

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

## CS PROPERTY DYNAMIC

Offener Immobilienfonds nach deutschem InvG  
Jahresbericht zum 31. August 2014



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

## CS PROPERTY DYNAMIC „Auf einen Blick“

Kennzahlen zum Stichtag	31.08.2014
Fondsvermögen netto (in Mio. EUR)	258,9
Immobilienvermögen gesamt brutto (in Mio. EUR)	452,4
davon direkt gehalten (in Mio. EUR)	452,4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (in Mio. EUR)	0,0
Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)	478,8
Fondsobjekte gesamt (Anzahl)	17
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten (Anzahl)	0
Vermietungsquote (in %)	86,2
Ausschüttung am 28.10.2014 je Anteil (in EUR)	0,40
Anlageerfolg in % <sup>1)</sup>	-7,5
Rücknahmepreis (in EUR)	97,82
Ausgabepreis (in EUR)	97,82

Veränderungen im Berichtszeitraum	01.09.2013 – 31.08.2014
Ankäufe von Immobilien (Anzahl)	0
Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	0
Nettomittelzufluss inkl. Rücknahmeabschlüsse (in Mio. EUR)	0,0

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

Wertpapierkennnummer: 975 135

ISIN: DE0009751354

Valorennummer: 2 787 022

Fondsaufgabe: 1. Oktober 2006

# CS PROPERTY DYNAMIC

Jahresbericht zum 31. August 2014

<b>Wichtiger Hinweis</b>	2
<b>Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung</b>	4
<b>Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung</b>	28
<b>Zusammengefasste Vermögensaufstellung</b>	34
<b>Vermögensaufstellung Teil I</b>	
– Immobilienverzeichnis Lage des Grundstücks, Nutzfläche und gutachterliche Werte	38
– Immobilienverzeichnis Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten	42
<b>Vermögensaufstellung Teil II</b>	
– Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben	46
<b>Vermögensaufstellung Teil III</b>	
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Sicherungsgeschäfte und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	48
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe</b>	52
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	54
<b>Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	55
<b>Verwendungsrechnung</b>	56
<b>Entwicklung des Fondsvermögens</b>	58
<b>Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens</b>	59
<b>Entwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC (Mehrjahresübersicht)</b>	60
<b>Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)</b>	61
<b>Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers</b>	63
<b>Steuerliche Hinweise</b>	64
<b>Gremien</b>	84

## Wichtiger Hinweis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiterhin erklärt die Geschäftsführung die

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

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

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

Frankfurt am Main, den 3. März 2014

Die Geschäftsführung der  
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

## Tätigkeitsbericht der Fondsverwaltung



Sehr geehrte Anlegerinnen,  
sehr geehrte Anleger,

leider war es uns im vergangenen Geschäftsjahr 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014 trotz umfangreicher Bemühungen nicht möglich, den CS PROPERTY DYNAMIC wieder für Anteilrücknahmen zu öffnen. Vielmehr mussten wir zu unserem großen Bedauern am 3. März 2014 – kurz nach Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2013/2014 – die Kündigung der Verwaltung des Fonds zum 31. Dezember 2016 erklären.

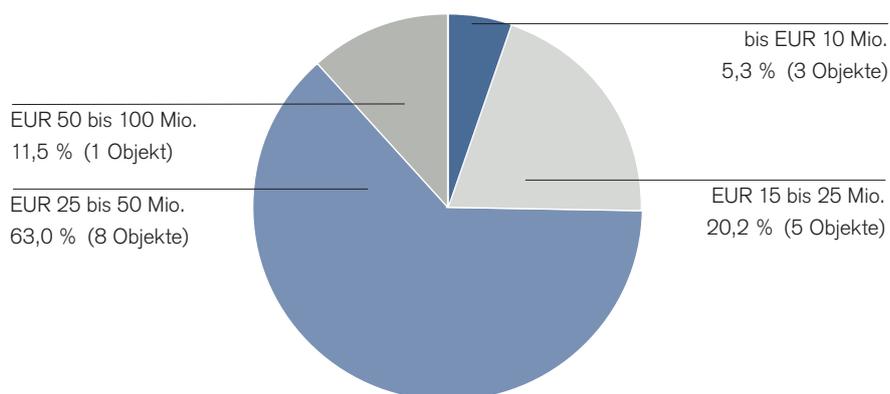
Auf den folgenden Seiten dieses Jahresberichtes informieren wir Sie über die zu dieser Entscheidung führenden Gründe und die weiteren Abläufe im Zuge der Auflösung des Fonds. Außerdem berichten wir im Folgenden über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse im Geschäftsjahr 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC. Erläutert werden für den betreffenden Zeitraum zwischen 1. September 2013 und 31. August 2014 unter anderem die wesentlichen Ereignisse und Risiken sowie die Kennzahlen des Fonds im Berichtszeitraum bzw. zum Berichtstichtag, die aktuelle Positionierung des Immobilienportfolios sowie im Gliederungs-

punkt „Ausblick“ die weitere Strategie des Fondsmanagements für die nun eingeleitete Phase der Auflösung des Fonds.

Im Sinne der Gleichbehandlung aller Investoren des CS PROPERTY DYNAMIC haben wir am 3. März 2014 beschlossen, die Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC Fonds nicht wieder aufzunehmen. In Folge dessen haben wir das Verwaltungsmandat für den Fonds mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 gekündigt und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben die endgültige Einstellung der Ausgabe sowie die unbefristete Aussetzung der Rücknahme von An-

## Größenklassen der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte)



teilen des Fonds erklärt. Die Einleitung dieser Schritte war notwendig geworden, da eine nachhaltige Wiederöffnung des Fonds für Anteilscheinrückgaben aufgrund der hohen Rückgabeverlangen der Investoren, der geringen Liquidität des Fonds sowie des Ausbleibens von Mittelzuflüssen nicht möglich war.

Begonnen hatte die Entwicklung mit den regulatorischen Anpassungen des Gesetzgebers für offene Immobilienfonds und den damit einhergehenden Änderungen des Investmentgesetzes (InvG) durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) in den Jahren 2011 und 2012. Infolgedessen gingen dem CS PROPERTY DYNAMIC vermehrt Rückgabeankündigungen zu. Diese lagen vor allem darin begründet, dass für eine große Zahl der Fondsinvestoren – wie beispielsweise für Versicherungen – eine Investition in das Anlagevehikel offene Immobilien-Publikumsfonds aufgrund der neuen rechtlichen Regeln nicht mehr oder nur unter erschwerten bzw. weniger attraktiven Rahmenbedingungen möglich war. Zudem

wurden auch einige unserer Investoren infolge der herausfordernden Entwicklung auf den Anlagemärkten im Allgemeinen sowie der Sondersituation bei offenen Immobilien-Publikumsfonds im Speziellen ihrerseits mit erhöhten Mittelabflüssen konfrontiert und waren aufgrund des Liquiditätsdrucks daher gezwungen, Fondsanteile am CS PROPERTY DYNAMIC zurückzugeben bzw. die Rückgabe von Anteilen zu avisieren. Am 23. März 2012 reichte die für Anteilscheinrücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität nicht mehr aus, die vorliegenden Rückgabewünsche, die sich auf knapp 60 % des Eigenkapitals (Netto-Fondsvermögen) beliefen, zu bedienen. Daher musste zu diesem Zeitpunkt aus Liquiditätsgründen gemäß § 81 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Rücknahme von Fondsanteilen zum Schutze der Anleger ausgesetzt werden.

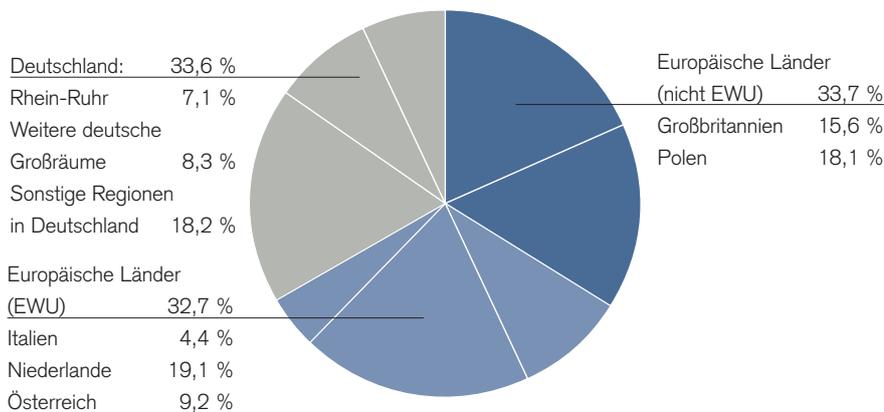
Ein entsprechender Liquiditätsaufbau ausschließlich über Verkäufe von Fondsimmobilien hätte wegen des großen Liqui-

ditätsbedarfs eine grundlegende Änderung der Struktur des Portfolios zur Folge gehabt, die nicht im Sinne aller Anleger gewesen wäre. Daher wurden neben den Aktivitäten zu Immobilienverkäufen Handlungsalternativen, wie eine Fortführung als offener Immobilien-Publikumsfonds, die Umwandlung in einen Immobilien-Spezialfonds oder auch die Teilübertragung von Objekten an einen neuen Immobilien-Spezialfonds unter Beteiligung der spezialfondsfähigen Investoren des CS PROPERTY DYNAMIC geprüft. Aufgrund der Verschiedenheit der Investoren, die sich im Wesentlichen aus Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Family Offices zusammensetzten, und ihrer unterschiedlichen Ausgangslagen, Zielvorstellungen und regulatorischen Rahmenbedingungen konnte letztendlich keine hinreichende Einigung in Bezug auf die genannten Alternativen gefunden werden.

Parallel zu den Restrukturierungsbemühungen des Immobilienportfolios haben wir im Dezember 2013 bezüglich der Darlehen eine bankenübergreifende Ver-

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte)



einbarung geschlossen, die auch im Falle der seit 3. März 2014 eingeleiteten Fondsauflösung mittelfristig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds unterstützt. Dementsprechend werden die aus den zukünftigen Immobilienverkäufen erzielten Netto-Veräußerungserlöse nach Berücksichtigung der für die weitere ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds erforderliche Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die Darlehen vertragskonform zurückzuführen. Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte zum 31. August 2014 über einen unveränderten Darlehensbestand in Höhe von EUR 201,3 Mio., was zu diesem Zeitpunkt 44,5 % des Immobilienvermögens entsprach.

Im Folgenden stellen wir Ihnen die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC dar.

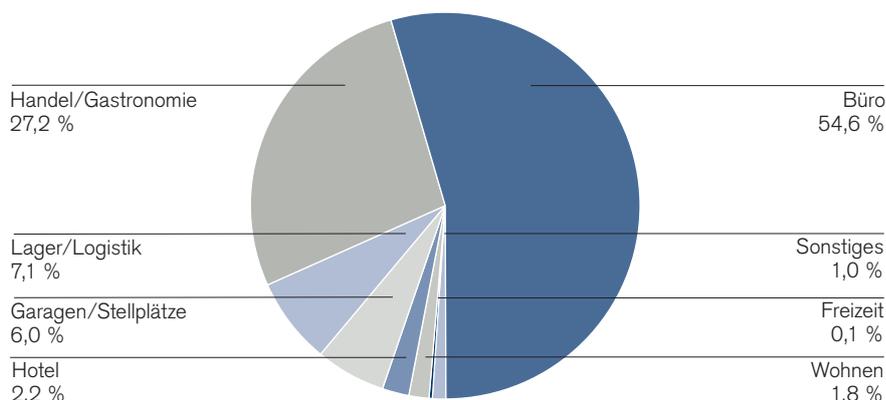
Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte zum Berichtsstichtag am 31. August 2014 im Ein-Jahres-Zeitraum eine Rendite –

berechnet nach BVI-Methode – in Höhe von -7,5 %<sup>1)</sup>. Der Rückgang des Anlageerfolges im Vergleich zum 31. August 2013, als der Fonds eine Wertentwicklung in Höhe von -2,1 % p.a.<sup>1)</sup> aufwies, ist im Wesentlichen auf die marktbedingte Anpassung der Verkehrswerte der Fondsimmobilien zurückzuführen. Seit diesem Zeitpunkt verringerten sich die Verkehrswerte der Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC insgesamt um -5,2 %<sup>4)</sup> (bzw. EUR -24,6 Mio.<sup>4)</sup>) im Rahmen der regulären turnusmäßigen Bewertungen der Fondsimmobilien durch die unabhängigen Sachverständigenausschüsse. Insbesondere in den Niederlanden, das sich momentan nach wie vor in einer Rezession befindet und durch ein großes Angebot neuer gewerblicher Flächen belastet wird, wurden die Verkehrswerte von den Sachverständigen im Geschäftsjahr 2013/2014 mit insgesamt -14,0 % (bzw. EUR -14,1 Mio.) marktbedingt überdurchschnittlich zurückgenommen. Bei den niederländischen Immobilien haben die unabhängigen Sachverständigen der bis dato noch an-

haltend schwachen Entwicklung des dortigen Immobilienmarktes insbesondere mit der Reduktion der Marktmiete bzw. der Anhebung des Liegenschaftszinssatzes in den Bewertungsgutachten Rechnung getragen. Da sich insgesamt 5 Objekte mit einem Anteil zum Berichtsjahresende in Höhe von 19,1 % im Fondsportfolio befanden, hatte dies eine entsprechende Auswirkung auf die Performance des Fonds. Auch in Großbritannien mussten außerhalb Londons aufgrund der konjunkturbedingt schwächeren Entwicklung der dortigen Vermietungsmärkte und der damit einhergehenden Reduzierung der marktüblich erzielbaren Mieterträge größere Korrekturen hingenommen werden. Insgesamt gingen die Verkehrswerte im Einjahreszeitraum vor dem 31. August 2014 in Großbritannien um -4,5 % (bzw. EUR -3,3 Mio.) zurück. In etwa gleicher prozentualer Höhe mussten insgesamt negative Wertveränderungen auch in Österreich (-5,1 %) und Polen (-4,6 %) hingenommen werden. Bei den deutschen Immobilien wurden die Verkehrswerte im

## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmieten)



Wesentlichen bestätigt und per Saldo nur geringfügig um  $-0,4\%$  korrigiert. Die von den unabhängigen Sachverständigen vorgenommenen Wertanpassungen konnten durch die weiterhin stabilen Einnahmen aus den Mieten der Fondsimmobilien auf Fondsebene nicht bzw. nur teilweise kompensiert werden.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 hat der CS PROPERTY DYNAMIC mit insgesamt  $+18,9\%$ <sup>1)</sup> bzw.  $+2,2\%$  pro Jahr<sup>1)</sup> einen über der Benchmark liegen-

den Anlageerfolg erreicht. Die Benchmark lag im gleichen Zeitraum bei insgesamt  $-0,1\%$ <sup>2)</sup> bzw.  $0,0\%$  pro Jahr<sup>2)</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 sowie die Krise der Anlageklasse offene Immobilienfonds in diesen Zeitraum. Mit derzeit 17 Bestandsimmobilien an 14 Standorten in sechs euro-

päischen Ländern (Deutschland, Niederlande, Polen, Großbritannien, Österreich und Italien) verfügt der CS PROPERTY DYNAMIC jedoch über eine breite Streuung in Europa. Auch im Hinblick auf die Nutzungsarten-, Alters- und Mieterstruktur der Liegenschaften ist das Immobilienportfolio weiterhin ausgewogen positioniert.

Die Vermietungssituation stellt sich weiterhin vergleichsweise stabil dar. Im Geschäftsjahr 2013/2014 konnten Neu- bzw. Anschlussvermietungen in einer

<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> 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.

<sup>4)</sup> Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

Gesamthöhe von 23.228 m<sup>2</sup> bzw. rund 11,7 % der gesamten Mietfläche des Fonds abgeschlossen werden. Die Vermietungsquote lag am Ende des Berichtszeitraumes bei 86,2 %. Damit sank die Vermietungsquote zwar im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres (31. August 2013) um 1,3-Prozentpunkte, sie stieg jedoch im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahres dieses Geschäftsjahres (28. Februar 2014) um 0,1-Prozentpunkte. Diese Schwankungen sind im Wesentlichen zurückzuführen auf mehrere Neuvermietungen bei Auszug des Hauptmieters zu einem späteren Zeitpunkt im Objekt Stuttgart, Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12 sowie auf einen Flächenwechsel eines Mieters im Objekt Warschau, ul. Glebocka/Targówek. Die durchschnittliche Vermietungsquote lag im Berichtszeitraum bei 86,4 %.

Die Wirtschaftsentwicklung in den sechs Ländern, in denen der CS PROPERTY DYNAMIC im Geschäftsjahr 2013/2014 investiert war, blieb weiterhin durch erhebliche Unterschiede gekennzeichnet. Dem leichten Wirtschaftswachstum in Deutschland und Österreich standen höhere Wachstumsraten in Polen und Großbritannien sowie die fortgesetzte Konsolidierung in Italien und in den Niederlanden gegenüber. Gemessen an den Risiko-

prämien für Staatsanleihen scheint das Vertrauen in die Stabilität Europas insgesamt zurückgekehrt zu sein, allerdings werden die Volkswirtschaften mit einer Vielzahl von strukturellen Problemlagen konfrontiert. So bleiben der Abbau der hohen Arbeitslosigkeit, die Reduzierung der Verschuldung der öffentlichen und privaten Haushalte sowie die Erhöhung der globalen Wettbewerbsfähigkeit wichtig für die zukünftige Entwicklung in Europa.

Die verbesserte Gesamtlage und das niedrige Zinsniveau spiegelte sich auch in dem Verhalten der Akteure auf den Immobilienmärkten wider. Bei den Immobilieninvestoren deuten Marktzahlen auf eine wachsende Risikobereitschaft hin, in dem die bislang vernachlässigten Märkte wieder steigende Investitionsvolumen verzeichnen konnten. Dennoch bleiben Investitionen in den Wirtschaftszentren Großbritannien, Deutschlands und auch Frankreichs – das allerdings kein Investitionsland des CS PROPERTY DYNAMIC ist – für den Markt prägend. Weniger positiv als der Investmentmarkt stellen sich weiterhin die Vermietungsumsätze dar. In konjunkturschwachen Ländern ist ein Großteil der Anmietungen auf Kostensenkungen und Verkleinerungen zurückzuführen, während in den konjunkturstärkeren Ländern eine durchschnittliche

Flächennachfrage zur Reduktion der Leerstandsquote und moderat steigender Mietniveaus beitrug. Die Vermietungen konzentrieren sich auf hochwertige Flächen in guten Innenstadtlagen. Nur in besonders starken Wirtschaftszentren, wie z.B. London oder München war eine Ausweitung der Nachfrage und auch der positiven Mietpreisentwicklung auf randstädtische Lagen feststellbar.

Die Preise für Liegenschaften in den Immobilienzentren Deutschlands sind weiter gestiegen. In den Niederlanden, Polen und Italien entwickelte sich das Preisniveau von Büroimmobilien hingegen weiter stabil bis rückläufig. Hier wirkten die sinkenden Mietniveaus für das Kaufpreisgefüge negativ.

Für Handelsimmobilien hingegen stieg das Preisniveau überwiegend an. Die stark gestiegenen Immobilienpreise in London erhöhen weiterhin die Attraktivität und das Investitionsvolumen der britischen Regionalstädte. Immobilien außerhalb der zentralen Geschäftsbezirke waren bei opportunistischen Marktakteuren wieder stärker gefragt, auch wenn für Objekte mit Asset-Management-Bedarf erhebliche Preisabschläge realisiert wurden. Angesichts des mittlerweile niedrigen Renditeniveaus sowie des geringen Angebotes von lang-

fristig vermieteten Qualitätsimmobilien in den Metropolen der wachstumsstärkeren Volkswirtschaften müssen die Investoren bei gleicher Renditeerwartung vermehrt Risiken akzeptieren, sodass sich für diese Immobiliensegmente eine verbesserte Perspektive ergeben sollte.

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

Basis der im Ausblick-Teil dieses Jahresberichts näher erläuterten Veräußerungsstrategie für das Immobilienportfolio den Verkaufsprozess bei neun ausgewählten Liegenschaften des Fonds aus vier Ländern eingeleitet, die aktiv am Markt angeboten werden. Mit einigen potentiellen Interessenten fanden bereits Gespräche statt und es erfolgten bereits Besichtigungen von Kaufinteressenten für einzelne Fondsimmobilien.

Trotzdem hat sich die Liquiditätsposition des Fonds vor allem aufgrund der stabilen Vermietungsquote in Höhe von durchschnittlich 86,4% im Geschäftsjahr 2013/2014 leicht verbessert. Im Geschäftsjahr 2013/2014 stieg die Liquidität (brutto) insgesamt um rund EUR 3,9 Mio. bzw.

3,0-Prozentpunkte auf EUR 17,2 Mio. (bzw. 6,6% des Netto-Fondsvermögens) an. Bereits im vorherigen Geschäftsjahr konnte die Brutto-Liquidität um rund EUR 5,3 Mio. bzw. 1,9-Prozentpunkte erhöht werden.

Die erste Ausschüttung im Rahmen der Fondsauflösung wird am 28. Oktober 2014 erfolgen und beträgt EUR 0,40 pro Anteil. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 deckt im Wesentlichen die Steuerzahllast der Anleger aus den Erträgen des Fonds ab. Insgesamt beläuft sich die Gesamtausschüttungssumme, die auf die Anleger verteilt wird, auf EUR 1,1 Mio.

#### Übersicht der Ausschüttungen seit der Einleitung der Fondsauflösung am 3. März 2014

Laufende Nummer	Datum	Geschäftsjahr des Fonds	CS PROPERTY DYNAMIC in EUR pro Anteil	Gesamter ausgeschütteter Betrag in Mio. EUR
1	28. Oktober 2014	2013/2014	0,40	1,1
<b>Summe</b>			<b>0,40</b>	<b>1,1</b>

### **Anleger & Anlagestrategie**

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

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

Zu den strategischen Parametern der Anlagestrategie gehörte auch eine stärkere Nutzung der Fremdfinanzierung (Leverage) unter Einhaltung der rechtlich zulässigen Höchstgrenze. Bei der Festlegung der jeweiligen Fremdfinanzierungsquote wurden neben der Immobilien-/Fondsrendite, der erwarteten Zinsentwicklung und der Finanzierungsstruktur des Fonds auch länderspezifische Finanzierungsbedingungen sowie steuerliche Aspekte berücksichtigt, um eine nachhaltige Steigerung der Eigenkapitalrendite zu erzielen (positiver Leverage). Die Fremdfinanzierungsquote belief sich zum 31. August 2014 auf 44,5 % des Immobilienvermögens.

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

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

## Kurzübersicht

### Zahlen • Daten • Fakten

- Der CS PROPERTY DYNAMIC erzielte im Einjahresvergleich zwischen dem 31. August 2013 und dem Berichtsstichtag 31. August 2014 eine Wertentwicklung in Höhe von -7,5 %<sup>1)</sup>.
- Vom 23. März 2012 an war die Rücknahme von Anteilen des CS PROPERTY DYNAMIC aus Liquiditätsgründen gemäß § 81 Investmentgesetz (InvG) in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) vorübergehend ausgesetzt, um eine ordnungsgemäße Verwaltung und Fortführung des CS PROPERTY DYNAMIC im Sinne der Anleger sicherzustellen. Die Rücknahmeaussetzung war befristet gültig bis 21. März 2014. Kurz nach dem Ende der ersten Hälfte dieses Geschäftsjahres war die Fondsgesellschaft am 3. März 2014 gezwungen, die geordnete Auflösung 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 ge-

kündigt wurde und das derzeit 17 Immobilien umfassende Fondsportfolio bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates der Fondsgesellschaft am 31. Dezember 2016 möglichst vollständig veräußert werden soll. Hierzu wird der bereits begonnene Verkaufsprozess der Immobilien fortgesetzt, intensiviert und auf alle Fondsimmobilen ausgedehnt. Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zurück zu führen. In Abhängigkeit von der vor allem aus Immobilienverkäufen zur Verfügung stehenden Liquidität sind während der Fondsauflösung halbjährliche Ausschüttungen geplant, die jedoch bis zur vollständigen Bedienung der noch bestehenden Darlehensverpflichtungen eher niedrig ausfallen und im Wesentlichen die Steuerzahllast der Investoren aus den Erträgen des Fonds abdecken werden.

- Im Geschäftsjahr 2013/2014 zwischen dem 1. September 2013 und dem 31. August 2014 wurden weder Immobilien erworben noch veräußert.

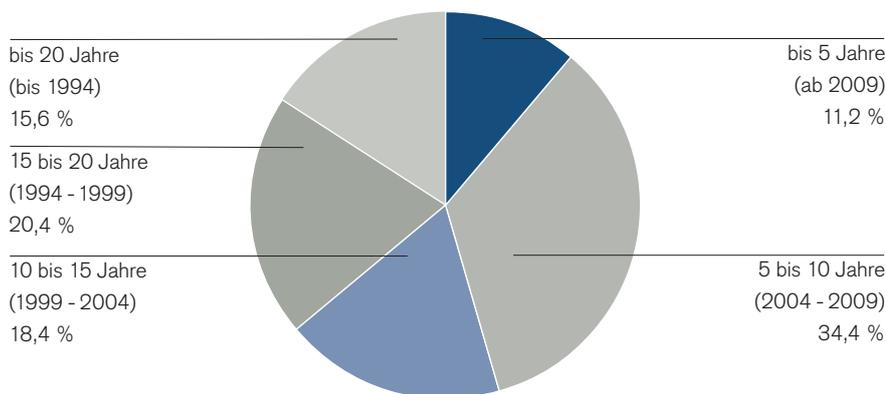
Insgesamt verfügte der Fonds zum Berichtsstichtag weiterhin über 17 Immobilien an 14 Standorten in sechs europäischen Ländern im Wert von EUR 452,4 Mio. Alle Immobilien werden im Direkteigentum gehalten.

- Das Netto-Fondsvermögen zum 31. August 2014 belief sich auf EUR 258,9 Mio., während der Wert der verwalteten Vermögensgegenstände (Brutto-Fondsvermögen) bei EUR 478,8 Mio. lag.
- Der in Deutschland investierte Anteil des Portfolios lag bei 33,6 % der Verkehrswerte der Immobilien. Neben Deutschland war der Fonds zum Berichtszeitpunkt in fünf weiteren europäischen Ländern investiert. Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich am Berichtsstichtag insgesamt auf 66,4 % (per 31. August 2013: 67,6 %) der Verkehrswerte der Immobilien.

<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.

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(Basis: Verkehrswerte)



- Die Vermietungsquote betrug 86,2 % per 31. August 2014. Im gesamten Berichtszeitraum lag sie bei durchschnittlich 86,4 %. Basis dafür war der Abschluss von Neu- und Anschlussvermietungen in einem gesamten Flächenvolumen von über 23.228 m<sup>2</sup> (rund 11,7 % der vermietbaren Gesamtflächen) im Berichtszeitraum.
- Der CS PROPERTY DYNAMIC wies zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 eine Brutto-Liquiditätsquote in Höhe von 6,6 % aus.
- Die Ausschüttung des CS PROPERTY DYNAMIC in Höhe von EUR 0,40 pro Anteil ist für den 28. Oktober 2014 geplant und deckt die Steuerzahllast der Anleger aus den Erträgen des Fonds ab.

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

### Immobilien-Portfolio-Management

Im Geschäftsjahr 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014 wurden weder Immobilien für das Portfolio des CS PROPERTY DYNAMIC erworben noch Liegenschaften aus dem Immobilienbestand des Fonds veräußert. Auf Basis der im Einleitungsteil dieses Jahresberichts beschriebenen Veräußerungsstrategie für das Immobilienportfolio des CS PROPERTY DYNAMIC haben wir den Verkaufsprozess eingeleitet. Zu diesem Zweck wurden zunächst neuen Fondsliegenschaften aus vier Ländern identifiziert, die aktiv am Markt angeboten werden. Erste Besichtigungen mit potentiellen Interessenten wurden zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bereits durchgeführt.

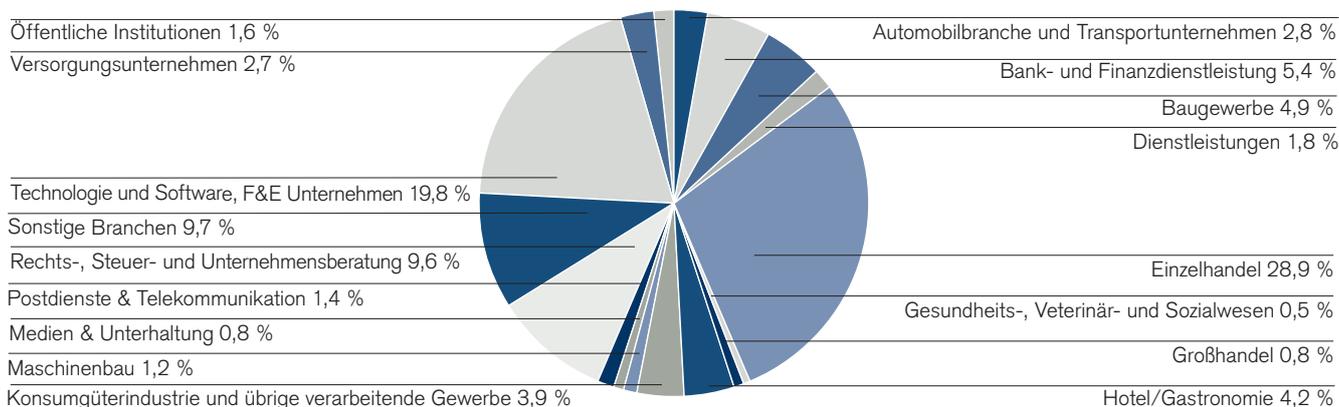
Eine Aufstellung der sich derzeit noch im Fonds befindenden 17 Einzelimmobilien mit detaillierten Angaben unter anderem zum gutachterlichen Verkehrswert, der gutachterlichen Bewertungsmiete und der Leerstandsquote je Immobilie entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis ab Seite 38 dieses Jahresberichtes.

### Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag am 31. August 2014 bestand das Immobilienportfolio des CS PROPERTY DYNAMIC aus insgesamt 17 Immobilien an 14 Standorten in sechs europäischen Ländern. Alle Fondsobjekte werden im Direktbesitz gehalten. Im Vergleich zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres sowie zum Ende der ersten Hälfte dieses Geschäftsjahres haben sich somit keine Veränderungen im Immobilienbestand des Fonds ergeben.

## Mieterstruktur

(Basis: Nettosollmieten)



Das Immobilienvermögen in Höhe von EUR 452,4 Mio. war zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 zu 66,4 % im europäischen Ausland investiert, während der Deutschlandanteil bei 33,6 % lag. Der Auslandsanteil des CS PROPERTY DYNAMIC verteilt sich auf die fünf europäischen Länder: Niederlande (19,1 % / 5 Objekte), Polen (18,1 % / 2 Objekte), Großbritannien (15,6 % / 2 Objekte), Österreich (9,2 % / 1 Objekt) sowie Italien (4,4 % / 1 Objekt). Bei den Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um Büro- (54,6 %) und Handelsimmobilien (27,2 %) sowie um einen geringeren Anteil an Lager-/Logistikimmobilien (7,1 %). Betrachtet man die wirtschaftliche Altersstruktur, so waren 45,6 % der Immobilien jünger als 10 Jahre, während 38,8 % der Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren aufwiesen. 15,6 %

der Immobilien waren älter als 20 Jahre. Das durchschnittliche Alter der Immobilien belief sich zum Berichtsstichtag auf rund 12,9 Jahre.

Das durchschnittliche Volumen der Fondsimmobilien gemessen am Verkehrswert während der letzten 12 Monate vor dem Berichtsstichtag 31. August 2014 belief sich auf EUR 461,9 Mio. 25,5 % der Immobilien hatten am Geschäftsjahresende einen Verkehrswert von bis zu EUR 25,0 Mio., bei weiteren 63,0 % der Fondsimmobilien lag der Verkehrswert zwischen EUR 25,0 Mio. und EUR 50,0 Mio. Lediglich das Objekt „Spitzkrug Multi Center“ in Frankfurt (Oder) in Deutschland wies einen Verkehrswert von knapp über EUR 50,0 Mio. auf, was einem Anteil von 11,5 % am Immobilienvermögen des CS PROPERTY DYNAMIC entspricht.

Detaillierte Informationen zur Struktur des Immobilienvermögens finden Sie in den Grafiken

- Größenklassen der Fondsimmobilien (Seite 5)
- Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (Seite 6)
- Nutzungsarten der Fondsimmobilien (Seite 7)
- Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (Seite 12)
- Mieterstruktur (Seite 13)

### Vermietungssituation

Die Vermietungsquote konnte im Geschäftsjahr 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014 auf einem im Wettbewerbsvergleich guten Niveau stabilisiert werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote betrug im Berichtszeitraum 86,4 % und zum Stichtag am 31. August 2014 86,2 %.

In folgenden Bestandsobjekten sind aufgrund der Vermietungssituation besondere Vermietungsaktivitäten eingeleitet:

Im Bürokomplex Meander 825 in Arnheim (Niederlande) betrug die Leerstandsquote per 31. August 2014 99,6 %. Im Berichtszeitraum konnte ein Mietvertrag über 2.987 m<sup>2</sup> mit einer regionalen Wohnungsbau-Gesellschaft abgeschlossen werden. Die Restflächen werden intensiv beworben.

Im Objekt „Maximus“, Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a in Utrecht (Niederlande), waren zum Berichtsstichtag insgesamt 64,1 % der Flächen vermietet. Nachdem ein Teil des Objekts langfristig an eine renommierte Hotelbetreiberkette vermietet werden konnte, werden derzeit aussichtsreiche Verhandlungen mit Mietinteressenten über die Vermietung der Restflächen geführt.

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 23.228 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche im Fonds nach- bzw. neu vermietet werden. Die in diesem Rahmen vereinbarten vermietungsseitigen Renovierungs- und Bauleistungen wurden fachgerecht beauftragt und abgeschlossen.

### Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

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

Im Rahmen des Abschlusses eines Mietvertrags mit einer Berufsbildungseinrichtung im Objekt Stuttgart, Kegelenstraße 12, 12/1, konnten die Mietflächen im Berichtszeitraum vertragsgemäß ausgebaut und termingerecht an den Mieter übergeben werden.

Für den Hauptmieter im Objekt Krakau (Polen), Lublanska 38, wurde eine neu angemietete Erweiterungsfläche von 538 m<sup>2</sup> im Berichtszeitraum vertragsgemäß ausgebaut und termingerecht an den Mieter übergeben.

### Fondsrendite

Die Wertentwicklung des CS PROPERTY DYNAMIC im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 für den 1-Jahres-Zeitraum vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014 – ermittelt nach BVI-Methode – belief sich auf -7,5 %<sup>1)</sup>. Im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres mit einem Performanceergebnis von -2,1 %<sup>1)</sup> auf Einjahresbasis verringerte sich der Anlageerfolg des Fonds aufgrund des unverändert herausfordernden Marktumfeldes und der damit einhergehenden Wertanpassungen der Fondsimmobilien im Rahmen der turnusmäßigen Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen. Die Rendite lag jedoch weiterhin über dem Vergleichsmaßstab, der Benchmark Customized Benchmark Lipper Institutional Open Real Estate Funds Germany, deren Rendite sich im gleichen Zeitraum auf -8,4 %<sup>2)</sup> belief.

Seit seiner Auflage am 1. Oktober 2006 weist der CS PROPERTY DYNAMIC ein durchschnittliches Jahresplus in Höhe von +2,2 %<sup>1)</sup> auf. Damit wurde die Benchmark, deren durchschnittliche Rendite bei 0,0 %<sup>2)</sup> lag, signifikant übertroffen. Im Gesamtzeitraum seit Auflage lag der Fonds kumuliert bei +18,9 %, die Benchmark hingegen kumuliert bei -0,1 %<sup>2)</sup>.

## Wertentwicklung nach BVI-Methode<sup>1)</sup> per 31. August 2014

CS PROPERTY DYNAMIC	kumuliert in %	durch- schnittlich p.a. in %
1 Jahr	-7,5	-7,5
3 Jahre	-7,9	2,7
5 Jahre	0,4	0,1
seit Auflage	18,9	2,2

### Ausschüttung

Mit Beschluss vom 3. März 2014 wurde die Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC eingeleitet. Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zurück zu führen. In Abhängigkeit von der vor allem aus Immobilienverkäufen zur Verfügung stehenden Liquidität sind während der Fondsauflösung halbjährliche Ausschüttungen geplant, die jedoch bis zur vollständigen Bedienung der noch be-

stehenden Darlehensverpflichtungen eher niedrig ausfallen und im Wesentlichen die Steuerzahllast der Anleger aus den Erträgen des Fonds abdecken werden.

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014, am 28. Oktober 2014, beträgt EUR 0,4000<sup>3)</sup> je Anteil. Bedingt durch die Barausschüttung wird sich der Anteilpreis an diesem Tag um den Betrag der Ausschüttung reduzieren.

Steuerlich werden den deutschen Anlegern EUR 0,9668<sup>3)</sup> (Vorjahr: EUR 1,3697<sup>3)</sup>) pro Anteil zugerechnet. Dieser Betrag ist zu 100 % steuerpflichtig.

### 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. August 2014 wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Immobilien ein Betrag in Höhe von EUR 6,0 Mio. zurückgestellt. Bei einer sofortigen Veräußerung aller relevanten ausländischen Immobilien zum Verkehrswert würde dies eine Gesamtsteuerlast in Höhe von EUR 6,1 Mio. ergeben. Der Differenzbetrag zwischen dem zurückgestellten Betrag und der Gesamtsteuerlast beträgt TEUR 30 und entspricht EUR 0,01 pro Anteilschein. Gemäß der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) werden wir die Rückstellungen für latente Steuern innerhalb der vom Verordnungsgeber vorgesehenen Übergangsfrist von 5 Jahren nach dem 23. Dezember 2009 linear auf 100 % der bei einer sofortigen Veräußerung aller ausländischen Immobilien entstehenden Gesamtsteuerlast anheben.

<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> 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.

<sup>3)</sup> Ausschüttung und Betrag der ausgeschütteten Erträge sind laut § 5 Abs. 1 Nr. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG) mit vier Nachkommastellen anzugeben

### **Kredit- und Währungsmanagement**

Der CS PROPERTY DYNAMIC verfügte per Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 am 31. August 2014 über ein Kreditvolumen in Höhe von insgesamt EUR 201,3 Mio. Dies entspricht 44,5 % der Verkehrswerte der Immobilien, womit die Fremdfinanzierungsquote in der strategisch vorgesehenen Bandbreite zwischen 30 und 45 % der Verkehrswerte der Immobilien lag.

Die Aufnahme von Krediten dient der Optimierung der Fondsrendite sowie der Währungssicherung und der Steueroptimierung. Die durchschnittliche Laufzeit der Zinsfestschreibungen betrug per 31. August 2014 0,47 Jahre. Im Dezember 2013 haben wir mit den Fremdkapitalgebern eine bankenübergreifende Vereinbarung geschlossen, die auch im Falle der nunmehr eingeleiteten Fondsauflösung mittelfristig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds unterstützt. Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zu-

rückzuführen. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Tabelle „Übersicht Kredite“ auf Seite 30 dieses Jahresberichtes.

Die Mietverträge der Immobilien in Warschau und Krakau sind auf EUR-Basis abgeschlossen, sodass die Bewertung dieser Immobilien durch den Sachverständigenausschuss ebenfalls in EUR erfolgt. Hierdurch besteht lediglich ein Währungsrisiko auf Bankguthaben, die Betriebskosten sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände. Das Währungsrisiko für die Immobilien in Großbritannien wird zu rund 57,6 % über Fremdwährungskredite und der Restbetrag mittels Devisentermingeschäften nahezu vollständig abgesichert. Am Berichtsstichtag waren alle Währungsrisiken nahezu vollständig abgesichert (vergleiche Tabellen auf den Seiten 30 und 49 dieses Jahresberichtes).

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 Kursicherungsgeschäfte abgeschlossen und/oder Kredite in entsprechender Währung

aufgenommen worden sind. Das Fondsmanagement wird in Abhängigkeit der volkswirtschaftlichen Rahmendaten und Währungsprognosen von der Möglichkeit Gebrauch machen, Fremdwährungspositionen nicht immer voll abzusichern.

### **Entwicklung des Mittelaufkommens**

Aufgrund der im gesamten Geschäftsjahr 2013/2014 bestehenden, zunächst befristeten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme vom 1. September 2013 bis zum 2. März 2014 und der unbefristeten Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen seit 3. März 2014 waren keine Mittelabflüsse zu verzeichnen. Da im Geschäftsjahr auch keine Zeichnungen und Mittelzuflüsse eingingen, ergab sich im Berichtszeitraum ein Netto-Mittelaufkommen in Höhe von EUR 0,00.

### **Liquiditätsanlagen**

Am Berichtsstichtag 31. August 2014 verfügte der CS PROPERTY DYNAMIC über eine Brutto-Liquidität in Höhe von EUR 17,2 Mio. (6,6 % des Netto-Fondsvermögens). Die durchschnittliche Liquiditätsquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 6,1 %. Die Liquidität war zum Berichtsstichtag in Bankguthaben und Festgeldern angelegt.

## Risikomanagement

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

Zur Erfüllung dieser Aufgaben ist das Risikomanagement in unserer Organisation als eine unabhängige, zentral organisierte Einheit mit direkter Berichtslinie zur Geschäftsführung verankert. Auf Basis der von der Geschäftsführung definierten Risikolimits ist es die Kernaufgabe des zentralen Risikomanagements, alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der verwalteten Sondervermögen systematisch zu identifizieren, kontinuierlich zu beurteilen, zu überwachen und zu steuern. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der Gesellschaft werden hierbei regelmäßig über die Risikosituation des Unternehmens und der verwalteten Sondervermögen durch das Risikomanagement informiert.

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

Das zentrale Risikomanagement erfasst und berichtet regelmäßig die Risikosituation der Einzelrisiken und der Gesamtrisiken. Zur Steuerung der Risiken wurden Schwellenwerte und Eskalationsprozesse festgelegt. Hierdurch sind eine frühzeitige Erkennung der Risiken und eine Einleitung von Gegenmaßnahmen möglich.

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

## Wesentliche Risiken und Ereignisse im Berichtszeitraum

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

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

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

Nachfolgend wird auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014 wesentlichen Risikoereignisse eingegangen, wobei auch auf die aktive Minderung, Eliminierung oder Übertragung von Risiken eingegangen wird.

#### ■ **Adressenausfall-/Bonitätsrisiken**

Adressenausfallrisiken (Kontrahentenrisiken) auf der Liquiditätsseite bestehen darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten befriedigt werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt. Kontrahenten werden sorgfältig geprüft und nach Risikoabwägung ausgewählt, um Ausfallrisiken zu minimieren. Per Stichtag 31. August 2014 waren die liquiden Mittel des Fonds sowohl in Bankguthaben (rund EUR 5,2 Mio.) als auch Festgeldern (rund EUR 12,0 Mio.) angelegt. Das Bonitätsrisiko wird laufend überwacht und konnte für den Berichtszeitraum als akzeptabel eingestuft werden, da die Bonität aller Kontrahenten im Investmentgrade-Bereich liegt.

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

Per 31. August 2014 waren rund 90,7 % der vermieteten Flächen des CS PROPERTY DYNAMIC an Unternehmen vermietet, die über ein Rating international anerkannter Agenturen verfügen oder als staatliche Mieter keinem oder nur einem äußerst unwahrscheinlichen Insolvenz- und Ausfallrisiko unterliegen. Gegenüber dem Stichtag zum Ende des letzten Geschäftsjahres haben sich die Mietstreitigkeiten aufgrund von Zahlungsverwe-

gerungen von Mietern – gemessen am Streitwert zu den Jahresmieterträgen – und anhängigen Gerichtsprozessen deutlich erhöht (+3,3-Prozentpunkte). Gemessen an den internen gesetzten Limits befinden sie sich auf hohem Niveau. Per 31. August 2014 belief sich die Quote der Mietstreitigkeiten auf 5,1 % der Jahres-Nettosollmiete. Der starke Anstieg gegenüber dem Stichtag zum Ende des letzten Geschäftsjahres ist im Wesentlichen auf einen generellen Anstieg der Mietstreitigkeiten zurückzuführen, die sich zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 nunmehr auf fünf Fondsobjekte erstrecken. Generell werden die oben genannten Faktoren seitens des Risikomanagementbereiches der Kapitalverwaltungsgesellschaft einer permanenten Überwachung unterzogen. Die Bonität der Mieter wird – wie bereits beschrieben – über Ratings international anerkannter Ratingagenturen überwacht. Bei Mietern wie Unternehmens- und Wirtschaftsberatungen, für die branchentypisch kein Rating erfolgt, wird die Bonität soweit wie möglich mit eingeforderten Sicherheiten unterlegt.

### ■ **Marktpreisrisiken**

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

### ■ **Immobilienpreisrisiken**

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

Mit fortschreitender Auflösung des Fonds und zunehmender zeitlicher Annäherung an den Zeitpunkt der Beendigung des Verwaltungsmandates der Gesellschaft könnte marktseitig ein Druck auf die erzielbaren Preise im Rahmen der Verwertung der Liegenschaften aufgebaut werden, der sich negativ auf die erzielbaren Preise und damit auf den Liquidationserlös auswirken könnte. Jedoch wird nach Übergang des Verwaltungsmandates an die Depotbank der Verkaufsprozess für Liegenschaften, die bis zum Übergang des Verwaltungsmandates noch nicht veräußert wurden, fortgesetzt.

Per 31. August 2014 wies das Portfolio bezogen auf den 1-Jahres-Zeitraum von 1. September 2013 bis 31. August 2014 (-5,2 %<sup>4)</sup>) eine negative Verkehrswertentwicklung der Fondsimmobilien auf. Die Vermietungsquote sank im gleichen Zeitraum von 87,5 % zu Beginn des Berichtszeitraumes per 31. August 2013 auf 86,2 % zum Ende des Berichtszeitraumes per 31. August 2014. Dieser Rückgang der Vermietungsquote um 1,3-Prozentpunkte ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den deutlichen Anstieg des Leerstands in zwei Objekten des CS PROPERTY DYNAMIC. So stieg der Leerstand im Objekt Deutschland, Essen, „Kennedy Tower“, II. Hagen 7, Vereinstraße, III.

Hagen 24, 26 durch den Konkurs eines Hauptmieters von 0,0 % per 31. August 2013 bzw. 0,1 % per 28. Februar 2014 auf 23,7 % per 31. August 2014. Bei dem polnischen Objekt Warschau, ul. Glebocka/Targówek erhöhte sich der Leerstand aufgrund der Neukonzeption des Objektes. Dieser belief sich zum Ende des Berichtszeitraumes auf 20,5 %. Zu Beginn des Geschäftsjahres lag dieser noch bei 15,4 %. Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote im Geschäftsjahr 2013/2014 bei 86,4 %. Einen positiven Einfluss auf die Vermietungssituation im Fonds im Geschäftsjahr 2013/2014 hatte die mittel- bis langfristige Bindung bonitätsstarker und solventer Mietparteien, da 83,1 % der Mietverträge ab 2017 (inkl. unbefristeter Mietverträge per 31. August 2014) auslaufen und die aufgrund ihrer Solvenz langfristige und nachhaltige Erträge generieren. So konnte durch den Abschluss von Mietverträgen über eine Fläche von insgesamt 23.228 m<sup>2</sup> (rund 11,7 % der Gesamtfläche des Fonds) der Auszug von einigen Mietern teilweise kompensiert werden. Weiterhin sind die Mietverträge weitestgehend an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt, wodurch die allgemeine Preisentwicklung Berücksichtigung findet.

<sup>4)</sup> Im Bewertungsergebnis sind keine Währungseffekte enthalten.

### ■ Zinsänderungsrisiken

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

Die Zinsen am Kapitalmarkt sind aktuell weiterhin auf einem außergewöhnlich niedrigen Niveau. Um die laufende Bewirtschaftung des Fonds zu sichern und Ausschüttungen an die Anleger leisten zu können, wurden zudem die Liquiditätsanlagen im Fonds tendenziell eher kurzfristig verfügbar gehalten und konnten damit nur zu sehr niedrigen Zinsen angelegt werden. Aufgrund der Fondscharakteristik ist die Liquiditätsquote generell niedrig. Damit ist auch die Basis für die Liquiditätsverzinsung eher gering. Da die Anlagen im Berichtszeitraum ausschließlich in Form von Bankguthaben und Festgeldern gehalten wurden, war das Zinsänderungsrisiko hauptsächlich in diesen Anlageformen begründet und kann als sehr moderat angesehen werden. Das weiterhin vorhandene niedrige Zinsniveau war ursächlich für die generell niedrigen Zinserträge innerhalb des Berichtszeitraumes. Künftige inflationäre Tendenzen, wodurch das aktuelle

Zinsumfeld beeinflusst werden kann, lassen jedoch erkennen, dass die künftige Aufwands- und Ertragsstruktur des Fonds weiterhin einem Spannungsfeld unterliegt.

### ■ Fremdwährungsrisiken

Das Fremdwährungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass auf Fremdwährungen lautende Positionen (z.B. Forderungen, Verbindlichkeiten, Wertpapiere oder derivative Positionen/strukturierte Produkte mit entsprechendem Risiko) durch eine ungünstige Entwicklung der Wechselkurse (der betreffenden Währung gegenüber der 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. August 2014 auf 11,3 % des Netto-Fondsvermögens (EUR 29,3 Mio.) und ist damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres nahezu unverändert geblieben (11,0 % per 31. August 2013). Das Risiko wird durch die Aufnahme

von Fremdwährungskrediten und mit Hilfe von Währungssicherungsgeschäften reduziert. Gesetzlich vorgeschrieben ist 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 92,4 % des Netto-Fondsvolumens der beiden Währungsräume Polen und Großbritannien (siehe auch Tabelle „Währungsrisiken zum Stichtag“ auf Seite 30). Bezogen auf das gesamte Netto-Fondsvermögen zum Berichtsstichtag lag die Absicherungsquote bei 99,1 % und veränderte sich damit im Vergleich zum Ende des letzten Geschäftsjahres nur geringfügig (99,4 % per 31. August 2013). Das daraus resultierende Fremdwährungsrisiko hatte damit im Berichtszeitraum keinen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Sondervermögens.

## ■ Liquiditätsrisiken

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

Die Liquiditätssituation im CS PROPERTY DYNAMIC stand im Berichtszeitraum weiterhin unter dem Eindruck der Finanz- und Kapitalmarktkrise, der EURO-/Staatschuldenkrise und der Krise am Markt für offene Immobilienfonds. Da der CS PROPERTY DYNAMIC über ein höheres Risiko-Rendite-Profil verfügt, wurde er bis zur Einleitung der Abwicklung am 3. März 2014 ausschließlich einem qualifizierten Investorenkreis zugänglich gemacht. Zudem verfügte das Produkt über spezifische Reglementierungen (Zeichnungsliste für Investorengelder, Kündigungsfristen verknüpft mit Rückgabeabschlägen bei

Nichteinhaltung dieser Fristen), die das Erreichen des Anlageziels optimal unterstützten und die als Steuerungsmechanismen eine Liquiditätssteuerung unter Risikomanagementgesichtspunkten ermöglichten.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2013/2014 stand zunächst zu Beginn weiterhin im Zeichen einer Stabilisierung der Liquiditätssituation, welche sich durch eine positive Entwicklung der Brutto-Liquidität sowie der für Anteilrücknahmen zur Verfügung stehenden Liquidität (sogenannte Netto-Liquidität) ausdrückte. Dennoch reichte die für Anteilrückgaben zur Verfügung stehende Liquidität weder innerhalb des Berichtszeitraumes noch nach dem Berichtsstichtag zum Ablauf der gesetzlichen 2-Jahres-Frist für die Erfüllung des erwarteten Rücknahmeverlangens der Anleger aus und der Fonds konnte innerhalb des Berichtszeitraumes nicht wieder für Anteilrücknahmen geöffnet werden.

Ein Liquiditätsrisiko resultierte auch einerseits aus der Tatsache, dass bis spätestens 31. Dezember 2014 beim CS PROPERTY DYNAMIC aufgrund

rechtlicher Vorgaben eine Rückführung der Verschuldungsquote auf 30 % hätte erfolgen müssen, wenn eine Wiedereröffnung des Fonds für Anteilrücknahmen erfolgt wäre. Zudem ergab sich ein Liquiditätsrisiko im Hinblick auf die Prolongation auslaufender Kreditverträge. Aufgrund der niedrigen Liquiditätshaltung und der zeitweisen Unterschreitung der Mindestliquiditätsquote war eine intensive Abstimmung mit den kreditfinanzierenden Banken notwendig. Ziel der weiterführenden Gespräche mit den Banken war die Sicherstellung der geordneten Behandlung der laufenden Kreditengagements. Im Dezember 2013 wurde daher eine bankenübergreifende Vereinbarung geschlossen, die auch im Falle der Fondsauflösung mittelfristig die laufende Bewirtschaftung des Fonds unterstützt.

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

### ■ Anteilscheinrückgaberisiken

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

Beim CS PROPERTY DYNAMIC war eine Wiedereröffnung in diesem Zeitraum nicht möglich, sodass die Verwaltung des Fonds zum 31. Dezember 2016 gekündigt, die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen unwiderruflich eingestellt und die geordnete Auflösung des Fonds eingeleitet wurde.

Sollte der Fonds nicht innerhalb der Kündigungsfrist liquidiert werden können, geht er automatisch mit Ablauf der Kündigungsfrist am 31. Dezember 2016 gegebenenfalls unter Anfall von Grunderwerbsteuer auf die Depotbank über, die die geordnete Auflösung des Fonds weiterführen wird.

Im Berichtsjahr war kein Anteilscheinrückgaberisiko aufgrund der im gleichen Zeitraum bestehenden zunächst befristeten, ab 3. März 2014 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. August 2014 lag die Quote auslaufender Mietverträge bis Ende 2014 bei 0,5 % der Jahres-Nettosollmiete bzw. bis Ende 2015 bei insgesamt 5,6 % der Jahres-Nettosollmiete und konnte mit Hilfe eines aktiven Property Asset Managements aufgrund von Vertragsverlängerungen sowie kurzfristigen Anschlussmietverträgen generell moderat gehalten werden. Die Gesamtvermietungsquote zum Berichtstichtag per 31. August 2014 belief sich auf 86,2 %. Damit sank die Vermietungsquote gegenüber dem 31. August 2013, dem Ende des letzten Geschäftsjahres des CS PROPERTY DYNAMIC, um 1,3 %-Punkte. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Geschäftsjahr 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC belief sich auf 86,4 %. Insgesamt befindet sich die

Vermietungsquote damit nach wie vor auf einem im Marktvergleich akzeptablen Niveau. Damit kann dieses Risiko für den gesamten Berichtszeitraum als überschaubar eingestuft werden.

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

### ■ Instandhaltungsrisiken

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

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

### ■ **Portfoliostrategierisiken**

Die wesentlichen Portfoliostrategierisiken resultieren aus Konzentrationserscheinungen auf Objekt-, Portfolio- oder Gesamtfondsebene. Im Berichtszeitraum bestand unverändert weiterhin eine starke geographische Konzentration auf die Länder Deutschland (33,6 % Anteil am Verkehrswertevolumen), Niederlande (19,1 % Anteil am Verkehrswertevolumen) und Polen (18,1 % Anteil am Verkehrswertevolumen). Die Konzentrationstendenz auf den Standort Deutschland hatte aufgrund der makroökonomisch relativ stabilen Entwicklung Deutschlands (insbesondere auch aufgrund des Konsumentenverhaltens) jedoch einen positiven Einfluss auf den Fonds, während sich der höhere Anteil an Immobilien in den Niederlanden aufgrund der im Berichtszeitraum immer noch schwierigen Marktlage sowohl hinsichtlich der Vermietungssituation als auch am Investmentmarkt für Immobilienkäufe/-verkäufe eher negativ auf den Fonds auswirkte. Hinsichtlich der Nutzungsarten im Fonds war im Geschäftsjahr 2013/2014 des CS PROPERTY DYNAMIC – wie auch

schon im letzten Geschäftsjahr – kein wesentliches Konzentrationsrisiko gegeben. Der Anteil an Büroimmobilien auf Basis der Jahres-Nettosollmieten belief sich zum Berichtsstichtag auf 54,6 %. Der Anteil der Nutzungsart Handel/Gastronomie lag bei 27,2 %, der Anteil von Logistikimmobilien am Fonds betrug 7,1 %. Die verbleibenden Anteile verteilen sich im Wesentlichen auf die Nutzungsarten Hotel und Garage/PKW-Stellplätze.

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

### ■ **Operationale Risiken**

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 Auflösung befindet, soll an dieser Stelle ergänzend noch auf folgende Punkte hingewiesen werden: Durch den Abverkauf der Objekte kann es potenziell zu Ungleichgewichten im Fondsportfolio kommen. Des Weiteren besteht beispielsweise das Risiko, dass Objekte in der Auflösungsphase 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 bei Übergang auf die Depotbank resultieren kann. Aufgrund der Auflösung kann es zudem innerhalb der einzelnen Risikoarten zu Verschiebungen kommen.



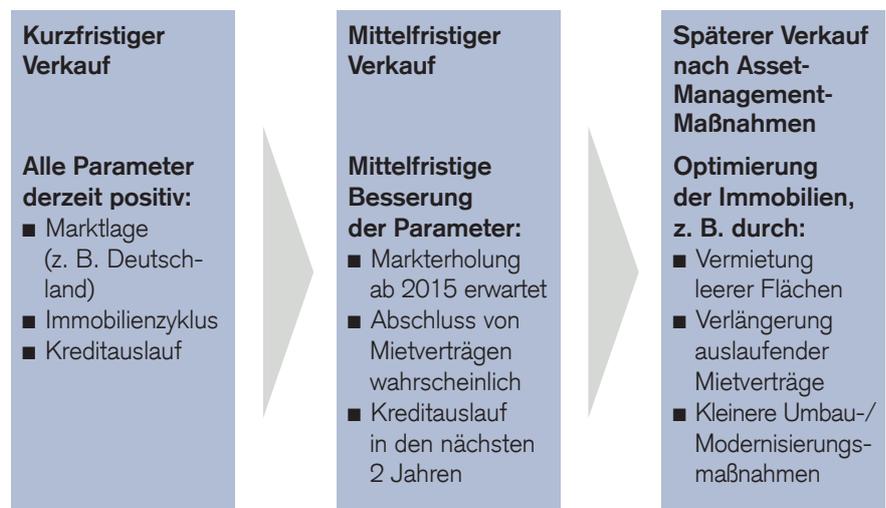
## Ausblick

Seit dem Beginn der Auflösung des CS PROPERTY DYNAMIC am 3. März 2014 ist es unser vorrangiges Ziel, bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates der Fondsgesellschaft am 31. Dezember 2016 möglichst alle Immobilien des Portfolios zu bestmöglichen Konditionen im Sinne der Anleger zu veräußern. Hierzu wurde der bereits begonnene Verkaufsprozess der Immobilien weiter fortgesetzt, intensiviert und auf alle Immobilien des Fonds ausgeweitet. Unter Berücksichtigung der Markt- und Immobilienzyklen sowie der objekt-spezifischen Gegebenheiten wurde damit begonnen, die 17 Immobilien nun Schritt für Schritt am Markt anzubieten. Eine solche komplexe und anspruchsvolle Aufgabe steht nicht nur in einem Spannungsfeld der unterschiedlichen Interessen, z.B. von Anlegern und Fremdkapitalgebern, sondern sie unterliegt auch heute nicht vorhersehbarer Rahmenbedingungen wie z.B. der Entwicklung der Konjunktur, der Finanz- und Immobilienmärkte oder der Änderung von Objektdaten.

Ungeachtet dieser nicht vorhersehbaren Parameter haben wir einen Vermarktungsplan für jede einzelne der 17 Liegenschaften entwickelt, um sie im jeweiligen Marktumfeld in Abhängigkeit von der Angebots- und Nachfragesituation optimal zu platzieren. Dabei werden neben dem Timing insbesondere die Objekteigenschaften wie Vermietungsstand, Restlaufzeit der Mietverträge, baulicher Zustand und gegebenenfalls die Darlehenssituation berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Vermarktungsplan läuft das permanente aktive Asset-Management bezogen auf die einzelnen Immobilien auch während der Auflösungsphase des Fonds entsprechend weiter. Im Rahmen des Vermarktungsplans wurden die Immobilien in die folgenden drei Kategorien eingeteilt:

### ■ Kurzfristiger Verkauf

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



### ■ **Mittelfristiger Verkauf**

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

### ■ **Späterer Verkauf**

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

Diese Einteilung ist jedoch nur exemplarisch zu verstehen und auch nicht statisch, sondern sie wird fortlaufend überprüft und aktualisiert. Schließlich ändern sich im Laufe der Zeit auch die Märkte und die Parameter der einzelnen Immobilien. Sobald aus Sicht des Fondsmagements der passende Zeitpunkt für den Verkauf einer Immobilie erreicht ist oder ein adäquates Angebot für eine Immobilie vorliegt, wird der Verkaufsprozess intensiviert. So ist es durchaus möglich, dass eine Immobilie zwar ursprünglich für den Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen war, jedoch aufgrund sich bietender Chancen im Interesse der Anleger die Veräußerung vorgezogen wird.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresberichts wurden neun Immobilien des CS PROPERTY DYNAMIC in vier Ländern im Markt geprüft bzw. angeboten. Erste Gespräche mit potentiellen Interessenten erfolgten bereits.

Die im Rahmen der anstehenden Immobilienverkäufe erzielten Veräußerungserlöse werden nach Abzug der Veräußerungskosten sowie unter Einbehaltung der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung notwendigen Liquidität zunächst vorrangig dazu verwendet, die Darlehen vertragskonform zu bedienen bzw. zurück zu führen.

Grundsätzlich erfolgt bei einer Fondsauflösung die Rückzahlung des Kapitals der Investoren nicht mehr durch Rückgabe der Anteilscheine an die Fondsgesellschaft, sondern in Form von Ausschüttungen an die Anleger. Dadurch ist sichergestellt, dass alle Anleger bei jeder Ausschüttung jeweils den gleichen Betrag für jeden gehaltenen Anteil erhalten und so die Gleichbehandlung der Investoren gewahrt bleibt.

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

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

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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

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

Frankfurt am Main, 15. Oktober 2014

Mit freundlicher Empfehlung  
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT  
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Dr. Werner Bals

Frank Schäfer

Karl-Josef Schneiders

# Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in %			
	Deutschland	Polen	Italien
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag <sup>1)</sup>	6,7	7,1	8,8
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>	-1,8	-2,3	-2,8
Nettoertrag <sup>1)</sup>	4,9	4,8	6,0
Wertänderung <sup>1)</sup>	-1,5	-4,8	-2,6
Ausländische Ertragssteuern <sup>1)</sup>	0,0	-0,4	-2,5
Ausländische latente Steuern <sup>1)</sup>	0,0	-0,2	-0,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1)</sup>	3,4	-0,6	0,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>2)</sup>	3,9	-4,2	-1,9
Währungsänderung <sup>2)</sup>	0,0	-0,2	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2)</sup></b>	<b>3,9</b>	<b>-4,4</b>	<b>-1,9</b>
<b>II. Liquidität</b>			
<b>Liquiditätsrendite<sup>3)</sup></b>			
<b>III. Fondsrendite</b>			
<b>Ergebnis gesamter Fonds vor Rücknahmeabschlägen und Fondskosten<sup>4)</sup></b>			
<b>Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4)</sup></b>			
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>			

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in EUR)			
	Deutschland	Polen	Italien
Direkt gehaltene Immobilien	151.394.930	79.652.334	17.509.718
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	-	-	-
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>151.394.930</b>	<b>79.652.334</b>	<b>17.509.718</b>
Liquidität	14.498.346	961.283	107.817
Kreditvolumen	57.500.000	33.800.000	8.200.000
Fondsvolumen (netto)	108.393.276	46.813.617	9.417.535

Wertänderungen in TEUR			
	Deutschland	Polen	Italien
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise zum 31.08.2014	152.165	81.760	19.930
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.08.2014	10.365	5.852	1.488
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	655	0	0
Sonstige positive Wertänderungen	163	408	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-1.210	-3.940	-450
Sonstige negative Wertänderungen	-1.793	-403	-150
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt</b>	<b>-555</b>	<b>-3.940</b>	<b>-450</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt</b>	<b>-1.630</b>	<b>5</b>	<b>-150</b>

<sup>1)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen 2013/2014.

<sup>2)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen 2013/2014.

<sup>3)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen 2013/2014.

<sup>4)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen 2013/2014.

Niederlande	UK	Österreich	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
5,4	5,9	5,4	6,3	–	6,3
-3,9	-2,0	-0,2	-2,2	–	-2,2
1,5	3,9	5,2	4,1	–	4,1
-18,0	-4,7	-5,6	-6,3	–	-6,3
0,0	0,0	0,0	-0,2	–	-0,2
0,7	0,0	0,0	0,1	–	0,1
-15,8	-0,8	-0,4	-2,3	–	-2,3
-31,0	-7,1	-4,1	-6,9	–	-6,9
0,0	0,0	0,0	0,0	–	0,0
<b>-31,0</b>	<b>-7,1</b>	<b>-4,1</b>	<b>-6,9</b>	<b>–</b>	<b>-6,9</b>
					<b>0,0</b>
					<b>-6,5</b>
					<b>-6,5</b>
					<b>-7,5</b>

Niederlande	UK	Österreich	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
92.440.087	67.949.989	44.867.924	453.814.982	–	453.814.982
-	-	-	-	–	-
<b>92.440.087</b>	<b>67.949.989</b>	<b>44.867.924</b>	<b>453.814.982</b>	<b>–</b>	<b>453.814.982</b>
194.055	750.860	45.021	16.557.382	–	16.557.382
41.100.000	39.252.735	20.000.000	199.852.735	–	199.852.735
51.534.142	29.448.115	24.912.945	270.519.630	–	270.519.630

Niederlande	UK	Österreich	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
86.500	70.662	41.400	452.417	–	452.417
5.957	5.126	2.338	31.126	–	31.126
0	0	0	655	–	655
670	51	0	1.292	–	1.292
-14.100	-3.211	-2.210	-25.121	–	-25.121
-2.540	0	-310	-5.196	–	-5.196
<b>-14.100</b>	<b>-3.211</b>	<b>-2.210</b>	<b>-24.466</b>	<b>–</b>	<b>-24.466</b>
<b>-1.870</b>	<b>51</b>	<b>-310</b>	<b>-3.904</b>	<b>–</b>	<b>-3.904</b>

## Übersicht Kredite

	Verbleibende Laufzeit der Zinsfest- schreibung	Kredit- volumen (direkt)  in TEUR	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien (netto)	Kreditvolumen (indirekt über Beteiligungs- gesellschaften) in TEUR	in % des Verkehrswertes aller Fonds- immobilien
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Ausland</b>		<b>103.100</b>	<b>22,8</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	unter 1 Jahr	69.300	15,3	0	0,0
	1-2 Jahre	20.000	4,4	0	0,0
	2-5 Jahre	13.800	3,1	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
<b>Kredite in EUR für Immobilien im Inland</b>		<b>57.500</b>	<b>12,7</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	unter 1 Jahr	50.000	11,0	0	0,0
	1-2 Jahre	7.500	1,7	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
<b>Kredite in GBP für Immobilien im Ausland</b>		<b>40.713</b>	<b>9,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
	unter 1 Jahr	40.713	9,0	0	0,0
	1-2 Jahre	0	0,0	0	0,0
	2-5 Jahre	0	0,0	0	0,0
	5-10 Jahre	0	0,0	0	0,0
	über 10 Jahre	0	0,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>		<b>201.313</b>	<b>44,5</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>

## Währungsrisiken zum Stichtag

	Offene Positionen in Fremdwährung	Offene Positionen in EUR	% des Fonds- volumens netto pro Währungsraum
GBP	1.689.369	2.129.402	7,4
PLN	671.097	158.842	21,2
<b>Summe</b>		<b>2.288.244</b>	<b>7,8</b>

### Vermietungsinformation Jahresnettomiettertrag\*

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges
Deutschland in %	31,3	56,5	0,0	2,0	5,8	0,2	3,9	0,3
Polen in %	48,1	45,6	0,0	0,4	0,0	0,0	1,7	4,2
Italien in %	88,5	0,0	0,0	5,5	0,0	0,0	5,2	0,8
Niederlande in %	54,8	0,0	10,1	27,2	0,0	0,0	7,7	0,2
Großbritannien in %	87,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,8	0,0
Österreich in %	75,8	13,3	0,0	2,9	0,0	0,0	6,9	1,1
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>54,6</b>	<b>27,2</b>	<b>2,2</b>	<b>7,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>6,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>54,6</b>	<b>27,2</b>	<b>2,2</b>	<b>7,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>6,0</b>	<b>1,0</b>

\* bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete per 31.08.2014

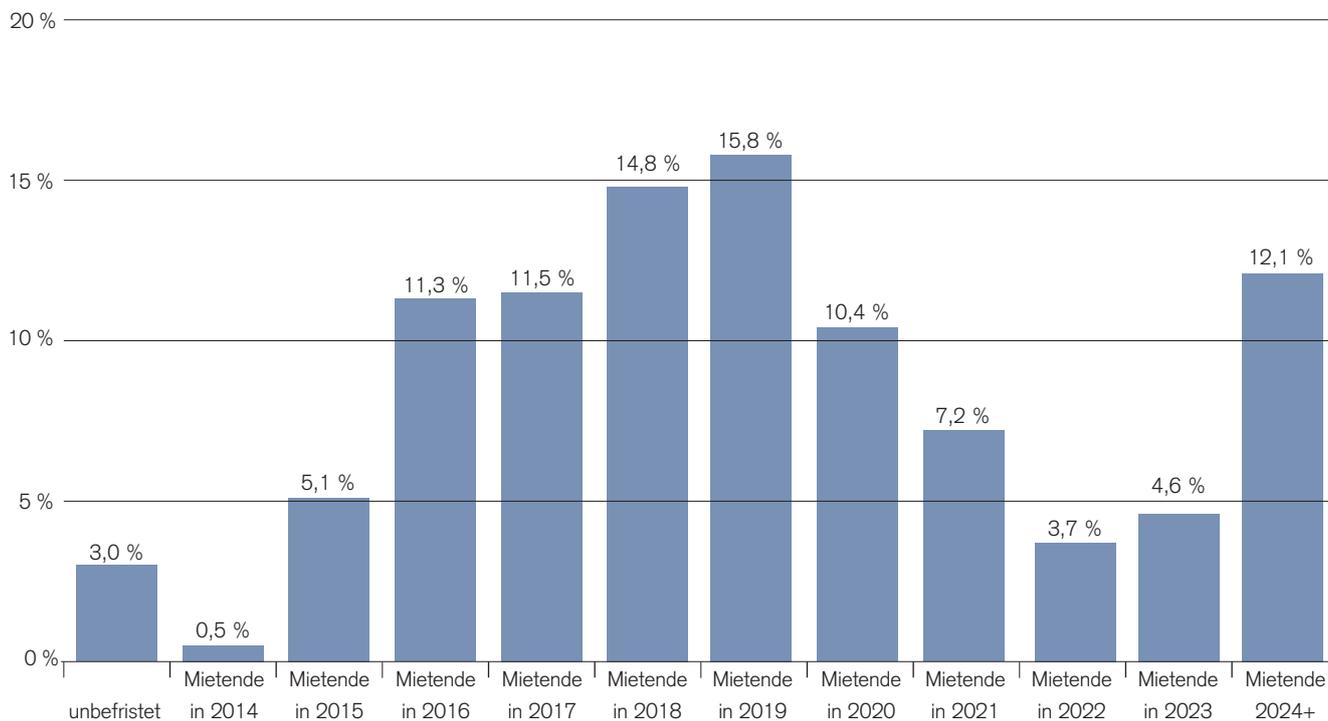
### Vermietungsinformation Leerstände\*\*

	Büro	Handel/ Gastro- nomie	Hotel	Lager/ Logistik	Wohnen	Freizeit	Garagen/ Stell- plätze	Sonstiges	Vermie- tungs- quote
Deutschland in %	2,7	2,2	0,0	0,3	0,0	0,2	0,2	0,0	94,4
Polen in %	0,0	9,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,8	88,9
Italien in %	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,1	0,0	99,4
Niederlande in %	31,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	65,6
Großbritannien in %	15,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	83,1
Österreich in %	5,1	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	94,4
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>10,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>86,2</b>

\*\* bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete per 31.08.2014

## Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)



## Restlaufzeiten der Mietverträge der Fondsimmobilien

(Basis: Jahres-Nettosollmiete)

Restlaufzeit (Mietende)	unbefristet	in 2014	in 2015	in 2016	in 2017	in 2018	in 2019	in 2020	in 2021	in 2022	in 2023	in 2024+
Deutschland in %	8,7	1,3	3,3	12,5	4,8	20,7	14,6	9,7	11,1	3,1	7,1	3,1
Polen in %	0,0	0,1	7,8	5,5	31,3	0,4	39,3	3,3	0,0	0,0	9,7	2,6
Italien in %	0,0	0,0	9,4	33,1	17,7	0,0	0,0	0,0	39,8	0,0	0,0	0,0
Niederlande in %	0,0	0,0	5,8	10,5	0,2	0,0	17,2	0,0	6,9	0,1	0,2	59,1
Großbritannien in %	0,0	0,0	1,2	12,2	10,7	12,3	0,0	42,3	0,0	17,3	1,8	2,2
Österreich in %	0,2	0,0	9,1	5,2	13,9	69,1	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Direktinvestments gesamt in %</b>	<b>3,0</b>	<b>0,5</b>	<b>5,1</b>	<b>11,3</b>	<b>11,5</b>	<b>14,8</b>	<b>15,8</b>	<b>10,4</b>	<b>7,2</b>	<b>3,7</b>	<b>4,6</b>	<b>12,1</b>
<b>Portfolio gesamt in %</b>	<b>3,0</b>	<b>0,5</b>	<b>5,1</b>	<b>11,3</b>	<b>11,5</b>	<b>14,8</b>	<b>15,8</b>	<b>10,4</b>	<b>7,2</b>	<b>3,7</b>	<b>4,6</b>	<b>12,1</b>



# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2014

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (s. Seite 38 ff.)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke		452.417.024,77		174,7
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	70.662.024,77)		452.417.024,77	<b>174,7</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		17.183.410,86		6,6
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	583.575,64)		17.183.410,86	<b>6,6</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		5.199.738,56		2,0
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	724.878,87)			
2. Zinsansprüche		27,22		0,0
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	0,00)			
3. Anschaffungsnebenkosten Immobilien		2.544.445,85		1,0
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	0,00)			
4. Andere		1.465.406,07		0,6
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	220.728,76)		9.209.617,70	<b>3,6</b>
<b>Summe</b>			<b>478.810.053,33</b>	<b>184,9</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		201.701.661,99		77,8
(davon besicherte Kredite (gem. §82 Abs. 3 InvG)		201.313.225,11)		
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	40.738.267,76)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		202.232,86		0,1
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		6.089.449,28		2,4
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	1.758.911,60)			
4. anderen Gründen		1.560.693,00		0,6
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	120.979,37)		209.554.037,13	<b>80,9</b>
<b>V. Rückstellungen</b>		10.346.786,72	10.346.786,72	<b>4,0</b>
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	238.439,51)			
<b>Summe</b>			<b>219.900.823,85</b>	<b>84,9</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>258.909.229,48</b>	<b>100,0</b>

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

Deutschland	Polen	Italien	Niederlande	Großbritannien	Österreich
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
152.165.000,00	81.760.000,00	19.930.000,00	86.500.000,00	70.662.024,77	41.400.000,00
15.767.618,96	1.093.449,91	116.959,88	106.560,04	48.182,17	50.639,90
2.247.608,26	799.494,50	404.879,63	597.466,64	719.953,19	430.336,34
27,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
712.630,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.831.815,84
30.378,44	863.767,28	0,00	570.248,45	1.011,90	0,00
<b>170.923.262,89</b>	<b>84.516.711,69</b>	<b>20.451.839,51</b>	<b>87.774.275,13</b>	<b>71.431.172,03</b>	<b>43.712.792,08</b>
57.636.202,90	33.913.490,23	8.212.648,04	41.201.053,06	40.738.267,76	20.000.000,00
202.232,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.835.652,70	1.114.234,76	460.213,36	503.500,44	1.758.911,60	416.936,42
834.575,94	460.280,75	86.077,04	0,00	96.252,69	83.506,58
1.060.237,35	4.115.738,89	2.315.929,45	2.616.441,52	238.439,51	0,00
<b>61.568.901,75</b>	<b>39.603.744,63</b>	<b>11.074.867,89</b>	<b>44.320.995,02</b>	<b>42.831.871,56</b>	<b>20.500.443,00</b>
<b>109.354.361,14</b>	<b>44.912.967,06</b>	<b>9.376.971,62</b>	<b>43.453.280,11</b>	<b>28.599.300,47</b>	<b>23.212.349,08</b>





# Vermögensaufstellung Teil I zum 31. August 2014

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

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
45127 Essen Il. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26	G	BÜ 87 %	05/2011	1966 2010 <sup>3)</sup>	1.562
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	G	H/G 98 %	12/2006	1995	84.661
40670 Meerbusch Otto-Hahn-Straße 4	G	BÜ 88 %	01/2007	2002	7.966
48159 Münster Grevener Straße 69, 71/York-Ring 20, 22, 24, 26	G	H/G 74 %	02/2009	1998	11.099
70372 Stuttgart Kegelenstraße 12, 12/1	G	BÜ 86 %	05/2007	1994	2.530
70182 Stuttgart Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12	G	BÜ 47 % H/G 28 %	05/2007	1990	4.264
<b>Italien</b>					
20020 Lainate (Milan) Via Rossini 1/A	G	BÜ 88 %	01/2007	2000	6.970
<b>Niederlande</b>					
6825 Arnheim Meander 825	G	BÜ 94 %	07/2007	2001	7.920
5652 Eindhoven Dillenburgstraat 25a	G	L/L 76 %	07/2007	2006	13.312
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 40	G <sup>2)</sup>	BÜ 95 %	09/2008	2008	3.428
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 70	G <sup>2)</sup>	BÜ 88 %	08/2009	2009	4.443
3528 Utrecht Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a	G <sup>2)</sup>	BÜ 35 % HO 47 %	07/2007	2006	11.190

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 44/45.

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>5)</sup> in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
					Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
6.882	0	teilw. K, PA, ST, TG	15.300.000	5,9	955.847	62
25.026	0	LA, PA, ST	52.140.000	20,1	3.776.502	41
8.184	0	K, PA, TG	16.850.000	6,5	1.074.528	58
10.164	4.757	LA, PA, ST, TG	30.400.000	11,7	2.218.345	44
5.257 <sup>6)</sup>	165 <sup>6)</sup>	teilw. K, PA, ST, TG	9.780.000	3,8	644.905	50
10.223 <sup>6)</sup>	1.300 <sup>6)</sup>	teilw. K, PA, ST, TG	27.695.000	10,7	1.695.089	47
10.846	0	K, LA, PA, ST, TG	19.930.000	7,7	1.488.766	57
13.565	0	K, PA, ST	18.670.000	7,2	1.717.544	57
10.829 <sup>6)</sup>	0	K, PA, ST	32.800.000	12,7	1.872.344	62
1.913	0	K, LA, PA, PH, ST	5.170.000	2,0	353.760	64
2.897	0	K, PA, ST	9.100.000	3,5	550.520	65
7.157	0	teilw. K, ST	20.760.000	8,0	1.462.701	62

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Art der Nutzung**	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
<b>Österreich</b>					
1120 Wien Schönbrunner Straße 297-307	G	BÜ 77 %	08/2010	2009	10.060
<b>II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>					
<b>Großbritannien</b>					
Leeds LS3 1EP One Park Lane	G	BÜ 90 %	02/2008	2001	2.384
Solihull B91 2AA 683 - 693 Warwick Road	G	BÜ 86 %	08/2008	1972 2001 <sup>3)</sup>	9.470
<b>Polen</b>					
03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	G	H/G 98 %	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 44/45.

Nutzfläche (netto) in m <sup>2</sup>		Ausstattungsmerkmale***	gutachterliche Werte			
Gewerbe	Wohnen		Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>5)</sup> in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Wesentliche Ergebnisse der Sachverständigenbewertung	
					Gutachterliche Bewertungsmiete in Euro	Restnutzungs- dauer in Jahren
15.374	0	teilw. K, PA, ST, TG	41.400.000	16,0	2.337.773	65
7.396	0	K, PA, ST, TG	27.932.046	10,8	1.859.393	57
13.808	0	teilw. K, PA, PH, ST	42.729.979	16,5	3.266.791	44
24.987	0	K, ST	33.110.000	12,8	2.549.751	43
17.869 <sup>6)</sup>	0	K, PA, ST, TG	48.650.000	18,8	3.302.160	64
			<b>452.417.025</b>			
			<b>0,00</b>			
			<b>452.417.025</b>			

## Immobilienverzeichnis – Vermietungsinformation und Anschaffungsnebenkosten

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation			Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro		
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>					
<b>Deutschland</b>					
45127 Essen II. Hagen 7, Vereinstraße, III. Hagen 24, 26	2,5	5,6	927.072	687.726	49,0
15234 Frankfurt (Oder) Spitzkrugring 1/Spitzkrug Multi Center	3,8	3,9	3.584.166	3.519.475	30,7
40670 Meerbusch Otto-Hahn-Straße 4	0,1	4)	4)	4)	39,8
48159 Münster Grevener Straße 69, 71/York-Ring 20, 22, 24, 26	0,8	6,8	2.107.734	2.167.392	41,1
70372 Stuttgart Kegelenstraße 12, 12/1	6,5	4,7	624.324	641.556	40,9
70182 Stuttgart Olgastraße 86, Bopserstraße 15, Wilhelmstraße 12	13,3	6,2	1.367.096	1.512.751	39,0
<b>Italien</b>					
20020 Lainate (Milan) Via Rossini 1/A	0,6	4,1	1.535.397	1.565.179	41,1
<b>Niederlande</b>					
6825 Arnheim Meander 825	99,1	4)	4)	4)	64,0
5652 Eindhoven Dillenburgstraat 25a	2,3	9,8	2.806.633	2.527.069	58,5
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 40	0,0	4)	4)	4)	0,0
3528 Utrecht Ptolemaeuslaan 70	0,0	4)	4)	4)	0,0
3528 Utrecht Van Deventerlaan 10, 10a, 20, 20a	39,2	4)	4)	4)	47,9
<b>Österreich</b>					
1120 Wien Schönbrunner Straße 297-307	3,0	3,6	2.427.248	2.407.494	48,3

Für die Erklärung der Fußnoten verweisen wir auf Seite 44/45.

Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Anschaffungsnebenkosten		zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
			Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro			
1.074.188	562.158	512.030	7,5	106.895	712.630	0,3	6,8
2.868.996	1.769.040	1.099.956	6,0	-	-	-	-
813.113	631.807	181.306	4,9	-	-	-	-
1.807.236	1.105.687	701.549	6,5	-	-	-	-
776.570	446.353	330.217	6,3	-	-	-	-
1.630.356	951.373	678.983	6,0	-	-	-	-
742.321	585.215	157.106	4,0	-	-	-	-
1.783.221	1.200.581	582.640	6,4	-	-	-	-
792.901	63.541	729.360	1,8	-	-	-	-
248.850	114	248.736	3,8	-	-	-	-
279.689	40.155	239.534	2,3	-	-	-	-
452.262	37.591	414.671	1,8	-	-	-	-
3.099.430	2.100.191	999.239	8,0	309.603	1.831.816	0,7	5,9

Lage des Grundstückes	Vermietungsinformation			Prognostizierte Mieteinnahmen in Euro	Fremdfinanzierungsquote des Verkehrswertes/ Kaufpreises in %
	Leerstandsquote zur Jahres- Bruttosollmiete in %****	Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Mieteinnahmen im Geschäftsjahr in Euro		

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

#### Großbritannien

Leeds LS3 1EP One Park Lane	9,7	4)	4)	4)	49,6
Solihull B91 2AA 683 - 693 Warwick Road	23,9	4,9	2.420.809	2.401.957	62,8

#### Polen

03-287 Warschau ul. Glebocka/Targówek	19,9	4,9	2.262.639	2.180.062	41,7
31-476 Krakau Lublanska 38	3,8	4,1	3.081.690	3.186.560	41,1

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

Keine

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

Keine

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

<sup>2)</sup> Erbbaurecht

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

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

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

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

\*)

G = Geschäftsgrundstück

i.B. = im Bau befindlich

i.U. = im Umbau befindlich

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

BÜ = Büro

H/G = Handel/Gastronomie

HO = Hotel

L/L = Lager/Logistik/Service/Industrie

Gesamt in Euro	davon Gebühren und Steuern in Euro	davon Sonstige in Euro	Anschaffungsnebenkosten		Zur Abschreibung verbleibend in Euro	in % zum Nettofonds- vermögen	Restab- schreibungs- zeitraum in Jahren
			Gesamt in % bezogen auf den Kaufpreis	im Geschäftsjahr abgeschrieben in Euro			
2.028.119 <sup>1)</sup>	1.141.208 <sup>1)</sup>	886.911 <sup>1)</sup>	6,9	–	–	–	–
2.676.042 <sup>1)</sup>	1.553.349 <sup>1)</sup>	1.122.693 <sup>1)</sup>	6,4	–	–	–	–
900.683	21.110	879.573	2,8	–	–	–	–
1.584.141	6.958	1.577.183	3,4	–	–	–	–

\*\*\*)

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

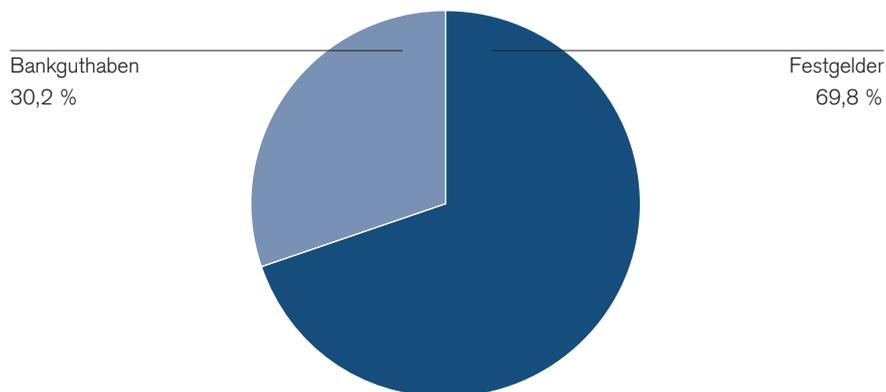
\*\*\*\*) Kumuliert

Umrechnungskurs zum 31.08.2014:  
1 EUR = 0,793354 GBP

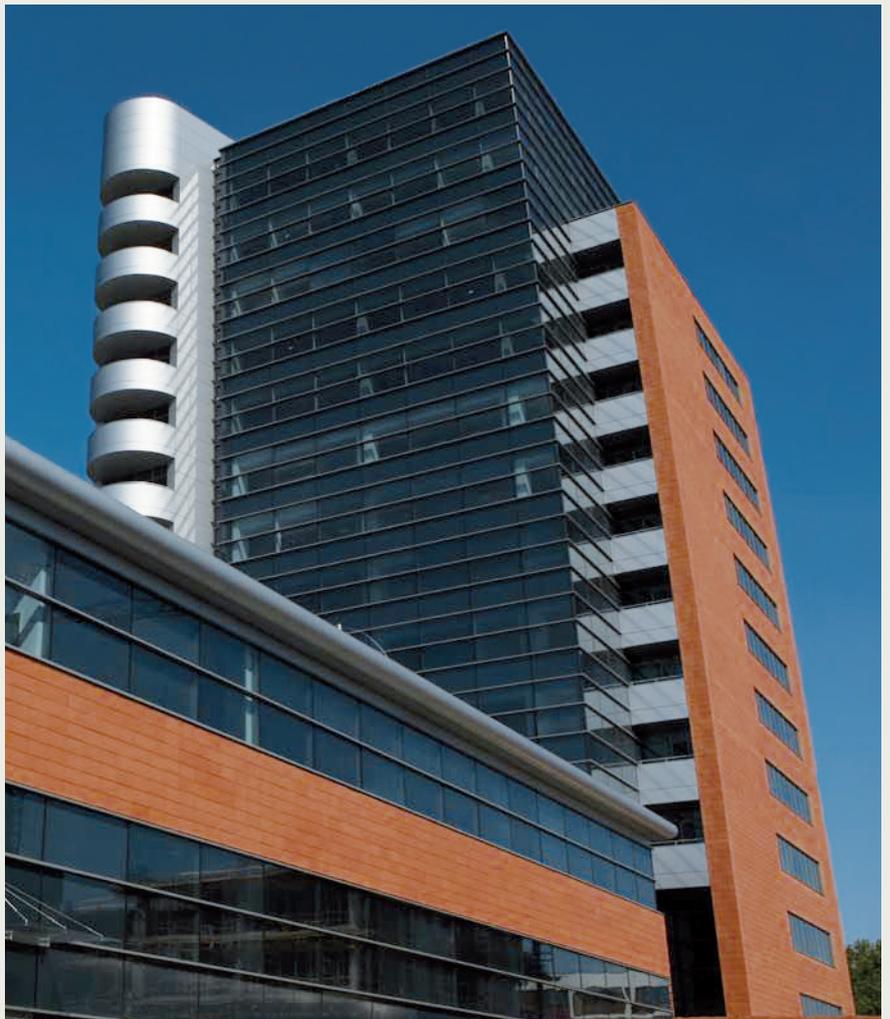
# Vermögensaufstellung Teil II zum 31. August 2014

– Bestand der Geldmarktinstrumente, Investmentanteile, Wertpapiere und Bankguthaben

## Zusammensetzung der Liquidität



		Währung	Bestand	Kurswert in EUR	Kurswert in % des Fondvolumens (netto)
<b>I. Geldmarktinstrumente</b>					
keine					
<b>II. Investmentanteile</b>					
keine					
<b>III. Wertpapiere</b>					
keine					
<b>IV. Bankguthaben</b>					
Deutschland	Commerzbank AG	EUR	3.767.618,96	3.767.618,96	1,5
	Landesbank Hessen-Thüringen	EUR	5.000.000,00	5.000.000,00	1,9
	UniCredit Bank AG	EUR	7.000.000,00	7.000.000,00	2,7
Polen	mBank S.A.	EUR	509.874,27	509.874,27	0,2
	mBank S.A.	PLN	2.440.072,62	583.575,64	0,2
Italien	Commerzbank AG	EUR	116.959,88	116.959,88	0,1
Niederlande	Commerzbank AG	EUR	106.560,04	106.560,04	0,0
Großbritannien	Commerzbank AG	GBP	48.182,17	48.182,17	0,0
Österreich	Commerzbank AG	EUR	50.639,90	50.639,90	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>				<b>17.183.410,86</b>	<b>6,6</b>



## Vermögensaufstellung Teil III zum 31. August 2014

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	
<b>I.-II. s. Seite 34</b>			<b>469.600.435,63</b>		<b>181,3</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	724.878,87)	4.009.787,52 1.189.951,04	5.199.738,56	2,0	
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	0,00)		27,22	0,0	
3. Anschaffungsnebenkosten Immobilien (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	0,00)		2.544.445,85	1,0	
4. Andere (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> davon Forderungen aus Anteilsatz	220.728,76)	0,00	1.465.406,07	0,6	
			<b>9.209.617,70</b>		<b>3,6</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>					
1. Krediten (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> davon kurzfristige Kredite (gem. § 53 InvG)	40.738.267,76)	0,00	201.701.661,99	77,8	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	0,00)		202.232,86	0,1	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> davon Betriebskostenvorauszahlungen	1.758.911,60)	4.582.663,37	6.089.449,28	2,4	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> davon aus Anteilsatz davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten (siehe Erläuterungen Seite 49)	120.979,37)	0,00 322.150,23	1.560.693,00	0,6	
			<b>209.554.037,13</b>		<b>80,9</b>
<b>V. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	238.439,51)		10.346.786,72		<b>4,0</b>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>258.909.229,48</b>		
<b>Mittelzuflüsse</b>			<b>0,00</b>		
<b>Mittelabflüsse (abzgl. Rücknahmeabschlüsse)</b>			<b>0,00</b>		
Anteilwert in EUR			97,82		
umlaufende Anteile in Stück			2.646.827		
<b>Devisenkurse per Stichtag</b>					
1 EUR = 0,793354 Britisches Pfund (GBP)					
1 EUR = 4,224942 Polnischer Zloty (PLN)					

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

### 1. offene Positionen am Stichtag

Absicherung von Beständen: Verkauf von Devisen auf Termin Verbindlichkeiten	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert <sup>2)</sup> Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	Vorläufiges Ergebnis in % des Fondsvolumens (netto)
<b>Offene Positionen am Stichtag</b>				
PLN 2,5 Mio.	594.106	589.746	4.360	0,0
GBP 4,8 Mio.	5.880.912	6.049.027	-168.115	-0,1
GBP 5,0 Mio.	6.240.094	6.297.959	-57.865	0,0
GBP 3,0 Mio.	3.762.369	3.777.067	-14.698	0,0
GBP 8,2 Mio.	10.247.182	10.328.653	-81.471	0,0
<b>Summe offene Positionen</b>	<b>26.724.663</b>	<b>27.042.452</b>	<b>-317.789</b>	<b>-0,1</b>

Bezogen auf ein Währungsexposure in PLN und GBP i.H.v. EUR 29,3 Mio. ergibt sich ein Hedge-Ratio am Stichtag 31.08.2014 von 92,1 %.

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

Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum	Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR
PLN 18,5 Mio.	<b>4.391.970</b>	<b>4.430.696</b>	<b>-38.726</b>
GBP 70,7 Mio.	<b>83.969.377</b>	<b>85.729.127</b>	<b>-1.759.750</b>

### Risikomanagement

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

Die Überwachung der Hebelwirkung durch Derivategeschäfte erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 S. 5 DerivateV. Für den Zeitraum vom 01.09.2013 zum 31.08.2014 ergibt sich für den CS PROPERTY DYNAMIC eine durchschnittliche Hebelwirkung von 1 (d.h. es ist zu keiner Hebelung des Fondsrisikos mittels Derivaten gekommen). Die Hebelwirkung wird gemäß den Regelungen in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung zum einfachen Ansatz berechnet; allerdings findet § 15.2 DerivateV keine Anwendung.

Während des Geschäftsjahres wurden u.a. folgende potenzielle Risikobeträge ermittelt:	
größter potenzieller Risikobetrag	0,076 % des Fondvermögens
kleinster potenzieller Risikobetrag	0,010 % des Fondvermögens
durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag	0,030 % des Fondvermögens

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

<sup>2)</sup> Devisenterminkurs vom 29.08.2014

## Vermögensaufstellung Teil III

### – zusätzliche Erläuterungen

Im Berichtszeitraum vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014 wurde keine Immobilie veräußert und keine Immobilie in den Fonds eingestellt.

Der Immobilienbestand bleibt unverändert bei 17 Objekten.

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

I. Zum Stichtag wird die Position „Immobilien“ mit EUR 452,4 Mio. ausgewiesen.

II. Die „Liquiditätsanlagen“ enthalten Bankguthaben und Festgelder in Höhe von EUR 17,2 Mio. Sie werden zum Nominalwert am Stichtag ausgewiesen.

III. Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ betragen zum Stichtag insgesamt EUR 9,2 Mio. Diese werden zum Nominalwert angesetzt.

III. 1. Unter der Position „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ werden verauslagte, umlagefähige, noch abzurechnende Bewirtschaftungskosten, die von den Mietern zu tragen sind und Forderungen an die Mieter in Höhe von EUR 5,2 Mio. ausgewiesen.

III. 2. Die „Zinsansprüche“ zum 31. August 2014 ergeben sich aus der Abgrenzung von Zinsen aus Festgeldanlagen.

III. 3. Die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien betragen abzüglich der bisher darauf entfallenden Abschreibung EUR 2,5 Mio.

III. 4. Die Position „Andere“ in Höhe von EUR 1,5 Mio. beinhaltet insbesondere Erstattungsansprüche aus Steuern (EUR 0,7 Mio.), geleisteten Anzahlungen (EUR 0,3 Mio.) und Forderungen an Dritte (EUR 0,3 Mio.).

- IV. Die Verbindlichkeiten werden zum Berichtsstichtag 31. August 2014 insgesamt mit EUR 209,6 Mio. ausgewiesen. Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Rückzahlungsbetrag.
- IV. 1. Bei den „Verbindlichkeiten aus Krediten“ in Höhe von EUR 201,7 Mio. handelt es sich um Darlehen inklusive abgegrenzter Zinsen, die im Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Deutschland in Höhe von EUR 57,6 Mio., in Polen in Höhe von EUR 33,9 Mio., in Italien in Höhe von EUR 8,2 Mio., in den Niederlanden in Höhe von EUR 41,2 Mio., in Großbritannien in Höhe von EUR 40,8 Mio. und in Österreich in Höhe von EUR 20,0 Mio. aufgenommen wurden.
- IV. 2. Bei den „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ handelt es sich um Einbehalte in Höhe von EUR 0,2 Mio.
- IV. 3. Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 6,1 Mio.) beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Mietern aus vorausbezahlten Mieten (EUR 1,5 Mio.) und noch abzurechnende Umlagenvorauszahlungen in Höhe von EUR 4,6 Mio.
- IV. 4. Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ in Höhe von EUR 1,6 Mio. enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften in Höhe von EUR 0,3 Mio., Verbindlichkeiten aus noch abzuführender Umsatzsteuer in Höhe von EUR 0,6 Mio., Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungs- und Depotbankgebühr in Höhe von EUR 0,3 Mio. und Verbindlichkeiten aus sonstigen Leistungen Dritter (EUR 0,3 Mio.).
- V. Die Rückstellungen betragen EUR 10,3 Mio. und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mieterausbauten (EUR 3,0 Mio.), Instandhaltungskosten (EUR 0,9 Mio.), Vermietungskosten (EUR 0,1 Mio.) und ausländische Ertragssteuer (EUR 0,1 Mio.). Darüber hinaus wurde für Steuern aus möglichen Gewinnen aus der Veräußerung von ausländischen Liegenschaften eine Rückstellung in Höhe von EUR 6,0 Mio. gebildet. Dies entspricht einem Anteil von 99,5 % der bei einer sofortigen Veräußerung aller Auslandsimmobilien fälligen Steuern. Seit Januar 2010 erfolgt die Zuführung zu dieser Rückstellung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen monatlich linear.
- Alle Vermögensgegenstände in ausländischer Währung werden mit dem Stichtagskurs, welcher von der Depotbank zur Verfügung gestellt wird, in EURO umgerechnet.

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe zur Vermögensaufstellung zum 31. August 2014

Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes*	Übergang Nutzen und Lasten
<b>I. Käufe</b>		
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>II. Verkäufe</b>		
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		
<b>3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung</b>		
Keine		
<b>4. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>		
Keine		

\*)  
G = Geschäftsgrundstück



# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. September 2013 bis 31. August 2014

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			19.610,22
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland			0,00
3. Sonstige Erträge			841.951,04
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	146.863,95)		
4. Erträge aus Immobilien			27.851.079,52
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	3.898.765,65)		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>28.712.640,78</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			10.850.136,33
a) davon Betriebskosten		2.489.145,40	
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	861.544,06)		
b) davon Instandhaltungskosten		3.377.393,00	
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	1.348.180,52)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung <sup>2)</sup>		3.515.701,92	
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	104.485,58)		
d) davon Sonstige Kosten		1.467.896,01	
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	283.479,29)		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			0,00
3. Ausländische Steuern			762.004,26
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	327.815,37)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			6.065.816,00
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	1.356.719,93)		
5. Verwaltungsvergütung <sup>3)</sup>			2.941.218,23
6. Depotbankvergütung			98.040,61
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			121.933,56
8. Sonstige Aufwendungen			354.527,31
(davon Sachverständigenkosten	102.851,63)		
(davon in Fremdwährung <sup>1)</sup> )	154.219,35)		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>21.193.676,30</b>
<b>Zwischensumme</b>			<b>7.518.964,48</b>
Ertragsausgleich auf ordentliche Erträge/Aufwendungen			0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>7.518.964,48</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. a) Realisierte Gewinne aus Immobilien			0,00
2. a) Realisierte Verluste aus Devisentermingeschäften			-1.798.476,58
3. a) Realisierte Gewinne aus Fremdwährungspositionen			320,63
b) Realisierte Verluste aus Fremdwährungspositionen			-51.892,54
Ertragsausgleich auf außerordentliche Erträge/Aufwendungen			0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>-1.850.048,49</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>5.668.915,99</b>

Die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2013/2014 betrug 1,3 %. Als Gesamtkosten wurden die Positionen II.5.-8. berücksichtigt.

Der Gesamtbetrag der Transaktionskosten im Geschäftsjahr betrug EUR 0,00. Transaktionskosten resultieren ausschließlich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien und sind nicht Bestandteil der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

<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 Nettofondsvermögens.

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

- I. 1. Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland betragen TEUR 19,6 und beinhalten Erträge aus Bankguthaben.
- I. 2. Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland betragen TEUR 0.
- I. 3. Die sonstigen Erträge in Höhe von EUR 0,8 Mio. resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,1 Mio., aus Erträgen aus Nebenkosten – Pauschalen in Höhe von EUR 0,3 Mio. und der Erstattung von Instandhaltungsmaßnahmen durch Mieter von EUR 0,2 Mio..
- I. 4. Die Erträge aus Immobilien betragen im Berichtsjahr EUR 27,9 Mio. (Vorjahr EUR 27,3 Mio.)
- II. 1. Die Bewirtschaftungskosten betragen EUR 10,8 Mio. (Vorjahr EUR 8,6 Mio.)
- II. 1.a. Die Betriebskosten werden in Höhe von EUR 2,5 Mio. ausgewiesen (Vorjahr EUR 3,1 Mio.).
- II. 1.b. Instandhaltungskosten wurden in Höhe von EUR 3,4 Mio. aufgewendet (Vorjahr EUR 3,3 Mio.).
- II. 1.c. Die Kosten der Immobilienverwaltung betragen EUR 3,5 Mio. (Vorjahr EUR 0,9 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Kosten im Zusammenhang mit Neuvermietungen in den Niederlanden.
- II. 1.d. Die sonstigen Kosten in Höhe von EUR 1,5 Mio. beinhalten Kosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung in Höhe von EUR 0,8 Mio., Kosten für die Abschreibung von Mietforderungen sowie Gerichts- und Rechtskosten von EUR 0,5 Mio..
- II. 3. Bei der Position ausländische Steuern in Höhe von EUR 0,8 Mio. handelt es sich um Steuern auf das im Ausland erzielte Einkommen.
- II. 4. Unter der Position Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 6,1 Mio. werden die Darlehenszinsen ausgewiesen.
- II. 5. Die Vergütung an die Fondsverwaltung beträgt EUR 2,9 Mio. und hält sich im Rahmen des in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen angegebenen Prozentsatzes.
- II. 6. Die Vergütung an die Depotbank ist mit EUR 0,1 Mio. 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 Jahresabschluss und Kosten der Jahres- und Halbjahresberichte.
- II. 8. Die Sonstigen Aufwendungen werden mit EUR 0,4 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 Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird.
- IV. 2.a. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.
  - Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an andere Einheiten der CREDIT SUISSE wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Devisenkurse per 29. August 2014

1 EUR = 0,793354 GBP

1 EUR = 4,224942 PLN

## Verwendungsrechnung

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	28.698.719,45	10,84
1a. Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.668.915,99	2,14
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>34.367.635,44</b>	<b>12,98</b>
1. Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	-33.308.904,64	-12,58
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>1.058.730,80</b>	<b>0,40</b>

### Einbehalt gemäß § 78 des Investmentgesetzes

Aus dem Nettoertrag des Geschäftsjahres werden EUR 0,00 nach § 14 Abs. 2 BVB für zukünftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften einbehalten.

### Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt EUR 33.308.904,64.

### Gesamtausschüttung

Der Ausschüttungstermin ist der 28. Oktober 2014.



## Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>			280.650.443,08
1. Ausschüttung für das Vorjahr			-794.048,10
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			7.518.964,48
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten			-416.497,17
davon bei Immobilien		-416.497,17	
davon bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		0,00	
6. Realisierte Gewinne			320,63
aus Immobilien		0,00	
aus Devisentermingeschäften		0,00	
aus Fremdwährungspositionen		320,63	
7. Realisierte Verluste			-1.850.369,13
aus Immobilien		0,00	
aus Devisentermingeschäften		-1.798.476,59	
aus Fremdwährungspositionen		-51.892,54	
8. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste			-26.199.584,31
bei Immobilien		-27.954.210,89	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
bei Liquiditätsanlagen		0,00	
bei Devisentermingeschäften		-287.194,96	
bei Fremdwährungspositionen		2.041.821,54	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>			<b>258.909.229,48</b>

Erläuterungen siehe Seite 59.

## 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 Geschäftsjahres.

Erläuterungen zu den Punkten 1 - 8 auf Seite 58:

- 1) Es handelt sich um den Ausschüttungsbetrag.
- 2) Wegen der Aussetzung der Anteilsscheinrücknahme gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 Ankauferkursen und den Kursen bei Verkauf bzw. bei Fälligkeit. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Devisentermingeschäfte der Vorjahre sind im Punkt 8) enthalten.
- 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 Geschäftsjahr, unter Berücksichtigung latenter Steuern im Ausland. Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste der Devisentermingeschäfte umfassen die Bewertungen der offenen Geschäfte vom Berichtsjahr 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)

	31.08.2011	31.08.2012	31.08.2013	31.08.2014
Immobilien (in Mio. EUR)	510,5	493,8	471,8	<b>452,4</b>
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (in Mio. EUR)	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Liquiditätsanlagen (in Mio. EUR)	27,7	8,0	13,3	<b>17,2</b>
Sonstiges Vermögen (in Mio. EUR)	18,3	11,1	10,0	<b>9,2</b>
<b>Summe der Vermögenswerte (in Mio. EUR)</b>	<b>556,5</b>	<b>512,9</b>	<b>495,1</b>	<b>478,8</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen (in Mio. EUR)	239,6	224,1	214,4	<b>219,9</b>
<b>Fondsvermögen (in Mio. EUR)</b>	<b>316,9</b>	<b>288,8</b>	<b>280,7</b>	<b>258,9</b>
Umlaufende Anteile (Stück)	2.849.418	2.646.827	2.646.827	<b>2.646.827</b>
Anteilwert (in EUR)	111,20	109,10	106,03	<b>97,82</b>
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	4,00	0,75	0,30	<b>0,40</b>
Ausschüttungstag	25.10.2011	23.10.2012	<b>29.10.2013</b>	<b>28.10.2014</b>

## Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

### Renditekennzahlen in %

	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
	in %	in %	in %	in %
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1)</sup>	6,6	6,6	6,2	<b>6,3</b>
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>	-1,5	-2,0	-1,8	<b>-2,2</b>
Nettoertrag <sup>1)</sup>	5,1	4,6	4,4	<b>4,1</b>
Wertänderungen <sup>1)</sup>	0,1	-0,9	-3,6	<b>-6,3</b>
Ausländische Ertragsteuern <sup>1)</sup>	0,2	0,1	0,0	<b>-0,2</b>
Ausländische latente Steuern <sup>1)</sup>	-0,2	-0,4	0,1	<b>0,1</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1)</sup>	5,2	3,4	0,9	<b>-2,3</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung <sup>2)</sup>	5,7	3,0	-0,9	<b>-6,9</b>
Währungsänderung <sup>2)</sup>	0,0	0,0	-0,1	<b>0,0</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2)</sup></b>	<b>5,7</b>	<b>3,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-6,9</b>
<b>II. Liquidität</b>				
<b>Liquiditätsrendite<sup>3)</sup></b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Fondsrendite</b>				
Ergebnis gesamter Fonds vor Rücknahmeabschlägen und Fondskosten <sup>4)</sup>	5,3	2,9	-0,9	<b>-6,5</b>
Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten <sup>4)</sup>	5,4	3,0	-0,9	<b>-6,5</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>4,3</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,1</b>	<b>-7,5</b>

<sup>1)</sup> Bezogen auf das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

<sup>2)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

<sup>3)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

<sup>4)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des jeweiligen Geschäftsjahres



## Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC für das Geschäftsjahr vom 1. September 2013 bis zum 31. August 2014 zu prüfen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die Aufstellung des Jahresberichts 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 Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 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 Jahresbericht 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 Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht 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 Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, 15. Oktober 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Warnke                      Sträßer  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüfer

## Steuerliche Hinweise für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 erfolgt durch Ausschüttungsbeschluss vom 8. Oktober 2014 am 28. Oktober 2014 in Höhe von EUR 0,40 je Anteil.

	Natürliche Personen mit Anteilen im Privat- vermögen je Anteil EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebs- vermögen je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 1 und 2 KStG je Anteil EUR	Körper- schaften § 8b Abs. 7 und 8 KStG je Anteil EUR
<b>Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil am Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>
<b>Steuerpflichtiger Anteil am Gesamtbetrag der dem Anleger steuerlich zufließenden Erträge</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Bemessungsgrundlage für Kapitalertragsteuer für unbeschränkt steuerpflichtige Anleger mit Depotverwahrung in Deutschland</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>	<b>0,9668</b>
Kapitalertragsteuer (25 %)	0,2417	0,2417	0,2417	0,2417
Solidaritätszuschlag (5,5 %)	0,0133	0,0133	0,0133	0,0133

Die vollständige Aufstellung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 InvStG ist auf den Seiten 72 und 73 abgedruckt.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge werden von den Anlegern versteuert. Die Besteuerung hängt davon ab, ob der Anleger die Anteile im Privat- oder im Betriebsvermögen hält.

### Anteile im Privatvermögen

Beim Privatanleger werden die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden. Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger die Anteile auf einem inländischen Depot verwahrt und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsanteile EUR 801,00 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602,00 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung. Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag

von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens sind für Privatanleger steuerpflichtig.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Privatanleger stets steuerfrei.

Steuerfrei bleiben auch ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (sog. Freistellungsmethode) verzichtet hat. Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sonder-

vermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Werden Gewinne aus der Veräußerung dieser Wertpapiere und Gewinne aus Termingeschäften ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer), wenn die Wertpapiere nach dem 31. Dezember 2008 angeschafft wurden bzw. die Termingeschäfte nach dem 31. Dezember 2008 eingegangen wurden. Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Werden Anteile am Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen

Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei. Bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen kommt. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt. Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht den Immobiliengewinn Bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Bei Fonds, bei denen eine Mindestanlage-summe von EUR 100.000,00 oder mehr vorgeschrieben ist oder die Beteiligung natürlicher Personen von der Sachkunde der Anleger abhängig ist, gilt für die Veräußerung oder Rückgabe von Anteilen, die nach dem 9. November 2007 und vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, folgende Regelung: Der Gewinn aus der Veräußerung oder Rückgabe solcher Anteile unterliegt grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz von 25 %. Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf oder der Rückgabe der Anteile ist in diesem Fall jedoch auf den Betrag der auf Fondsebene thesaurierten Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Wertpapieren und der auf Fondsebene thesaurierten Gewinne aus nach dem 31. Dezember 2008 eingegangenen Termingeschäften begrenzt. Für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen die thesaurierten Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Wertpapieren und der auf Fondsebene thesaurierten Gewinne aus nach dem 31. Dezember 2008 eingegangenen Termingeschäften EUR 0,00 pro Anteil.

### **Anteile im Betriebsvermögen**

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden. Die zu versteuernden Zinsen können im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG berücksichtigt werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten. Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig. Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig. Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten. Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden. Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, sind sie auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen und Gewinne aus Termingeschäften sind in voller Höhe steuerpflichtig. Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne und ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzauskehrung vermindert werden.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sog. Immobiliengewinn). Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei der Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn). 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern. Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH veröffentlicht die Aktiengewinne bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Kirchensteuer**

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten

entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### **Ausländische Quellensteuer**

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH zieht diese anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten ab. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

### **Ertragsausgleich**

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

### **Zwischengewinnbesteuerung**

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch

nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann von Privatanlegern im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinn als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten auf die Durchführung des Ertragsausgleichsverfahrens hingewiesen wird. Der Zwischengewinn wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt.

Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils durch den betrieblichen Anleger bildet der Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses, der nicht zu korrigieren ist.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

### **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können für diese Anleger entweder positiv oder negativ sein.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachge-

wiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle. Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt ein Steuerabzug. Diese Erträge unterliegen in Deutschland einem Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf den Steuerabzug. Die Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug beträgt für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2013/2014 pro Anteil EUR 0,9607.

Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

### **Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung**

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelungen des Investmentsteuergesetzes fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf

der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem Investmentsteuergesetz – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz bekannt gemacht werden.

Die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerungen im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach den Investmentsteuergesetz nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.

#### **EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung**

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt ge-

meldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U.a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Fondsgesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope). Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen. Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalverwaltungs-

gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus. Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist auch der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Das Vermögen des Sondervermögens CS PROPERTY DYNAMIC besteht zum Geschäftsjahresende zu unter 15 % aus Forderungen im Sinne der ZIV.

### **Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

Der CS PROPERTY DYNAMIC hält österreichische Immobilien. Durch das österreichische Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmInvFG) besteht in Österreich für alle nicht in Österreich ansässigen Anleger des CS PROPERTY DYNAMIC eine beschränkte Steuerpflicht für die Gewinne, die der CS PROPERTY DYNAMIC mit den österreichischen Immobilien erzielt.

Der Besteuerung in Österreich unterliegen grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die realisierten oder unrealisierten Gewinne aus der jährlichen Bewertung der österreichischen Immobilien (Aufwertungsgewinne).

Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger.

Für natürliche Personen beträgt der österreichische Steuersatz für diese Einkünfte 25 %. Erzielt ein Privatanleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000,00 in Österreich der Besteuerung unterliegende Einkünfte, muss er in Österreich keine Steuererklärung abgeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist jedoch in Österreich eine Steuererklärung abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz ebenfalls 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese Anleger keinen gesetzlichen Freibetrag. Aus diesem Grund ist grundsätzlich die Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung in Österreich gegeben. Pensionskassen, die Anteile am CS PROPERTY DYNAMIC halten, können von der beschränkten Steuerpflicht in Österreich befreit sein, wenn sie mit österreichischen Pensionskassen vergleichbar sind.

Örtlich zuständig für die Veranlagung von beschränkt Steuerpflichtigen ist das Finanzamt Wien 1/23.

Die auf einen Anteil entfallenden österreichischen Einkünfte betragen für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2013/2014 EUR 0,00. Dieser Betrag ist vom Anleger mit der von ihm gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren und ggf. in Österreich zu erklären.

### **Hinweis:**

**Die steuerlichen Hinweise beinhalten die Rechtslage bis zum 31. August 2014. Sie richten sich ausschließlich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Die steuerlichen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinen Ersatz für eine steuerliche Beratung darstellen. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.**

## Besteuerungsgrundlagen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für das Immobilien-Sondervermögen CS PROPERTY DYNAMIC

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2	Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in EUR	Körperschaft § 8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft § 8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
Ausschüttung	0,4000000	0,4000000	0,4000000	0,4000000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,2911694	0,2911694	0,2911694	0,2911694
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0032759	0,0032759	0,0032759	0,0032759
<b>1a) Betrag der Ausschüttungen</b>	<b>0,6878935</b>	<b>0,6878935</b>	<b>0,6878935</b>	<b>0,6878935</b>
1a aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1a bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
davon echte Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
2. Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,2789125	0,2789125	0,2789125	0,2789125
1b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,6878935	0,6878935	0,6878935	0,6878935
<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>0,9668060</b>	<b>0,9668060</b>	<b>0,9668060</b>	<b>0,9668060</b>
<b>1c) im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene</b>				
1c aa) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000000	–	–
1c bb) Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000000	0,0000000	–
1c cc) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0061155	0,0061155	0,0061155
1c dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c ee) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000000	0,0000000	0,0000000	–
1c ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–	–
1c gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000000	–	–
1c ii) ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1c kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1c ll) in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–

§ 5 Abs. 1 InvStG Nr. 1 und 2		Natürliche Personen mit Anteilen im Privatver- mögen pro Anteil in EUR	Natürliche Personen mit Anteilen im Betriebsver- mögen pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b I+II KStG pro Anteil in EUR	Körperschaft §8b VII+VIII KStG pro Anteil in EUR
<b>1d)</b>	<b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,9668060</b>	<b>0,9668060</b>	<b>0,9668060</b>	<b>0,9668060</b>
1d aa)	i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0061155	0,0061155	0,0061155	0,0061155
1d bb)	i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,9606905	0,9606905	0,9606905	0,9606905
	davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,9606905	0,9606905	0,9606905	0,9606905
1d cc)	i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
<b>1e)</b>	<b>(weggefallen)</b>				
<b>1f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
1f aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs.1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde <sup>1)</sup>	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f bb)	in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
1f cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde,	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f dd)	in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist,	–	0,0000000	0,0000000	–
1f ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist <sup>1)</sup>	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000
1f ff)	in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000000	0,0000000	–
<b>1g)</b>	<b>den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>2,7698717</b>	<b>2,7698717</b>	<b>2,7698717</b>	<b>2,7698717</b>
<b>1h)</b>	<b>die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,2878935</b>	<b>0,2878935</b>	<b>0,2878935</b>	<b>0,2878935</b>
<b>1i)</b>	<b>nicht abzugsfähige Werbungskosten i. S. d. § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG (in Abs. 1 Nr. 2 enthalten)</b>	<b>0,0428337</b>	<b>0,0428337</b>	<b>0,0428337</b>	<b>0,0428337</b>
Zusatz	durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000000	0,0000000	0,0000000	0,0000000

<sup>1)</sup> Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung

# Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerlichen Angaben für das Investmentvermögen CS PROPERTY DYNAMIC für den Zeitraum vom 1. September 2013 bis 31. August 2014

An die CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu prüfen, ob die von der Gesellschaft für das oben aufgeführte Investmentvermögen für den oben genannten Zeitraum zu veröffentlichenden Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG und nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Buchführung/den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) bzw. § 101 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben in Übereinstimmung mit den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichts. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentvermögens sowie die Erwartungen über mögliche

Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

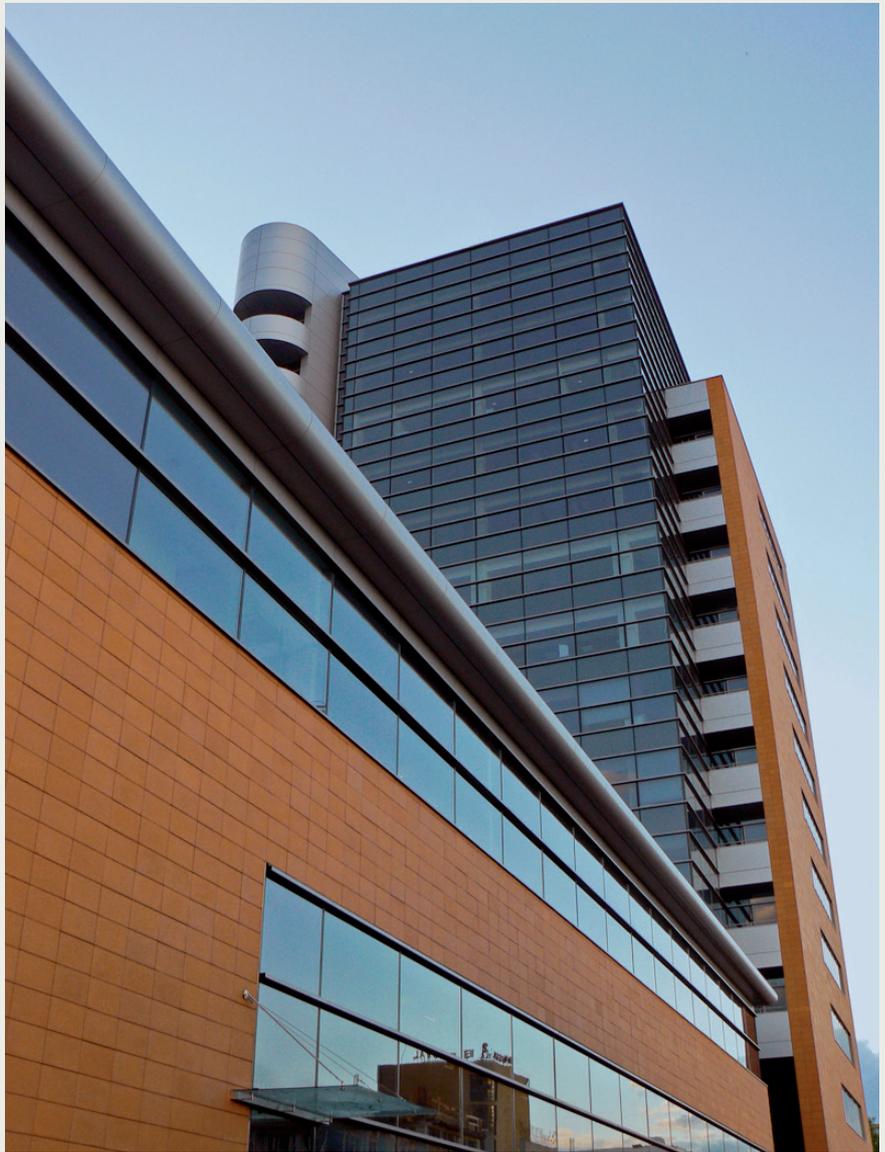
Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Frankfurt, den 15. Oktober 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Schmidt      ppa. Jan Kiesel  
Rechtsanwalt      Steuerberater  
Steuerberater



### Immobilien-, Aktien- und Zwischengewinn (vom 1. September 2013 bis 31. August 2014)

gültig am	Immo- bilien- gewinn <sup>1) 3)</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1)</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1)</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2)</sup>	gültig am	Immo- bilien- gewinn <sup>1) 3)</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1)</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1)</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2)</sup>
02.09.2013	4,12%	0,00%	0,00%	0,00	30.10.2013	2,85%	0,00%	0,00%	0,00
03.09.2013	4,13%	0,00%	0,00%	0,00	31.10.2013	2,85%	0,00%	0,00%	0,00
04.09.2013	4,14%	0,00%	0,00%	0,00	01.11.2013	2,84%	0,00%	0,00%	0,00
05.09.2013	4,10%	0,00%	0,00%	0,00	04.11.2013	2,82%	0,00%	0,00%	0,00
06.09.2013	4,10%	0,00%	0,00%	0,00	05.11.2013	2,82%	0,00%	0,00%	0,00
09.09.2013	4,09%	0,00%	0,00%	0,00	06.11.2013	1,78%	0,00%	0,00%	0,00
10.09.2013	4,09%	0,00%	0,00%	0,00	07.11.2013	1,78%	0,00%	0,00%	0,00
11.09.2013	4,09%	0,00%	0,00%	0,00	08.11.2013	1,78%	0,00%	0,00%	0,00
12.09.2013	4,10%	0,00%	0,00%	0,00	11.11.2013	1,77%	0,00%	0,00%	0,00
13.09.2013	4,09%	0,00%	0,00%	0,00	12.11.2013	1,77%	0,00%	0,00%	0,00
16.09.2013	4,09%	0,00%	0,00%	0,00	13.11.2013	1,77%	0,00%	0,00%	0,00
17.09.2013	4,09%	0,00%	0,00%	0,00	14.11.2013	1,77%	0,00%	0,00%	0,00
18.09.2013	4,09%	0,00%	0,00%	0,00	15.11.2013	1,77%	0,00%	0,00%	0,00
19.09.2013	4,08%	0,00%	0,00%	0,00	18.11.2013	1,76%	0,00%	0,00%	0,00
20.09.2013	4,08%	0,00%	0,00%	0,00	19.11.2013	1,76%	0,00%	0,00%	0,00
23.09.2013	4,08%	0,00%	0,00%	0,00	20.11.2013	1,76%	0,00%	0,00%	0,00
24.09.2013	4,07%	0,00%	0,00%	0,00	21.11.2013	1,76%	0,00%	0,00%	0,00
25.09.2013	4,07%	0,00%	0,00%	0,00	22.11.2013	1,75%	0,00%	0,00%	0,00
26.09.2013	4,07%	0,00%	0,00%	0,00	25.11.2013	1,75%	0,00%	0,00%	0,00
27.09.2013	4,07%	0,00%	0,00%	0,00	26.11.2013	1,74%	0,00%	0,00%	0,00
30.09.2013	4,07%	0,00%	0,00%	0,00	27.11.2013	1,74%	0,00%	0,00%	0,00
01.10.2013	4,07%	0,00%	0,00%	0,00	28.11.2013	1,73%	0,00%	0,00%	0,00
02.10.2013	4,06%	0,00%	0,00%	0,00	29.11.2013	1,72%	0,00%	0,00%	0,00
04.10.2013	3,52%	0,00%	0,00%	0,00	02.12.2013	1,72%	0,00%	0,00%	0,00
07.10.2013	3,52%	0,00%	0,00%	0,00	03.12.2013	1,72%	0,00%	0,00%	0,00
08.10.2013	3,52%	0,00%	0,00%	0,00	04.12.2013	1,73%	0,00%	0,00%	0,00
09.10.2013	3,52%	0,00%	0,00%	0,00	05.12.2013	1,73%	0,00%	0,00%	0,00
10.10.2013	2,89%	0,00%	0,00%	0,00	06.12.2013	1,73%	0,00%	0,00%	0,00
11.10.2013	2,89%	0,00%	0,00%	0,00	09.12.2013	1,73%	0,00%	0,00%	0,00
14.10.2013	2,88%	0,00%	0,00%	0,00	10.12.2013	1,69%	0,00%	0,00%	0,00
15.10.2013	2,88%	0,00%	0,00%	0,00	11.12.2013	1,69%	0,00%	0,00%	0,00
16.10.2013	2,88%	0,00%	0,00%	0,00	12.12.2013	1,69%	0,00%	0,00%	0,00
17.10.2013	2,88%	0,00%	0,00%	0,00	13.12.2013	1,68%	0,00%	0,00%	0,00
18.10.2013	2,88%	0,00%	0,00%	0,00	16.12.2013	1,68%	0,00%	0,00%	0,00
21.10.2013	2,87%	0,00%	0,00%	0,00	17.12.2013	1,66%	0,00%	0,00%	0,00
22.10.2013	2,87%	0,00%	0,00%	0,00	18.12.2013	1,64%	0,00%	0,00%	0,00
23.10.2013	2,87%	0,00%	0,00%	0,00	19.12.2013	1,63%	0,00%	0,00%	0,00
24.10.2013	2,87%	0,00%	0,00%	0,00	20.12.2013	1,62%	0,00%	0,00%	0,00
25.10.2013	2,86%	0,00%	0,00%	0,00	23.12.2013	1,62%	0,00%	0,00%	0,00
28.10.2013	2,85%	0,00%	0,00%	0,00	27.12.2013	1,62%	0,00%	0,00%	0,00
29.10.2013	2,86%	0,00%	0,00%	0,00	30.12.2013	1,46%	0,00%	0,00%	0,00

gültig am	Immo- bilien- gewinn <sup>1) 3)</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1)</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1)</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2)</sup>
02.01.2014	1,46%	0,00%	0,00%	0,00
03.01.2014	1,46%	0,00%	0,00%	0,00
06.01.2014	1,46%	0,00%	0,00%	0,00
07.01.2014	1,45%	0,00%	0,00%	0,00
08.01.2014	1,45%	0,00%	0,00%	0,00
09.01.2014	1,45%	0,00%	0,00%	0,00
10.01.2014	1,44%	0,00%	0,00%	0,00
13.01.2014	1,44%	0,00%	0,00%	0,00
14.01.2014	1,44%	0,00%	0,00%	0,00
15.01.2014	1,44%	0,00%	0,00%	0,00
16.01.2014	1,43%	0,00%	0,00%	0,00
17.01.2014	1,43%	0,00%	0,00%	0,00
20.01.2014	1,43%	0,00%	0,00%	0,00
21.01.2014	1,43%	0,00%	0,00%	0,00
22.01.2014	1,42%	0,00%	0,00%	0,00
23.01.2014	1,43%	0,00%	0,00%	0,00
24.01.2014	1,43%	0,00%	0,00%	0,00
27.01.2014	1,42%	0,00%	0,00%	0,00
28.01.2014	1,41%	0,00%	0,00%	0,00
29.01.2014	1,41%	0,00%	0,00%	0,00
30.01.2014	1,41%	0,00%	0,00%	0,00
31.01.2014	1,41%	0,00%	0,00%	0,00
03.02.2014	1,41%	0,00%	0,00%	0,00
04.02.2014	1,41%	0,00%	0,00%	0,00
05.02.2014	1,40%	0,00%	0,00%	0,00
06.02.2014	1,40%	0,00%	0,00%	0,00
07.02.2014	1,40%	0,00%	0,00%	0,00
10.02.2014	1,39%	0,00%	0,00%	0,00
11.02.2014	0,52%	0,00%	0,00%	0,00
12.02.2014	0,52%	0,00%	0,00%	0,00
13.02.2014	0,52%	0,00%	0,00%	0,00
14.02.2014	0,51%	0,00%	0,00%	0,00
17.02.2014	0,51%	0,00%	0,00%	0,00
18.02.2014	0,51%	0,00%	0,00%	0,00
19.02.2014	0,49%	0,00%	0,00%	0,00
20.02.2014	0,49%	0,00%	0,00%	0,00
21.02.2014	0,24%	0,00%	0,00%	0,00
24.02.2014	0,23%	0,00%	0,00%	0,00
25.02.2014	0,22%	0,00%	0,00%	0,00
26.02.2014	0,22%	0,00%	0,00%	0,00
27.02.2014	0,22%	0,00%	0,00%	0,00
28.02.2014	0,21%	0,00%	0,00%	0,00
03.03.2014	0,21%	0,00%	0,00%	0,00

gültig am	Immo- bilien- gewinn <sup>1) 3)</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1)</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1)</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2)</sup>
04.03.2014	0,20%	0,00%	0,00%	0,00
05.03.2014	0,20%	0,00%	0,00%	0,00
06.03.2014	0,20%	0,00%	0,00%	0,00
07.03.2014	0,20%	0,00%	0,00%	0,00
10.03.2014	0,20%	0,00%	0,00%	0,00
11.03.2014	0,20%	0,00%	0,00%	0,00
12.03.2014	0,20%	0,00%	0,00%	0,00
13.03.2014	0,19%	0,00%	0,00%	0,00
14.03.2014	0,19%	0,00%	0,00%	0,00
17.03.2014	0,18%	0,00%	0,00%	0,00
18.03.2014	0,18%	0,00%	0,00%	0,00
19.03.2014	0,18%	0,00%	0,00%	0,00
20.03.2014	0,18%	0,00%	0,00%	0,00
21.03.2014	0,17%	0,00%	0,00%	0,00
24.03.2014	0,15%	0,00%	0,00%	0,00
25.03.2014	0,15%	0,00%	0,00%	0,00
26.03.2014	0,15%	0,00%	0,00%	0,00
27.03.2014	0,15%	0,00%	0,00%	0,00
28.03.2014	0,15%	0,00%	0,00%	0,00
31.03.2014	0,08%	0,00%	0,00%	0,00
01.04.2014	0,08%	0,00%	0,00%	0,00
02.04.2014	0,08%	0,00%	0,00%	0,00
03.04.2014	0,08%	0,00%	0,00%	0,00
04.04.2014	0,08%	0,00%	0,00%	0,00
07.04.2014	0,07%	0,00%	0,00%	0,00
08.04.2014	0,07%	0,00%	0,00%	0,00
09.04.2014	-1,85%	0,00%	0,00%	0,00
10.04.2014	-1,86%	0,00%	0,00%	0,00
11.04.2014	-1,86%	0,00%	0,00%	0,00
14.04.2014	-1,87%	0,00%	0,00%	0,00
15.04.2014	-1,88%	0,00%	0,00%	0,00
16.04.2014	-1,89%	0,00%	0,00%	0,00
17.04.2014	-1,89%	0,00%	0,00%	0,00
22.04.2014	-1,90%	0,00%	0,00%	0,00
23.04.2014	-1,90%	0,00%	0,00%	0,00
24.04.2014	-1,90%	0,00%	0,00%	0,00
25.04.2014	-1,90%	0,00%	0,00%	0,00
28.04.2014	-1,91%	0,00%	0,00%	0,00
29.04.2014	-1,91%	0,00%	0,00%	0,00
30.04.2014	-1,95%	0,00%	0,00%	0,00
02.05.2014	-1,96%	0,00%	0,00%	0,00
05.05.2014	-2,43%	0,00%	0,00%	0,00
06.05.2014	-2,44%	0,00%	0,00%	0,00

gültig am	Immo- bilien- gewinn <sup>1) 3)</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1)</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1)</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2)</sup>
07.05.2014	-2,45%	0,00%	0,00%	0,00
08.05.2014	-2,45%	0,00%	0,00%	0,00
09.05.2014	-2,39%	0,00%	0,00%	0,00
12.05.2014	-3,06%	0,00%	0,00%	0,00
13.05.2014	-3,06%	0,00%	0,00%	0,00
14.05.2014	-3,06%	0,00%	0,00%	0,00
15.05.2014	-3,07%	0,00%	0,00%	0,00
16.05.2014	-3,07%	0,00%	0,00%	0,00
19.05.2014	-3,08%	0,00%	0,00%	0,00
20.05.2014	-3,09%	0,00%	0,00%	0,00
21.05.2014	-3,09%	0,00%	0,00%	0,00
22.05.2014	-3,10%	0,00%	0,00%	0,00
23.05.2014	-3,10%	0,00%	0,00%	0,00
26.05.2014	-3,10%	0,00%	0,00%	0,00
27.05.2014	-3,11%	0,00%	0,00%	0,00
28.05.2014	-3,11%	0,00%	0,00%	0,00
30.05.2014	-3,10%	0,00%	0,00%	0,00
02.06.2014	-3,10%	0,00%	0,00%	0,00
03.06.2014	-3,10%	0,00%	0,00%	0,00
04.06.2014	-3,11%	0,00%	0,00%	0,00
05.06.2014	-3,11%	0,00%	0,00%	0,00
06.06.2014	-3,11%	0,00%	0,00%	0,00
10.06.2014	-3,12%	0,00%	0,00%	0,00
11.06.2014	-3,12%	0,00%	0,00%	0,00
12.06.2014	-3,13%	0,00%	0,00%	0,00
13.06.2014	-3,14%	0,00%	0,00%	0,00
16.06.2014	-3,14%	0,00%	0,00%	0,00
17.06.2014	-3,14%	0,00%	0,00%	0,00
18.06.2014	-3,15%	0,00%	0,00%	0,00
20.06.2014	-3,17%	0,00%	0,00%	0,00
23.06.2014	-3,17%	0,00%	0,00%	0,00
24.06.2014	-3,19%	0,00%	0,00%	0,00
25.06.2014	-3,20%	0,00%	0,00%	0,00
26.06.2014	-3,20%	0,00%	0,00%	0,00
27.06.2014	-3,20%	0,00%	0,00%	0,00
30.06.2014	-3,28%	0,00%	0,00%	0,01
01.07.2014	-3,30%	0,00%	0,00%	0,01
02.07.2014	-3,31%	0,00%	0,00%	0,01
03.07.2014	-3,29%	0,00%	0,00%	0,01
04.07.2014	-3,30%	0,00%	0,00%	0,01
07.07.2014	-3,31%	0,00%	0,00%	0,01
08.07.2014	-3,31%	0,00%	0,00%	0,01
09.07.2014	-3,31%	0,00%	0,00%	0,01
10.07.2014	-3,31%	0,00%	0,00%	0,01

gültig am	Immo- bilien- gewinn <sup>1) 3)</sup>	Aktien- gewinn EStG <sup>1)</sup>	Aktien- gewinn KStG <sup>1)</sup>	Zwischen- gewinn pro Anteil in EUR <sup>2)</sup>
11.07.2014	-3,31%	0,00%	0,00%	0,01
14.07.2014	-3,42%	0,00%	0,00%	0,01
15.07.2014	-3,42%	0,00%	0,00%	0,01
16.07.2014	-3,43%	0,00%	0,00%	0,01
17.07.2014	-3,43%	0,00%	0,00%	0,01
18.07.2014	-3,43%	0,00%	0,00%	0,01
21.07.2014	-3,64%	0,00%	0,00%	0,01
22.07.2014	-3,64%	0,00%	0,00%	0,01
23.07.2014	-3,64%	0,00%	0,00%	0,01
24.07.2014	-3,65%	0,00%	0,00%	0,01
25.07.2014	-3,66%	0,00%	0,00%	0,01
28.07.2014	-3,66%	0,00%	0,00%	0,01
29.07.2014	-3,67%	0,00%	0,00%	0,01
30.07.2014	-3,67%	0,00%	0,00%	0,01
31.07.2014	-3,67%	0,00%	0,00%	0,01
01.08.2014	-3,68%	0,00%	0,00%	0,01
04.08.2014	-3,72%	0,00%	0,00%	0,01
05.08.2014	-3,80%	0,00%	0,00%	0,01
06.08.2014	-3,80%	0,00%	0,00%	0,01
07.08.2014	-3,80%	0,00%	0,00%	0,01
08.08.2014	-3,81%	0,00%	0,00%	0,01
11.08.2014	-3,86%	0,00%	0,00%	0,01
12.08.2014	-3,87%	0,00%	0,00%	0,01
13.08.2014	-3,89%	0,00%	0,00%	0,01
14.08.2014	-3,90%	0,00%	0,00%	0,01
15.08.2014	-3,90%	0,00%	0,00%	0,01
18.08.2014	-3,91%	0,00%	0,00%	0,01
19.08.2014	-3,92%	0,00%	0,00%	0,01
20.08.2014	-3,98%	0,00%	0,00%	0,01
21.08.2014	-4,08%	0,00%	0,00%	0,01
22.08.2014	-4,08%	0,00%	0,00%	0,01
25.08.2014	-4,09%	0,00%	0,00%	0,01
26.08.2014	-4,11%	0,00%	0,00%	0,01
27.08.2014	-4,13%	0,00%	0,00%	0,01
28.08.2014	-4,27%	0,00%	0,00%	0,01
29.08.2014	-4,29%	0,00%	0,00%	0,01

<sup>1)</sup> Bezogen auf den Rücknahmepreis

<sup>2)</sup> Alle im Geschäftsjahr 2013/2014 veröffentlichten Zwischengewinne wurden unter Berücksichtigung des Ertragsausgleichsverfahrens ermittelt.

<sup>3)</sup> Für den Zeitraum vom 24.07.2014 bis 31.08.2014 wurden die Immobiliengewinne nachträglich korrigiert.



# Steuerliche Hinweise für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

CS PROPERTY DYNAMIC ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmolInvFG) zu qualifizieren. Als solcher gilt, ungeachtet der Rechtsform, jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien, die nach Gesetz, Satzung oder tatsächlicher Übung nach den Grundsätzen der Risikostreuung im Sinne des ImmolInvFG errichtet ist.

CS PROPERTY DYNAMIC hat den steuerlichen Status eines Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmolInvFG. Folge der Qualifikation als

Meldefonds ist, dass der Immobilienfonds für steuerliche Zwecke als transparentes Gebilde gilt und dass die Anleger nach den tatsächlichen und an die OeKB gemeldeten ausschüttungsgleichen Erträgen besteuert werden. Auf Fondsebene erfolgt dagegen keine Besteuerung.

## Ausschüttungsgleicher Ertrag

Seit dem 1. April 2012 ist der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 ImmolInvFG).

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten grundsätzlich mit 31. Dezember 2014 als zugeflossen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Eine Zusammenfassung der steuerpflichtigen Grundlagen für das Fondsgeschäftsjahr 2013/2014 ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

Bezeichnung	Zuflussdatum	Betrag in EUR
<b>Natürliche Personen (Privatvermögen)</b>		
Ausschüttung		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	31.12.2014	0,0000
Kapitalertragsteuer (KESt)		0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern*		0,0216
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs. 5 EStG		0,0000
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (anschaffungskostenmindernd)		- 6,9297
<b>Natürliche Personen (Betriebsvermögen)</b>		
Ausschüttung		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	31.12.2014	0,0000
Kapitalertragsteuer (KESt)		0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern*		0,0216
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs. 5 EStG		0,0000
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (anschaffungskostenmindernd)		- 6,9297
<b>Kapitalgesellschaften</b>		
Ausschüttung		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	31.12.2014	0,0000
Kapitalertragsteuer (KESt)		0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern*		0,0216
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (anschaffungskostenmindernd)		- 6,9297
<b>Privatstiftungen</b>		
Ausschüttung		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	31.12.2014	0,0000
Kapitalertragsteuer (KESt)		0,0000
anrechenbare ausländische Ertragsteuern*		0,0216
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (anschaffungskostenmindernd)		- 6,9297

\* Bei den anrechenbaren ausländischen Ertragsteuern handelt es sich um die italienischen Ertragsteuern (einschließlich der latenten Steuerbeträge). Anleger, die sonst andere steuerpflichtige Einkünfte aus Italien in 2014 erzielt haben, können – unter der sonstigen Berücksichtigung des länderbezogenen Anrechnungshöchstbetrages – maximal einen Betrag von EUR 0,0216 pro Anteil anrechnen.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich.

### **Modalitäten der Besteuerung**

Aufgrund des öffentlichen Angebots der Anteile in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile dem Sondersteuersatz von 25 %.

Bei Inlandsverwahrung der Anteile unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich der österreichischen Kapitalertragsteuer von 25 %. Mit der Erhebung der Kapitalertragsteuer ist bei einer natürlichen Person (Privatvermögen, Betriebsvermögen) grundsätzlich Endbesteuerungswirkung verbunden. Bei Auslandsverwahrung der Anteile unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag bei einer natürlichen Person (Privatvermögen, Betriebsvermögen) dem besonderen Steuersatz von 25 %, der im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu erheben ist (Veranlagungsendbesteuerung).

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25 %). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Die Privatstiftung ist von der KEST auf ausschüttungsgleiche Erträge befreit (§ 94 Z 12 EStG).

Bei Kapitalgesellschaften unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25 %. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 %, deren Abzug jedoch bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z 5 EStG unterbleibt.

### **Ausländische Steuern**

Ausländische Ertragsteuern können – bei Vorliegen der Voraussetzungen der Doppelbesteuerungsabkommen – grundsätzlich auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers im Rahmen der jährlichen Veranlagung angerechnet werden. Die anrechenbaren Beträge wurden unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrages (25 % bei natürlichen Personen, Kapitalgesellschaften und bei Privatstiftungen) und überdies auf der Grundlage der länderweisen Berechnung (per-country limitation) ermittelt. Unter Beachtung der Verwaltungspraxis wurden latente Steuern auf die Aufwertungsgewinne in den anrechenbaren Betrag eingerechnet.

### **Veräußerung der Anteile**

Bei Veräußerung oder der Rücknahme der Anteile am Immobilienfonds sind die steuerlichen Konsequenzen grundsätzlich davon abhängig, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Eine gesonderte Besteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) und eigennützigen Privatstiftungen sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Privatvermögen) der Sondersteuersatz von 25 % anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen ist das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Nach den Übergangsbestimmungen des BBG 2011 und AbgÄG 2011 sind Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, grundsätzlich steuerlich unbeachtlich.

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 25 % anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veran-

lagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6Z2 EStG zur Hälfte mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 25 % bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeaufschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

### **Beschränkte Steuerpflicht**

Aufgrund österreichischer Immobilien unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich einer österreichischen Ertragsbesteuerung.

### **Unentgeltliche Übertragung der Anteile**

Seit dem 1. August 2008 wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer mehr erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtssmasse.

### **EU-Zinsenrichtlinie**

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2003/48/EG am 1. Juli 2005 unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch oder der Einbehaltung der EU-Quellensteuer kommen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf die steuerlichen Hinweise für deutsche Anleger zur Zinsinformationsverordnung verwiesen.

Aufgrund der home-country rule ist die – nach Art 4 Abs 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Es erfolgt jedoch keine Meldung der EU-Quellensteuer an die OeKB.

### **Hinweis:**

**Die vorstehenden Ausführungen stellen bloß eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie ersetzen keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären.**

**Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31. August 2014 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds weder höchstgerichtliche Urteile noch gesicherte Ver-**

**waltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden daher derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. Somit bleiben zahlreiche Fragen hinsichtlich der Besteuerung der Immobilienfonds, einschließlich der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge, ungeklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind ausschließlich vom Anleger zu tragen.**

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
per 31. Dezember 2013: EUR 6,1 Mio.  
Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember  
2013: EUR 8,1 Mio.  
Gründung: 29. April 1991

### Aufsichtsrat

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

Henning Busch  
stellvertretender Vorsitzender des  
Aufsichtsrates,  
zugleich Managing Director  
CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main  
und Mitglied des Vorstandes der  
CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

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

Karl Huwylar  
Mitglied des Aufsichtsrates, zugleich  
Managing Director CREDIT SUISSE  
AG, Zürich (bis 31. März 2014)

Günther Hackeneis  
Mitglied des Aufsichtsrates

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

### Geschäftsführung

Dr. Werner Bals

Karl-Heinz Heuß (bis 9. Oktober 2014),  
zugleich Geschäftsführer der CREDIT  
SUISSE Realwerte (Deutschland) GmbH  
(bis 31. Januar 2014)

Dr. Jan Friske (bis 30. Juni 2014),  
zugleich Geschäftsführer der  
CREDIT SUISSE Realwerte  
(Deutschland) GmbH  
(bis 31. Januar 2014)

Frank Schäfer (ab 1. August 2014),  
zugleich Aufsichtsratsmitglied der CS  
Real Estate SICAV-SIF I, Luxemburg

Karl-Josef Schneiders  
(ab 1. August 2014)

### Gesellschafter

CREDIT SUISSE (Deutschland)  
Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

### Depotbank/Verwahrstelle

Commerzbank AG, Frankfurt am Main  
Eingezahltes Kapital per 31. Dezember  
2013: EUR 1.630 Mio.  
Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember  
2013: EUR 27.918 Mio.

### Sachverständiger für Bewertungen vor Erwerb (bis 30. April 2014)

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

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

### **Sachverständigenausschuss A**

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

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

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

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

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

### **Sachverständigenausschuss B**

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

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

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

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

### **Abschlussprüfer**

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

### **Vertriebspartner**

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



**CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT**

Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Junghofstraße 16  
D-60311 Frankfurt  
Telefon +49(0)69/7538-1200

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