.134,90	<b>15,5</b>
<b>Summe</b>			<b>206.948.092,84</b>	<b>110,2</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		0,00		0,0
(davon besicherte Kredite (gem. § 82 Abs. 3 InvG))		0,00		
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		6.260.021,73		3,3
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	1.618.921,14			
4. anderen Gründen		2.242.319,42		1,2
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	344.154,60			
			8.502.341,15	<b>4,4</b>
<b>V. Rückstellungen</b>		<b>10.720.869,44</b>	<b>10.720.869,44</b>	<b>5,7</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	975.362,42			
<b>Summe</b>			<b>19.223.210,59</b>	<b>10,2</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>187.724.882,25</b>	<b>100,0</b>

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

<b>Deutschland</b>	<b>Polen</b>	<b>Italien</b>	<b>Niederlande</b>	<b>Großbritannien</b>	<b>Österreich</b>
<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
46.400.000,00	78.200.000,00	16.400.000,00	0,00	0,00	0,00
30.850.739,68	3.652.393,27	1.470.941,07	447.921,11	356.532,31	32.430,50
992.587,79	2.239.124,18	505.318,71	649.192,26	1.007.911,95	51.722,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
509.066,93	1.728.808,20	91.022,98	474.780,95	20.860.139,90	27.458,95
<b>78.752.394,40</b>	<b>85.820.325,65</b>	<b>18.467.282,76</b>	<b>1.571.894,32</b>	<b>22.224.584,16</b>	<b>111.611,55</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.044.695,44	2.317.984,63	949.455,47	468.715,67	1.432.632,16	46.538,36
497.370,93	1.465.815,99	153.344,55	0,00	98.337,83	27.450,12
<b>1.083.130,01</b>	<b>5.836.423,04</b>	<b>1.745.012,17</b>	<b>942.594,53</b>	<b>1.113.709,69</b>	<b>0,00</b>
<b>2.625.196,38</b>	<b>9.620.223,66</b>	<b>2.847.812,19</b>	<b>1.411.310,20</b>	<b>2.644.679,68</b>	<b>73.988,48</b>
<b>76.127.198,02</b>	<b>76.200.101,99</b>	<b>15.619.470,57</b>	<b>160.584,12</b>	<b>19.579.904,48</b>	<b>37.623,07</b>









# Vermögensaufstellung Teil I zum 31. Dezember 2016

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

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	G	H/G 98 %	12/2006	1993	84.661
<b>Italien</b>					
20020 Lainate (Mailand) Via Rossini 1/A	G	BÜ 87 %	01/2007	2000	6.970
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Polen</b>					
03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	G	H/G 97 %	11/2006	2007	93.808
31-476 Krakau Lublanska 38	G <sup>2</sup>	BÜ 89 %	12/2007	2008	13.734
<b>Summe Direktinvestments</b>					
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>					
Keine					
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
Keine					
<b>Summe Beteiligungen</b>					
<b>Gesamt</b>					

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





# Vermögensaufstellung Teil I zum 31. Dezember 2016

## Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation		Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres-Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>			
<b>Deutschland</b>			
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	6,3	4,8	0,0
<b>Italien</b>			
20020 Lainate (Mailand) Via Rossini 1/A	13,4	4,3	0,0
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
<b>Polen</b>			
03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	16,9	7,6	0,0
31-476 Krakau Lublanska 38	6,6	2,9	0,0
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>			
Keine			
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>			
Keine			

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

<sup>2</sup> Erbbaurecht

<sup>3</sup> Flächenkorrektur aufgrund von Neuvermessung/ Neuvermietung

<sup>4</sup> Mieten und auslaufende Mietverträge werden zum Schutz der Mieter nicht ausgewiesen, wenn das Objekt von weniger als 5 Mietern genutzt

wird oder mindestens 75 % der Mieteinnahmen von einem Mieter gezahlt werden.

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

\* G = Geschäftsgrundstück

Anschaffungsnebenkosten							
Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro	zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
2.868.996	1.769.040	1.099.956	6,1	-	-	-	-
742.321	585.215	157.106	4,0	-	-	-	-
900.683	21.110	879.573	2,8	-	-	-	-
1.584.141	6.958	1.577.183	3,4	-	-	-	-

\*\* 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

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

\*\*\*\* Kumuliert

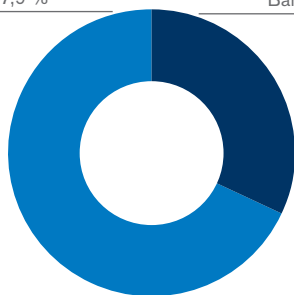
Umrechnungskurs zum 31.12.2016:  
1 EUR = 0,856150 GBP

# Vermögensaufstellung Teil II zum 31. Dezember 2016

## Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben

### Zusammensetzung der Liquidität

Festgelder 67,9 % Bankguthaben 32,1 %



		Währung	Bestand	Kurswert in EUR	Kurswert in % des Fondsvolumens (netto)
<b>I. Geldmarktinstrumente</b>					
keine				–	–
<b>II. Investmentanteile</b>					
keine				–	–
<b>III. Wertpapiere</b>					
keine				–	–
<b>IV. Bankguthaben und Festgelder</b>					
Deutschland	Commerzbank AG	EUR	5.850.739,68	5.850.739,68	3,1
	UniCredit Bank AG	EUR	25.000.000,00	25.000.000,00	13,3
Polen	mBank S.A.	EUR	3.106.814,72	3.106.814,72	1,7
	mBank S.A.	PLN	2.411.047,97	545.578,55	0,3
Italien	Commerzbank AG	EUR	1.470.941,07	1.470.941,07	0,8
Niederlande	Commerzbank AG	EUR	447.921,11	447.921,11	0,2
Großbritannien	Commerzbank AG	EUR	356.532,31	356.532,31	0,2
Österreich	Commerzbank AG	EUR	32.430,50	32.430,50	0,0
<b>Bankguthaben und Festgelder gesamt</b>				<b>36.810.957,94</b>	<b>19,6</b>





# Vermögensaufstellung Teil III zum 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I.-II. siehe Seite 36</b>			<b>177.810.957,94</b>	<b>94,7</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			5.445.856,99	2,9
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	965.264,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		4.305.293,55		
davon Mietforderungen		571.642,10		
2. Zinsansprüche			0,00	0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Anschaffungsnebenkosten Immobilien			0,00	0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
4. Andere			23.691.277,91	12,6
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	21.344.298,09)			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 48)		0,00		
			<b>29.137.134,90</b>	<b>15,5</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			0,00	0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
davon kurzfristige Kredite (gem. § 53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			6.260.021,73	3,3
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	1.618.921,14)			
davon Betriebskostenvorauszahlungen		5.845.985,36		
4. anderen Gründen			2.242.319,42	1,2
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	344.154,60)			
davon aus Anteilsumsatz		0,00		
			<b>8.502.341,15</b>	<b>4,5</b>
<b>V. Rückstellungen</b>			<b>10.720.869,44</b>	<b>5,7</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	975.362,42)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>187.724.882,25</b>	<b>100,0</b>
<b>Mittelzuflüsse</b>			<b>0,00</b>	
<b>Mittelabflüsse (abzgl. Rücknahmeabschläge)</b>			<b>0,00</b>	
Anteilwert in EUR			70,92	
umlaufende Anteile in Stück			2.646.827	
<b>Devisenkurse per Stichtag</b>				
1 EUR = 0,856150 Britisches Pfund (GBP)				
1 EUR = 4,419250 Polnischer Zloty (PLN)				

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. Offene Positionen am Stichtag

Absicherung von Beständen: Verkauf von Devisen auf Termin Verbindlichkeiten	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert <sup>2</sup> Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvolumens (netto)
<b>Offene Positionen am Stichtag</b>				
GBP 20,5 Mio.	24.333.788	23.932.773	401.015	0,2
PLN 3,0 Mio.	671.622	677.928	-6.306	0,0
<b>Summe Offene Positionen</b>	<b>25.005.410</b>	<b>24.610.701</b>	<b>394.709</b>	<b>0,2</b>

Bezogen auf ein Währungsexposure in Britischen Pfund (GBP) in Höhe von EUR 19,6 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 31.12.2016 von 122,3 %.  
Bezogen auf ein Währungsexposure in Polnischen Zloty (PLN) in Höhe von EUR 0,8 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 31.12.2016 von 89,9 %.

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

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR
GBP 41,0 Mio.	46.779.137	47.371.036	-591.899
PLN 6,0 Mio.	1.391.227	1.367.470	23.757

#### 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 1. September 2016 zum 31. Dezember 2016 ergibt sich für den CS PROPERTY DYNAMIC eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d.h. es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung zum einfachen Ansatz berechnet; allerdings findet § 15.2 DerivateV keine Anwendung.

Während des Geschäftsjahres wurden u.a. folgende potenzielle Risikobeträge ermittelt:	
größter potenzieller Risikobetrag	0,176 % des Fondsvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,015 % des Fondsvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,159 % des Fondsvermögens

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

<sup>2</sup> Devisenterminkurs vom 31. Dezember 2016

# Vermögensaufstellung Teil III

## Zusätzliche Erläuterungen

Im Berichtszeitraum vom 1. September 2016 bis zum 31. Dezember 2016 wurden keine Immobilien neu in den Fonds eingestellt. Es wurde jedoch eine direkt gehaltene Immobilie veräußert.

Dadurch hat sich der Immobilienbestand auf 4 Objekte reduziert.

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 (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) ermittelt.

- I. Zum Stichtag wird die Position „Immobilien“ mit EUR 141,0 Mio. ausgewiesen.
- II. Die „Liquiditätsanlagen“ enthalten Bankguthaben und Festgelder in Höhe von EUR 36,8 Mio. Sie werden zum Nominalwert am Stichtag ausgewiesen.
- III. Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ betragen zum Stichtag insgesamt EUR 29,1 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 5,4 Mio. ausgewiesen.
  - III. 3. Anschaffungsnebenkosten für Immobilien sind im Berichtszeitraum vom 1. September 2016 bis zum 31. Dezember 2016 keine angefallen.
  - III. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 23,7 Mio. beinhaltet in erster Linie Forderungen aus Gebäudeverkauf in Höhe von EUR 20,6 Mio., Erstattungsansprüche aus Steuern (EUR 1,0 Mio.) und Forderungen an Dritte (EUR 0,4 Mio.).

IV. Die Verbindlichkeiten werden zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2016 insgesamt mit EUR 8,5 Mio. ausgewiesen. Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Rückzahlungsbetrag.

IV. 1. Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden komplett zurück geführt und betragen am 31. Dezember 2016 EUR 0,00.

IV. 2. Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ betragen am Ende des Berichtszeitraums EUR 0,00.

IV. 3. Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 6,3 Mio.) beinhalten in erster Linie Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten und Nebenkosten (EUR 5,8 Mio.).

IV. 4. Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ in Höhe von EUR 2,2 Mio. enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus noch abzuführender Umsatzsteuer in Höhe von EUR 1,4 Mio., Verbindlichkeiten aus Collaterals in Höhe von EUR 0,2 Mio. und Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen Dritter (EUR 0,2 Mio.).

V. Die Rückstellungen betragen EUR 10,7 Mio. und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften (EUR 5,8 Mio.). Dies entspricht einem Anteil von 100,0 % der bei einer sofortigen Veräußerung aller Auslandsimmobilien fälligen Steuern. Darüber hinaus wurden Sonstige Rückstellungen (EUR 2,1 Mio.) sowie Rückstellungen für Instandhaltungskosten (EUR 1,3 Mio.), Vermietungskosten (EUR 0,6 Mio.), Mieterausbauten (EUR 0,3 Mio.) und ausländische Ertragssteuern (EUR 0,3 Mio.) gebildet.

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

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2016

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
<b>I. Käufe</b>		
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>II. Verkäufe</b>		
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
<b>Großbritannien</b>		
Leeds LS3 1EP		
One Park Lane	G	12/2016
<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







# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. September 2016 bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			0,00
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland			0,00
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00		
3. Sonstige Erträge			1.852.333,81
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	1.488.208,15		
4. Erträge aus Immobilien			3.862.400,54
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	2.475.791,20		
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			0,00
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>5.714.734,35</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			1.894.943,87
a) davon Betriebskosten		633.102,87	
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	249.259,27		
(davon Ertragsausgleich <sup>2</sup> )	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten		492.875,19	
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	98.804,99		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung <sup>2</sup>		593.206,38	
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	437.609,98		
d) davon Sonstige Kosten		175.759,43	
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	93.304,55		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00		
3. Ausländische Steuern			46.656,85
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	-2.913,05		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			111.541,59
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	111.541,59		
5. Verwaltungsvergütung <sup>3</sup>			430.453,03
6. Depotbankvergütung			16.977,54
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			149.116,34
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	0,00		
8. Sonstige Aufwendungen			56.780,10
(davon Sachverständigenkosten)	13.124,47		
(davon in Fremdwährung <sup>1</sup> )	39.433,18		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>2.706.469,32</b>
<b>Zwischensumme</b>			<b>3.008.265,03</b>
Ertragsausgleich auf ordentliche Erträge/Aufwendungen			0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>3.008.265,03</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. a) Realisierte Gewinne aus Immobilien			1.085.156,64
b) Realisierte Verluste aus Immobilien			-4.508.919,04
2. a) Realisierte Gewinne aus Devisentermingeschäften			23.757,80
b) Realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften			-591.898,55
3. a) Realisierte Gewinne aus Fremdwährungspositionen			546.677,37
b) Realisierte Verluste aus Fremdwährungspositionen			-5.929,82
Ertragsausgleich auf außerordentliche Erträge/Aufwendungen			0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>-3.451.155,60</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>-442.890,57</b>

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

- I. 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland sind keine angefallen.
- I. 2. Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland betragen EUR 0,00.
- I. 3. Die sonstigen Erträge in Höhe von EUR 1,9 Mio. resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungen der polnischen Finanzbehörden in Höhe von EUR 1,3 Mio. sowie darauf entfallende Zinsen in Höhe von EUR 0,2 Mio.
- I. 4. Die Erträge aus Immobilien im Berichtszeitraum in Höhe von EUR 3,9 Mio. sind weiter rückläufig.
- II. 1. Die Bewirtschaftungskosten betragen EUR 1,9 Mio. im Berichtszeitraum.
- II. 1.a. Die Betriebskosten werden in Höhe von EUR 0,6 Mio. ausgewiesen.
- II. 1.b. Instandhaltungskosten wurden in Höhe von EUR 0,5 Mio. aufgewendet.
- II. 1.c. Die Kosten der Immobilienverwaltung betragen EUR 0,6 Mio.
- II. 1.d. Die sonstigen Kosten in Höhe von EUR 0,2 Mio. setzen sich aus mehreren kleineren Positionen zusammen.
- II. 3. Bei der Position ausländische Steuern in Höhe von TEUR 50 handelt es sich um Steuern auf das im Ausland erzielte Einkommen.
- II. 4. Unter der Position Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. werden die Darlehenszinsen ausgewiesen.
- II. 5. Die Vergütung an die Fondsverwaltung beträgt EUR 0,4 Mio. und hält sich im Rahmen des in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen angegebenen Prozentsatzes.
- II. 6. Die Vergütung an die Depotbank ist mit TEUR 17 ausgewiesen und hält sich somit ebenfalls im Rahmen des in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen angegebenen Prozentsatzes.
- II. 7. Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten betragen EUR 0,1 Mio. und beinhalten im Wesentlichen Prüfungskosten für den Auflösungsbericht.
- II. 8. Die Sonstigen Aufwendungen werden mit EUR 0,1 Mio. ausgewiesen und beinhalten im Wesentlichen Kosten für Sachverständige und sonstige Beratungskosten.

Der Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen der vom Anteilserwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.

IV. 1.a. Die realisierten Gewinne aus Immobilien resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen verkaufter Immobilien.

IV. 1.b. Die realisierten Verluste aus Immobilien resultieren aus dem Verkauf einer Immobilie in Großbritannien.

IV. 2.a. Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

IV. 2.b. Die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

IV. 3.a. Die realisierten Gewinne aus der Währungsbewertung sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf der entsprechenden Fremdwährungsposition.

IV. 3.b. Die realisierten Verluste aus Währungsbewertung sind der Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf der entsprechenden Fremdwährungsposition.

• Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

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

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

<sup>2</sup> Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 4 BVB EUR 0,00

<sup>3</sup> Gemäß § 13 Nr. 1 BVB. Zusätzlich erhielt die Gesellschaft Vergütungen gemäß § 13 Nr. 2 BVB in Höhe von EUR 0,0 Mio. Dies entspricht 0,0 % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens.

Die Gesamtkostenquote für den Zeitraum 1. September 2016 bis 31. Dezember 2016 belief sich auf 0,34 %.

Als Gesamtkosten wurden die Positionen II.5.-8. berücksichtigt. Der Gesamtbetrag der Transaktionskosten im Berichtszeitraum betrug EUR 175.014,64. Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien und sind nicht Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Devisenkurse per 31. Dezember 2016

1 EUR = 0,856150 GBP

1 EUR = 4,419250 PLN

# Verwendungsrechnung

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Geschäftsjahr 2015/2016	-14.310.111,65	-5,41
1a. Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00	0,00
2. Ergebnis des Berichtszeitraumes	-442.890,57	-0,17
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>-14.753.002,22</b>	<b>-5,58</b>
1. Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	-14.753.002,22	-5,58
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt EUR -14.753.002,22.

## Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung wurde nicht vorgenommen.



# Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn dieses Berichtszeitraumes</b>			<b>191.997.627,57</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr			0,00
2. Mittelzufluss/Abfluss (netto)			0,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen		0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen		0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			0,00
4. Ordentlicher Nettoertrag			3.008.265,03
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			0,00
davon bei Immobilien		0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		0,00	
6. Realisierte Gewinne			1.655.591,81
aus Immobilien	1.085.156,64		
aus Devisentermingeschäften	23.757,80		
aus Fremdwährungspositionen	546.677,37		
7. Realisierte Verluste			-5.106.747,41
aus Immobilien	-4.508.919,04		
aus Devisentermingeschäften	-591.898,55		
aus Fremdwährungspositionen	-5.929,82		
8. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			-3.829.854,75
bei Immobilien	-4.240.602,12		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
bei Liquiditätsanlagen		0,00	
bei Devisentermingeschäften	666.081,44		
bei Fremdwährungspositionen	-255.334,07		
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende dieses Berichtszeitraumes</b>			<b>187.724.882,25</b>

Erläuterungen siehe Seite 57.



# Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Erläuterungen zu den Punkten 1 - 8 auf Seite 56:

- 1) Es handelt sich um den Ausschüttungsbetrag. Eine Ausschüttung wurde nicht vorgenommen.
- 2) Wegen der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme gab es im Berichtszeitraum keine Mittelzuflüsse und keine Mittelabflüsse.
- 3) Der Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ist der Saldo aus dem Wert der Erträge und Aufwendungen der vom Anteilnehmer im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.
- 4) Der ordentliche Nettoertrag ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- 5) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear. Bei Verkauf einer Immobilie werden die Anschaffungsnebenkosten, welche bis zum Verkauf noch nicht abgeschrieben waren, in voller Höhe abgeschrieben.
- 6) Die realisierten Gewinne aus Immobilien sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre sind im Pkt. 8) enthalten. Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften sind der Unterschied zwischen den niedrigen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte der Vorjahre sind im Punkt 8) enthalten. Die realisierten Gewinne aus Fremdwährungspositionen stellen die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs bei Einbuchung und zum Kurs bei Ausbuchung der Bilanzposition dar.
- 7) Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt (siehe Punkt 6).
- 8) Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne / Verluste ergeben sich bei den Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Berichtszeitraum, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland. Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne / Verluste der Devisentermingeschäfte umfassen die Bewertungen der offenen Geschäfte vom Berichtszeitraum abzüglich der Vorjahreswertveränderungen der geschlossenen Geschäfte. Die Fremdwährungspositionen beziehen sich auf Immobilien und Liquiditätsanlagen. Bei „Fremdwährungspositionen“ ist die Differenz der Bewertung der Fremdwährungsvermögen zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibung – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenkurs – in den Nettoveränderungen nicht realisierter Gewinne / Verluste bei Immobilien enthalten. Außerdem beziehen sich die Fremdwährungspositionen auf Bankguthaben und sonstige Vermögensgegenstände in PLN und GBP.

# Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC (Mehrjahresübersicht)

	31.08.2014	31.08.2015	31.08.2016	31.12.2016
Immobilien (in Mio. EUR)	452,4	320,3	169,8	141,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in Mio. EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquiditätsanlagen (in Mio. EUR)	17,2	47,8	43,3	36,8
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	9,2	9,2	10,8	29,1
<b>Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)</b>	<b>478,8</b>	<b>377,3</b>	<b>223,9</b>	<b>206,9</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	219,9	145,6	31,9	19,2
<b>Fondsvermögen (in Mio. EUR)</b>	<b>258,9</b>	<b>231,7</b>	<b>192,0</b>	<b>187,7</b>
Umlaufende Anteile (Stück)	2.646.827	2.646.827	2.646.827	2.646.827
Anteilwert (in EUR)	97,82	87,52	72,54	70,92
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	0,40	0,10	0,00	0,00
Ausschüttungstag	28.10.2014	27.10.2015	–	–



# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

<b>Renditekennzahlen in %</b>				
	<b>2013/2014</b>	<b>2014/2015</b>	<b>2015/2016</b>	<b>09-12/2016</b>
	<b>in %</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	6,3	6,8	8,9	<b>3,7</b>
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-2,2	-3,5	-2,3	<b>-1,2</b>
Nettoertrag <sup>1</sup>	4,1	3,3	6,6	<b>2,5</b>
Wertänderungen <sup>1</sup>	-6,3	-7,8	-18,8	<b>-5,2</b>
Ausländische Ertragsteuern <sup>1</sup>	-0,2	-0,2	-0,2	<b>0,0</b>
Ausländische latente Steuern <sup>1</sup>	0,1	0,0	-0,1	<b>0,2</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1</sup>	-2,3	-4,7	-12,5	<b>-2,5</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>2</sup>	-6,9	-10,7	-18,8	<b>-2,7</b>
Währungsänderung <sup>2</sup>	0,0	-0,1	-2,9	<b>0,3</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>-6,9</b>	<b>-10,8</b>	<b>-21,7</b>	<b>-2,4</b>
<b>II. Liquidität</b>				
<b>Liquiditätsrendite<sup>3</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
<b>III. Fondsrendite</b>				
Ergebnis gesamter Fonds vor Rücknahmeabschlägen und Fondskosten <sup>4</sup>	-6,5	-9,3	-17,5	<b>-1,9</b>
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>4</sup>	-6,5	-9,3	-17,5	<b>-1,9</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>-7,5</b>	<b>-10,2</b>	<b>-17,0</b>	<b>-2,2</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. Berichtszeitraumes

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. Berichtszeitraumes

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. Berichtszeitraumes

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. Berichtszeitraumes





# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

## **An die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main**

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 des Investmentgesetzes (InvG) den Auflösungsbericht des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC für den Berichtszeitraum vom 1. September 2016 bis zum 31. Dezember 2016 zu prüfen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die Aufstellung des Auflösungsberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Auflösungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Auflösungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Auflösungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Auflösungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Auflösungsbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 16. März 2017

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Warnke  
Wirtschaftsprüfer

Bertram  
Wirtschaftsprüfer

# Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn

## Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. September 2016 bis 31. Dezember 2016)

CS PROPERTY DYNAMIC				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2</sup>
01.09.16	-19,98%	0,00%	0,00%	0,13
02.09.16	-19,96%	0,00%	0,00%	0,13
05.09.16	-19,93%	0,00%	0,00%	0,13
06.09.16	-19,92%	0,00%	0,00%	0,13
07.09.16	-20,34%	0,00%	0,00%	0,13
08.09.16	-20,33%	0,00%	0,00%	0,13
09.09.16	-20,32%	0,00%	0,00%	0,13
12.09.16	-20,30%	0,00%	0,00%	0,13
13.09.16	-20,29%	0,00%	0,00%	0,13
14.09.16	-20,28%	0,00%	0,00%	0,13
15.09.16	-20,27%	0,00%	0,00%	0,13
16.09.16	-20,26%	0,00%	0,00%	0,13
19.09.16	-20,23%	0,00%	0,00%	0,13
20.09.16	-20,23%	0,00%	0,00%	0,13
21.09.16	-20,22%	0,00%	0,00%	0,13
22.09.16	-20,21%	0,00%	0,00%	0,13
23.09.16	-20,20%	0,00%	0,00%	0,13
26.09.16	-20,17%	0,00%	0,00%	0,13
27.09.16	-20,16%	0,00%	0,00%	0,13
28.09.16	-20,15%	0,00%	0,00%	0,13
29.09.16	-19,93%	0,00%	0,00%	0,13
30.09.16	-19,93%	0,00%	0,00%	0,13

CS PROPERTY DYNAMIC				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2</sup>
04.10.16	-19,89%	0,00%	0,00%	0,13
05.10.16	-19,89%	0,00%	0,00%	0,13
06.10.16	-19,88%	0,00%	0,00%	0,13
07.10.16	-19,87%	0,00%	0,00%	0,13
10.10.16	-19,85%	0,00%	0,00%	0,13
11.10.16	-19,85%	0,00%	0,00%	0,13
12.10.16	-19,84%	0,00%	0,00%	0,13
13.10.16	-19,87%	0,00%	0,00%	0,15
14.10.16	-19,86%	0,00%	0,00%	0,15
17.10.16	-19,83%	0,00%	0,00%	0,15
18.10.16	-19,82%	0,00%	0,00%	0,15
19.10.16	-19,81%	0,00%	0,00%	0,15
20.10.16	-19,80%	0,00%	0,00%	0,15
21.10.16	-19,39%	0,00%	0,00%	0,15
24.10.16	-19,36%	0,00%	0,00%	0,15
25.10.16	-19,35%	0,00%	0,00%	0,15
26.10.16	-19,34%	0,00%	0,00%	0,15
27.10.16	-19,06%	0,00%	0,00%	0,15
28.10.16	-19,09%	0,00%	0,00%	0,16
31.10.16	-19,11%	0,00%	0,00%	0,19
01.11.16	-19,11%	0,00%	0,00%	0,19
02.11.16	-19,09%	0,00%	0,00%	0,19

CS PROPERTY DYNAMIC				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2</sup>
03.11.16	-20,60%	0,00%	0,00%	0,19
04.11.16	-20,04%	0,00%	0,00%	0,19
07.11.16	-20,01%	0,00%	0,00%	0,19
08.11.16	-20,01%	0,00%	0,00%	0,19
09.11.16	-20,00%	0,00%	0,00%	0,19
10.11.16	-19,99%	0,00%	0,00%	0,19
11.11.16	-19,98%	0,00%	0,00%	0,19
14.11.16	-19,97%	0,00%	0,00%	0,19
15.11.16	-19,96%	0,00%	0,00%	0,19
16.11.16	-19,96%	0,00%	0,00%	0,19
17.11.16	-19,95%	0,00%	0,00%	0,19
18.11.16	-19,91%	0,00%	0,00%	0,19
21.11.16	-19,88%	0,00%	0,00%	0,19
22.11.16	-19,99%	0,00%	0,00%	0,19
23.11.16	-19,91%	0,00%	0,00%	0,19
24.11.16	-19,82%	0,00%	0,00%	0,19
25.11.16	-19,81%	0,00%	0,00%	0,19
28.11.16	-19,52%	0,00%	0,00%	0,19
29.11.16	-19,37%	0,00%	0,00%	0,19
30.11.16	-19,43%	0,00%	0,00%	0,19
01.12.16	-19,46%	0,00%	0,00%	0,19
02.12.16	-19,45%	0,00%	0,00%	0,19

CS PROPERTY DYNAMIC				
Kursdatum	Immobilien- gewinn <sup>1</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2</sup>
05.12.16	-19,42%	0,00%	0,00%	0,19
06.12.16	-19,63%	0,00%	0,00%	0,19
07.12.16	-19,62%	0,00%	0,00%	0,19
08.12.16	-19,61%	0,00%	0,00%	0,19
09.12.16	-19,59%	0,00%	0,00%	0,19
12.12.16	-19,56%	0,00%	0,00%	0,19
13.12.16	-19,50%	0,00%	0,00%	0,19
14.12.16	-19,48%	0,00%	0,00%	0,19
15.12.16	-19,47%	0,00%	0,00%	0,19
16.12.16	-19,47%	0,00%	0,00%	0,19
19.12.16	-19,39%	0,00%	0,00%	0,19
20.12.16	-19,38%	0,00%	0,00%	0,19
21.12.16	-19,40%	0,00%	0,00%	0,19
22.12.16	-19,41%	0,00%	0,00%	0,19
23.12.16	-19,39%	0,00%	0,00%	0,19
27.12.16	-19,27%	0,00%	0,00%	0,19
28.12.16	-19,28%	0,00%	0,00%	0,19
29.12.16	-19,34%	0,00%	0,00%	0,19
30.12.16	-19,94%	0,00%	0,00%	0,19

1 Bezogen auf den Rücknahmepreis

2 Alle vom 1. September 2016 bis 31. Dezember 2016 veröffentlichten Zwischengewinne wurden unter Berücksichtigung des Ertragsausgleichsverfahrens ermittelt.

# Gremien

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH  
TaunusTurm  
Taunustor 1  
D-60310 Frankfurt am Main  
Telefon: +49(0)69/7538-1200  
Telefax: +49(0)69/7538-1203

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
per 31. Dezember 2016: EUR 6,1 Mio.

Haftendes Eigenkapital  
per 31. Dezember 2016: EUR 8,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

## **Aufsichtsrat**

Timothy Blackwell  
Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrates  
(bis 19. Oktober 2016), zugleich  
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Dr. Beat Schwab  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(bis 20. Oktober 2016),  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(ab 21. Oktober 2016), zugleich  
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Jan Büchsenstein  
Mitglied des Aufsichtsrates  
(bis 20. Oktober 2016),  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(ab 21. Oktober 2016), zugleich  
Managing Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Roger Baumann  
Mitglied des Aufsichtsrates  
(seit 1. Februar 2017)  
zugleich Director CREDIT SUISSE AG, Zürich

Günther Hackeneis  
Mitglied des Aufsichtsrates

Karl Huwyler  
Mitglied des Aufsichtsrates

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

## **Geschäftsführung**

Frank Schäfer

Karl-Josef Schneiders

## **Gesellschafter**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

## **Verwahrstelle**

Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
per 31. Dezember 2016: EUR 1.701 Mio.  
(vorläufige Zahlen, noch nicht final testiert)

Eigenmittel  
per 31. Dezember 2016: EUR 26.659 Mio.  
(vorläufige Zahlen, noch nicht final testiert)



### **Sachverständigenausschuss A**

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

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

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

### **Sachverständigenausschuss B**

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

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

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

### **Abschlussprüfer**

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

### **Vertriebspartner**

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft  
Taunus Turm  
Taunustor 1  
D-60310 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

TaunusTurm

Taunustor 1

D-60310 Frankfurt am Main

Telefon +49(0) 69/7538-1200

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