

Real Estate Investment Management

Emissionsprospekt

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Ausgabe von Fondsanteilen
gegen Bezugsrecht (März 2017)

Neue Emission 27. Februar bis 10. März 2017

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Emissionsprospekt vom 15. Februar 2017

Fondsdomizil: Schweiz
Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich
Depotbank: Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Vertrieb: Schweiz

Dieser Emissionsprospekt, inklusive Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag (der «Prospekt») sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (je ein «Zusatz zum Prospekt»), ist die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Prospekt wird am 16. März 2017 mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile bekannt gibt. Dieser und allfällige weitere Zusätze zum Prospekt bilden integrierende Bestandteile zum Prospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

Potenzielle Anleger werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Risiken» sorgfältig durchzulesen.

Inhaltsverzeichnis

Das Angebot	5
Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus	9
Informationen über die Fondsleitung.....	16
Informationen über die Depotbank	18
Informationen über Dritte	19
Risiken.....	20
Portfolioveränderungen vom 1. Oktober 2016 bis zum 10. Februar 2017.....	23
Entwicklung Geschäftsjahr 2015/16 und Ausblick.....	24
Index zur finanziellen Berichterstattung.....	27
Weitere Informationen	71
Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag	72

Das Angebot

Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hat am 1. Februar 2017 die Emission von

maximal 1 000 000 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 2 000 000 auf maximal 3 000 000 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag verändert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den folgenden Bedingungen angeboten.

Bezugsfrist

27. Februar 2017 bis 10. März 2017, 12:00 Uhr.

Später eingereichte Ausübungserklärungen werden nicht mehr berücksichtigt. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Zwei (2) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Ausgabepreis

CHF 103.00 netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt und auf ganze Franken gerundet (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 3). Er basiert auf dem per 17. März 2017 ermittelten Nettoinventarwert von CHF 101.83, welcher seinerseits auf dem Nettoinventarwert per 30. September 2016 von CHF 103.36 je Anteil basiert. Der Nettoinventarwert per 17. März 2017 schliesst die Wertveränderungen der Liegenschaften, Zu- und Verkäufe von Liegenschaften vom 1. Oktober 2016 bis 10. Februar 2017 sowie den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Oktober 2016 bis zum 17. März 2017) ein. Für die Berechnung des Ausgabepreises wird auf dem Nettoinventarwert per 17. März 2017 pro Anteil zusätzlich eine Ausgabekommission von 1,50% zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland erhoben (siehe Fondsvertrag § 18 Ziff. 1).

Die Liegenschaften des Fonds wurden im Hinblick auf die Ausgabe von Fondsanteilen durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. September 2016 geschätzt. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises. Im Hinblick auf die Emission wurden zusätzlich die Wertveränderungen aus laufenden Bauprojekten und Sanierungen sowie Zu- und Verkäufe von Liegenschaften im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 berücksichtigt.

Zuteilung Bezugsrechte	Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 24. Februar 2017 (nach Handelsschluss); ab 27. Februar 2017 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.
Bezugsrechtshandel	<p>Die Fondsleitung stellt vom 27. Februar 2017 bis 8. März 2017 (14:00 Uhr) einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Bezugsrechte über die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, sicher. Bezugsrechte können gekauft und verkauft werden (siehe «Verkaufsrestriktionen» nachstehend und «Anlegerkreis» hinten unter dem Kapitel «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund Logistics-Plus»). Die Credit Suisse (Schweiz) AG wird dabei täglich jeweils um 14:00 Uhr den aktuellen Wert des Bezugsrechts aufgrund von Angebot und Nachfrage ermitteln. Sämtliche bis 13:45 Uhr eingegangenen Kauf- und Verkaufsaufträge für Bezugsrechte werden anschliessend zum ermittelten Wert abgerechnet. Kauf- und Verkaufsaufträge für Bezugsrechte, die nach 13:45 Uhr eingehen, werden am Folgetag mit dem am Folgetag ermittelten Wert abgerechnet.</p> <p>Der Wert der ausserbörslich gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen und wird nach Massgabe des maximalen Emissionsbetrages berechnet. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.</p>
Ausübung des Bezugsrechts	<p>Anlegern werden die Bezugsrechte durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.</p> <p>Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).</p> <p>Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.</p> <p>Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.</p>
Liberierung	17. März 2017
Lieferung	Die Anteile sind weder SIX SIS AG- noch Euroclear-fähig und können weder über die SIX SIS AG noch über Euroclear geliefert werden (siehe nachstehend «Verurkundung / Verwahrung / Depotpflicht»).
Handel der Anteile	<p>Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, sicher.</p> <p>Ab dem 27. Februar 2017 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.</p>

Verurkundung / Verwahrung / Depotpflicht	<p>Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile wird (i) nach Ablauf der Bezugsfrist via Pressemitteilung durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zum Prospekt enthalten sein.</p> <p>Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.</p> <p>Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.</p>
Ausschüttungen	<p>Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Oktober 2016 für das volle Geschäftsjahr 2016/17 (siehe «Verwendung des Erfolgs» hinten unter «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus»).</p>
Verwendung des Emissionserlöses	<p>Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.</p>
Valorenummern / ISIN	<p>Anteil Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus</p> <p>Valorenummer: 24 563 395 ISIN: CH024 563 395 0</p> <p>Bezugsrecht</p> <p>Valorenummer: 35 395 544 ISIN: CH035 395 544 3</p>
Verkaufsrestriktionen	<p>Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.</p> <p>Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.</p> <p>Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.</p> <p>Anteile des Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Acts</p>

von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

**Publikationen /
Ergänzungen und
Änderungen zum
Angebot**

Mitteilungen, welche Änderungen oder Ergänzungen zu den Angebotsbedingungen im Prospekt beinhalten, bilden je einen Zusatz zum Prospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Prospekts.

Das Ergebnis des Angebots wird am 16. März 2017 durch einen Zusatz zum Prospekt veröffentlicht und am 17. März 2017 in der Neuen Zürcher Zeitung und in Le Temps publiziert.

Terminübersicht

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	24. Februar 2017 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang	27. Februar 2017
Beginn der Bezugsfrist	27. Februar 2017
Beginn des ausserbörslichen Bezugsrechtshandels	27. Februar 2017
Ende des ausserbörslichen Bezugsrechtshandels	8. März 2017, 14:00 Uhr
Ende der Bezugsfrist	10. März 2017, 12:00 Uhr
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	16. März 2017
Veröffentlichung Zusatz zum Prospekt	16. März 2017
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	17. März 2017
Erster ausserbörslicher Handelstag der neuen Anteile	17. März 2017

Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV.

Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 13. Mai 2014 genehmigt. Am 20. November 2016 hat die Credit Suisse (Schweiz) AG den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. In diesem Zusammenhang hat die Credit Suisse (Schweiz) AG mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernommen. Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und am 14. November 2016 von der FINMA bewilligt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung und Depotbank andererseits werden durch den Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geregelt.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV beschränkt. Als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG gelten beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effekthändler und Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlichrechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3^{bis} KAG gelten vermögende Privatpersonen unter den in dieser Bestimmung sowie in Art. 6 und Art. 6a KKV aufgeführten Voraussetzungen. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3^{ter} KAG gelten Vermögensverwaltungskunden unter den in dieser Bestimmung aufgeführten Voraussetzungen (siehe Fondsvertrag § 1 und § 5). Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlichrechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung mindestens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit betraut,

seine Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften. Die Fondsleitung und die Depotbank stellen sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 2).

Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

Anlagepolitik / Anlagebeschränkungen

Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich im Aufbau und in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge.

Beim Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus handelt es sich um einen Immobilienfonds, der in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz investiert. Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen (Fondsvertrag § 8 Ziff. 2):

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und baubewilligte Bauprojekte, bis höchstens 30% des Fondsvermögens; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten) bis höchstens 30% des Fondsvermögens.

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

-
- b) Anteile an anderen schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, wobei deren Anteile oder Aktien an einer Schweizer Börse kotiert sein müssen, bis höchstens 25% des Fondsvermögens. Die Fondsleitung darf Anteile von Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist (siehe § 8 Ziff. 2 und § 19 Ziff. 7 des Fondsvertrages).
 - c) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte, bis höchstens 10% des Fondsvermögens.

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen (siehe Fondsvertrag § 8 Ziff. 3).

Die Anlagen sind im dritten Jahr nach der Lancierung (24. September 2014) auf mindestens sechs Grundstücke zu verteilen. Im vierten Jahr nach der Lancierung sind sie auf mindestens acht Grundstücke zu verteilen. Nach Ablauf des vierten Jahres nach der Lancierung sind sie auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück (Fondsvertrag § 15 Ziff. 2). Der Verkehrswert eines Grundstücks darf im dritten Jahr nach der Lancierung nicht mehr als 35% des Fondsvermögens betragen und im vierten Jahr nach der Lancierung nicht mehr als 30% des Fondsvermögens. Nach Ablauf des vierten Jahres nach der Lancierung darf er nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen (siehe Fondsvertrag § 15 Ziff. 3).

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (siehe Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

Für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zur Anlagepolitik und zu den Anlagebeschränkungen wird auf den Fondsvertrag (§§ 7–15) verwiesen.

Fondsvolumen

Das Nettofondsvermögen betrug:

per 30. September 2016: CHF 206,7 Mio.

per 31. März 2016: CHF 202,7 Mio.

per 30. September 2015: CHF 205,2 Mio.

per 31. März 2015: CHF 201,1 Mio.¹⁾

Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug:

per 30. September 2016: CHF 261,2 Mio.

per 31. März 2016: CHF 233,6 Mio.

per 30. September 2015: CHF 224,9 Mio.

per 31. März 2015: CHF 171,2 Mio.¹⁾

¹⁾ Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert.

Weitere Kennzahlen

Halbjahres- bzw. Jahresabschluss per

	30.9.2016 ⁹	31.3.2016	30.9.2015 ^{9,1}	31.3.2015 ¹
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF	103.36	101.35	102.58	100.53
Agio	9,33%	13,96%	9,67%	18,87%
Schlusskurs in CHF	113.00	115.50	112.50	119.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	118.50	116.50	121.00	119.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	111.50	111.50	100.00	100.00
Ausschüttung pro Anteil in CHF	3.80	n/a	3.40	n/a
Ausschüttungsrendite	3,36%	n/a	3,02%	n/a
Ausschüttungsquote	78,14%	n/a	89,98%	n/a
Performance	3,45%	5,74% ⁴	12,50% ⁵	19,50% ⁸
Anlagerendite	4,19%	2,17% ⁴	4,12% ^{5,7}	2,04% ^{7,8}
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ²	13,15%	10,91%	7,51%	0,00%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,20%	2,13% ⁴	3,87% ^{5,7,9}	2,00% ^{7,8}
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84,72%	82,93%	81,44% ⁷	83,66% ⁷
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ³	0,70%	0,70%	0,70% ^{6,7}	0,72% ^{6,7}
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ³	0,81%	0,75%	0,71% ^{6,7}	0,72% ^{6,7}
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV) ³	0,72%	n/a	0,64% ^{6,7}	n/a
Mietzinsausfallquote	0,83%	1,10%	1,54%	1,06%

¹ Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

² Maximal zulässige Belastung; Ein Drittel der Verkehrswerte (KAG Art. 65 Abs. 2/KKV Art. 96 Abs. 1).

³ Die für die Berechnung der Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV) relevanten Betriebskosten fallen auf dem Gesamtfondsvermögen an. Die Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER_{REF} NAV) setzt diese Kosten ins Verhältnis zum Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich Fremdkapital). Das Nettofondsvermögen ist per 30.9.2016 um 21,31% tiefer als das Gesamtfondsvermögen. Seit 1.12.2016 wird neu die Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER_{REF} MV) ausgewiesen, welche die relevanten Betriebskosten ins Verhältnis zum Marktwert setzt.

⁴ Berechnung für sechs Monate (1.10.2015–31.3.2016).

⁵ Berechnung seit Lancierung (24.9.2014–30.9.2015).

⁶ Kennzahlen annualisiert.

⁷ Kennzahlen aufgrund der Neulancierung des Fonds nicht aussagekräftig.

⁸ Berechnung seit Lancierung (24.9.2014–31.3.2015).

⁹ Kennzahlen wurden an die neue SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds (Stand 13.9.2016) angepasst.

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Vergütungen	Vergütungen und Nebenkosten von Fondsleitung und/oder Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe §§ 18 f.).
Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis zum 30. September.
Verwendung des Erfolgs	<p>Der Nettoertrag des Fonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.</p> <p>Bis zu 30% des Nettoertrags können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettofondsvermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der ganze Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden (siehe Fondsvertrag § 22).</p> <p>Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.</p>
Relevante Steuervorschriften	<p>Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen am Immobilienfonds richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.</p> <p>Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hält Liegenschaften im Direktbesitz.</p> <p>Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt der Immobilienfonds grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.</p> <p>Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilsinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.</p> <p>Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.</p>

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Anlegern mit Domizil Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 1).

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, falls der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt und sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 und § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5). Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 5). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 17 (mit weiteren Verweisen) des Fondsvertrages berechnet und auf einen (1) Franken gerundet.

Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, sicher.

Bekanntmachungen

Publikationsorgane sind das Schweizerische Handelsamtsblatt sowie die Neue Zürcher Zeitung. Mitteilungen an die Anleger, insbesondere betreffend Änderungen des Fondsvertrages, den Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank sowie die Auflösung des Immobilienfonds erfolgen durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung (Ziff. 5.4 des Verkaufsprospekts sowie § 23 des Fondsvertrages).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Kurse werden täglich publiziert. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.

Die Fondsleitung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres einen geprüften Jahresbericht sowie innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres einen ungeprüften Halbjahresbericht (siehe Fondsvertrag § 20).

Weitere Angaben zum Fonds

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebs-trägern kostenlos bezogen werden. Für weitere, ausführlichere Angaben zum Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus wird auf den geltenden Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag in der Beilage dieses Emissionsprospekts verwiesen.

Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zürich. Seit ihrer Gründung als Aktiengesellschaft im Jahre 1984 ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich ausschliesslich im Fondsgeschäft tätig. Die Höhe des Aktienkapitals beträgt CHF 7 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Credit Suisse Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2016 insgesamt 234 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 190 611 Mio. belief.

Die Fondsleitung Credit Suisse Funds AG ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant FFI» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» gemeldet.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Thomas Schmuckli, Präsident

Luca Diener, Vizepräsident, Managing Director, Credit Suisse AG

Ruth Bültmann, Mitglied

Adam Milenkovic, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Petra Reinhard Keller, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG

Jürg Roth, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG

Christian Schärer, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG

Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

Real Estate Ausschuss

Der Real Estate Ausschuss des Verwaltungsrates der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitzender

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG

Dr. Christoph Zaborowski

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Thomas Schärer, CEO

Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions

Michael Bünzli, Mitglied, Legal Counsel

Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management

Tim Gutzmer, Mitglied, Fund Services

Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO
Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management
Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

**Gerichts-, Schieds- und
Administrativverfahren**

Es liegen keine Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus betreffen.

**Delegation der
Anlageentscheide**

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

Die Credit Suisse AG ist ein weltweit tätiges Finanzdienstleistungsunternehmen, das Kunden im Bereich Private & Retail Banking, Corporate & Investment Banking sowie Asset Management berät. Sie zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen institutionelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung aus.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

**Delegation weiterer
Teilaufgaben**

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert:

- Credit Suisse AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Complianceberatung, Finanzwesen der Fondsleitung, Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Steuerberatung, Facility Management, IT Dienstleistungen, Management Information System MIS, Fiduciary Risk Management (Real Estate), Investment Guideline Monitoring, Collateral Management, Real Estate Portfolio Management und Administration (u.a. Buchführung, Controlling, Liegenschaftenverwaltung).
- Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Personalwesen und Business Risk Management.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen: Teilaufgaben in den Bereichen Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion, dem Erstellen von Reportings sowie weitere Supportaufgaben im Bereich des Riskmanagements.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gruppengesellschaften abgeschlossener Vertrag. Es besteht die Möglichkeit, den genannten Gruppengesellschaften weitere Teilaufgaben zu delegieren.

Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Informationen über die Depotbank

Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im April 2015 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat im vierten Quartal 2016 den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Haupttätigkeit

Die Credit Suisse (Schweiz) AG bietet ein umfassendes Angebot an Bankdienstleistungen und -produkten für in der Schweiz domizilierte Privat-, Unternehmens- und institutionelle Kunden sowie für gewisse internationale Kunden.

Aufbewahrung des Fondsvermögens

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur durch beaufsichtigte Dritt- und Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- und Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 6 des Fondsvertrags. Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Sammelverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «participating foreign financial institution (pFFI)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Section 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

Informationen über Dritte

Zahlstellen	Zahlstelle in der Schweiz ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.
Vertriebsträger	<p>Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.</p> <p>Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 mit dem Vertrieb des Immobilienfonds zu beauftragen.</p>
Prüfgesellschaft	KPMG AG, Zürich
Schätzungsexperten	<p>Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.</p> <p>Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:</p> <p>Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich</p> <p>Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL, Wüest Partner AG, Zürich</p> <p>Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag.</p>

Risiken

Investitionsrisiken

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Die Aufsichtsbehörde hat zudem bewilligt, dass gewisse Vorschriften des KAG für diesen Fonds nicht anwendbar sind (siehe § 1 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investiert schwer gewichtig in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der Schweiz. Dadurch ist der Immobilienfonds von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Es können keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

Anlagen in Logistik-Immobilien

Die Nutzer von Logistikimmobilien sind traditionell stark vom Import und Export von Waren abhängig. Daher besteht das Risiko, dass Logistikimmobilien aufgrund einer sich abkühlenden globalen Wirtschaft vergleichsweise stärker getroffen werden. Logistikimmobilien sind von der Lage her stark von der Verkehrsanbindung abhängig – d.h. vom Wasser-, Schienen-, Flug- oder Lastwagenverkehr, somit können Änderungen bei diesen Verkehrsträgern längerfristige Auswirkungen auf einzelne Logistikstandorte haben. Die Einbauten (Kühlager, Hochregallager, etc.) in Logistikimmobilien veralten relativ schnell. Entsprechend verändern sich die Anforderungen über die Zeit stärker als bei anderen Immobilienanlageformen. Häufig muss nach einer gewissen Lebensdauer ein Ersatzneubau geprüft werden.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung / Inflation

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (siehe Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandsrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligem Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, es wird mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen, Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Mögliche Interessenkonflikte

Die für diesen Fonds tätigen Mitarbeitenden der Credit Suisse Funds AG, der Credit Suisse (Schweiz) AG und der Credit Suisse AG sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse AG und von Drittanbietern tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um diese potenziellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.

Risiken aufgrund der «best effort»-Emission

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 27. Februar 2017 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 1. Juli 2013)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Preisbildung am Sekundärmarkt

Die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sowie die Bezugsrechte werden ausserbörslich gehandelt. Es besteht somit nur ein eingeschränkt liquider Markt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile im ausserbörslichen Markt zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio).

Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17) verpflichtet.

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

Portfolioveränderungen vom 1. Oktober 2016 bis 10. Februar 2017

Portfolioveränderungen vom 1. Oktober 2016 bis 10. Februar 2017

Während dieser Zeitspanne wurden folgende Liegenschaften gekauft oder verkauft:

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche in m ²
keine			

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche in m ²
keine			

Entwicklung Geschäftsjahr 2015/16 und Ausblick

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2015 betrug das Wachstum des realen Schweizerischen Bruttoinlandprodukts (BIP) 0,8%. In der Zwischenzeit hat die Konjunktorentwicklung angezogen: Der Purchasing Manager Index (PMI) der Credit Suisse, ein Vorlaufindikator für die Wirtschaft, liegt im August 2016 saisonbereinigt auf einem Wert von 51 Punkten. Im ganzen bisherigen Jahr 2016 notierte der PMI oberhalb der Schwelle von 50 Punkten und damit demjenigen Wert, der ein Wachstum impliziert. Für die Jahre 2016 respektive 2017 prognostiziert die Expertengruppe des Bundes ein Wachstum des BIP von 1,5% respektive 1,8%. Somit wird mit einer Rückkehr zu den mittleren Wachstumsraten der letzten drei Jahrzehnte gerechnet. Dafür spricht, dass in der Zwischenzeit viele Unternehmungen den Frankenschock einigermaßen verdauen konnten und auch der Entscheid des britischen Volkes, aus der Europäischen Union auszutreten, dem Wachstum in der Schweiz keinen Abbruch getan hat.

In den letzten neun Jahren ist die Bevölkerung jedes Jahr um mindestens 1,0% gewachsen. Nun ist eine gewisse Entschleunigung festzustellen. Grund dafür ist, dass die für die Bevölkerungsentwicklung entscheidende Nettozuwanderung nachgelassen hat. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 betrug der kumulierte Wanderungssaldo 36 000 Personen, das bedeutet einen Rückgang von 19,0% gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr.

Im Jahr 2016 dürften die Konsumentenpreise voraussichtlich nochmals um 0,4% günstiger werden. Weil insbesondere die Rohstoffpreise im zweiten Quartal 2016 angezogen haben, rechnet die Schweizerische Nationalbank (SNB) in der bedingten Inflationsprognose vom September 2016 für das Jahr 2017 dann wieder mit einer positiven, aber noch immer tiefen Inflation von 0,3%. Langfristig geht Wüest Partner von einer Inflationsrate von 0,5% aus.

Die Investoren erwarten für Kontinentaleuropa auch mittelfristig tiefe Zinsen. Solange sich die Ausgangslage bezüglich der Teuerung und der Frankenstärke nicht verändert, wird die SNB die Leitzinsen kaum vor der Europäischen Zentralbank deutlich erhöhen. Die Renditen für Staatsanleihen liegen bereits seit geraumer Zeit auf einem historisch tiefen Niveau. Seit Jahresbeginn hat sich die Lage nochmals zugespitzt, wodurch sich neue Rekordwerte einstellten: Die Rendite der Schweizer Staatsobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren beträgt im September 2016 minus 0,5%. Selbst Eidgenossen mit einer Laufzeit von 30 Jahren wiesen zwischenzeitlich negative Renditen auf. In diesem Tiefzinsumfeld stehen die Immobilienanlagen weiterhin hoch in der Gunst der institutionellen Investoren. Im Jahr 2015 konnten die Investoren eine hohe Rendite von total 6,6% erzielen, wie der von MSCI und Wüest Partner publizierte Total Return Index zeigte. Hauptgrund für den Anstieg im Total Return waren Aufwertungsgewinne im Zuge der Senkung der Leitzinsen im Januar 2015.

Markt für Logistik- immobilien

Der Einkauf übers Internet gewinnt laufend Marktanteile. Während der heimische Verkaufsflächenmarkt unter der fortschreitenden Digitalisierung und Globalisierung leidet, profitiert der Logistikmarkt von Einkäufen über das Internet. In einer gemeinsamen Publikation

der Universität St. Gallen und des Fachverbandes für nachhaltige Wertschöpfungsnetzwerke (GS 1) wird das nominale Wachstum des Logistikmarktes für die Jahre 2006 bis 2015 auf 23,0% geschätzt. Der Schweizer Logistikmarkt beschäftigt mittlerweile rund 180 000 Erwerbstätige.

Jüngst musste der Logistikmarkt Rückschläge hinnehmen, im Jahr 2015 schrumpfte das Marktvolumen gemäss der erwähnten Publikation um 0,3% auf CHF 38,9 Milliarden. Das generelle Inflationsniveau ist tief und reduziert die Umsätze. Gleichzeitig wird der Konkurrenzkampf immer intensiver geführt, was auf die Margen drückt. Zudem setzt der Austritt Grossbritanniens aus der EU Fragezeichen hinter die Zukunft des Freihandels in Europa. Dennoch dürfte der Logistikmarkt im Jahr 2016 insgesamt wieder wachsen. Die Zunahme wird gemäss der erwähnten Prognose ungefähr 1,1% betragen. Für das Jahr 2017 wird in dieser Publikation ein Wachstum des Marktvolumens von 0,8% und 1,3% erwartet.

Entscheidend für den Logistikmarkt ist ein hohes Wachstum im Aussenhandel. Gemäss dem Economic Research der Credit Suisse dürften die Exporte und die Importe in den Jahren 2016 und 2017 real zwischen 3,0 und 4,5% wachsen. Eine Stütze des Aussenhandels – und damit des Logistikmarktes – ist die robuste Lage der Wirtschaft in Deutschland, dem wichtigsten Handelspartner der Schweiz.

Für Investoren ist die Eigentümerstruktur der Logistikimmobilien erwähnenswert. In der Regel sind die hiesigen Unternehmungen in der verladenden Industrie und der Logistikdienstleistungsbranche noch immer selbst die Eigentümer der von ihnen genutzten Lagerhallen, Hochregallager, Umschlagplätze und Distributionszentren. Allerdings werden im Zuge der Fokussierung auf das Kerngeschäft vermehrt Sale-and-rent-back-Geschäfte getätigt. Vor diesem Hintergrund könnte der Markt für Logistikimmobilien für institutionelle Anleger auch in der Schweiz zunehmend interessant werden.

Geschäftsflächenmarkt

Im Segment der Geschäftsflächen sind nur wenige positive Impulse festzustellen. In Vollzeitäquivalenten war das Beschäftigungswachstum zwischen dem dritten Quartal 2015 und dem zweiten Quartal 2016 sogar negativ, während vielerorts das Flächenangebot nach wie vor hoch ist. Darüber hinaus bringen strukturelle Veränderungen die Eigentümer von Geschäftsflächen in Bedrängnis: Zunehmende Digitalisierungs- respektive Automatisierungsanstrengungen dämpfen den Flächenbedarf und verändern darüber hinaus die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit. Mehr denn je sind im Geschäftsflächenmarkt kleinere und flexibler nutzbare Flächen gefragt. Je besser die Flächen den sich verändernden Bedürfnissen der Mieter angepasst sind, desto aussichtsreicher ist es, neue Mieter zu finden.

Mit einer tiefen Zusatznachfrage bleibt die Vermietung auf dem Büroflächenmarkt anspruchsvoll, zumal das Angebot hoch ist. Im zweiten Quartal 2016 standen schweizweit 3,8 Millionen Quadratmeter Büroflächen zur Verfügung. Damit kann die Nachfrage weiterhin nicht mit dem Angebot Schritt halten, was sich auch in einer angestiegenen Vermarktungsdauer von Büroflächen zeigt. Die Angebotsmieten der Büroflächen sind zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 um 1,6% gestiegen, was jedoch hauptsächlich auf

bessere Qualitäten und die zahlreichen ausgebauten Flächen im inserierten Angebot zurückzuführen ist. Denn aufgrund der kürzlich hohen Bautätigkeiten für Bürogebäude werden derzeit überdurchschnittlich viele Neubauobjekte im Markt angeboten.

Der Verkaufsflächenmarkt steht immer stärker unter Druck, der entsprechende Angebotspreisindex ist im zweiten Quartal 2016 im Vorjahresvergleich um 4,7% gefallen. Die Zahl der inserierten Verkaufsflächen liegt im zweiten Quartal 2016 bei über 500 000 m². Dieses im historischen Vergleich hohe Angebot ist auch als eine Folge des Strukturwandels im Detailhandel zu verstehen. Die Detailhandelsumsätze sanken im Jahr 2015 um 1,9% gemäss dem GfK Markt Monitor Schweiz, was auf zunehmende Auslandseinkäufe und Preissenkungen zurückzuführen ist. Der konstante Rückgang in den Umsatzzahlen begrenzt die Zahlungsfähigkeit der Detailhändler für Mietflächen. Es ist vor allem der stationäre Handel von Modeartikeln und Multimediaprodukten, der unter Druck steht. Gerade diese Anbieter müssen vielerorts stark sinkende Umsätze pro Quadratmeter Verkaufsfläche in Kauf nehmen. Der Food-Bereich schneidet etwas besser ab.

Ausblick Geschäftsflächenmarkt

Ungeachtet der schwachen nutzerseitigen Nachfrage ist aufgrund des Anlagedrucks das Interesse der Investoren an Geschäftsliegenschaften intakt, vor allem für optimale Lagen und hochwertige Projekte. Die Anleger agieren aber insgesamt selektiver und das Investitionsvolumen ist rückläufig.

Der Druck auf die Mietpreise dürfte in den kommenden Monaten anhalten. Wüest Partner rechnet für das Jahr 2016 mit einem Rückgang der inserierten Büromieten von 2,2%. Die Angebotsmieten für Verkaufsflächen dürften im Jahr 2016 schweizweit um 4,0% sinken, jedoch sind nicht alle Segmente von dieser Reduktion betroffen. Die besten «Passantenlagen» sind nach wie vor sehr gesucht. Mittelfristig dürfte es den Geschäftsflächenmarkt entlasten, dass die Bauvolumen von Geschäftsflächen zwar noch immer hoch sind, sich aber seit dem Höchstwert im Jahr 2012 kontinuierlich reduziert haben.

Baumarkt

Die realen Bauinvestitionen sind im Jahr 2015 gemäss den provisorischen Daten des Staatssekretariates für Wirtschaft (SECO) um 1,7% höher ausgefallen als im Jahr 2014. Und der Baumarkt schreitet weiter voran. Der Hochbauindex Schweiz, den die Credit Suisse und der Schweizerische Baumeisterverband gemeinsam publizieren, weist im dritten Semester 2016 einen um 14 Punkte höheren Indexstand aus als ein Jahr zuvor.

Wüest Partner rechnet bei den gesamten Neubauinvestitionen für das Jahr 2016 mit einem leichten Wachstum von 0,2%. Dabei zeigen sich Unterschiede in den Segmenten: Beim Bau von Mehrfamilienhäusern geht Wüest Partner von einem Anstieg um 1,2% aus, zumal die Bevölkerung – wenn auch zuletzt weniger rasch – weiter wächst. Auf der anderen Seite dürfte sich der Abwärtstrend beim Neubau von Geschäftsflächen aus zwei Gründen fortsetzen (Prognose 2016: -2,0%): Einerseits vermindern die bestehenden Überkapazitäten die Planung von zusätzlichen Projekten, andererseits verspricht der Arbeitsmarkt ein tieferes zusätzliches Nachfragewachstum.

Index zur finanziellen Berichterstattung

Vermögensrechnung per 30. September 2016 (geprüft)
Erfolgsrechnung 2015/16 – abgeschlossen per 30. September 2016 (geprüft)
Inventar der Liegenschaften per 30. September 2016
Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2016
Bewertungsbericht per 30. September 2016
Bericht der Prüfgesellschaft per 30. September 2016

Vermögensrechnung per 31. März 2016 (ungeprüft)
Erfolgsrechnung 2015/16 – abgeschlossen per 31. März 2016 (ungeprüft)
Inventar der Liegenschaften per 31. März 2016
Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2016

Vermögensrechnung per 30. September 2015 (geprüft)
Erfolgsrechnung 2014/15 – abgeschlossen per 30. September 2015 (geprüft)
Inventar der Liegenschaften per 30. September 2015
Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2015
Bewertungsbericht per 30. September 2015
Bericht der Prüfgesellschaft per 30. September 2015

Vermögensrechnung per 31. März 2015 (ungeprüft)
Erfolgsrechnung 2014/15 – abgeschlossen per 31. März 2015 (ungeprüft)
Inventar der Liegenschaften per 31. März 2015
Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2015

Vermögensrechnung per 30. September 2016

	30.9.2016	30.9.2015 ¹⁾
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	51 180	108 468
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	261 223 000	224 933 000
Total Grundstücke	261 223 000	224 933 000
Sonstige Vermögenswerte	1 431 950	1 636 143
Gesamtfondsvermögen	262 706 130	226 677 611
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	34 350 000	16 900 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	20 500 648	4 608 414
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	54 850 648	21 508 414
Total Verbindlichkeiten	54 850 648	21 508 414
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	207 855 482	205 169 197
Geschätzte Liquidationssteuern	1 138 000	0
Nettofondsvermögen	206 717 482	205 169 197
Anzahl Anteile im Umlauf	2 000 000	2 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	103.36	102.58
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 3)	3.80	3.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	99.56	99.18
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	205 169 197	0
Ausschüttungen	–6 800 000	0
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	197 040 000
Gesamterfolg	6 568 285	7 629 197
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	1 780 000	500 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	206 717 482	205 169 197

Angaben früherer Jahre		
	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2016	206 717 482	103.36
30.9.2015	205 169 197	102.58

¹⁾ Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

Erfolgsrechnung 2015/16 (abgeschlossen per 30. September 2016)

	1.10.2015 bis 30.9.2016	1.10.2015 bis 30.9.2016	24.9.2014 bis 30.9.2015 ¹⁾	24.9.2014 bis 30.9.2015 ¹⁾
	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		0		3 347
Mietzinseinnahmen ²⁾		14 316 590		10 805 204
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen		0		47 632
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		14 316 590		10 856 183
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	42 074		289	
Sonstige Passivzinsen	1 205		0	
Baurechtszinsen	470		352	
Unterhalt und Reparaturen	1 418 152		330 992	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	187 337		302 088	
– Verwaltungsaufwand	7 371		7 509	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	1 276 882		1 210 982	
Schätzungs- und Prüfaufwand	49 330		59 781	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	2 280 000		500 000	
– Entnahme	–500 000		0	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	1 133 388		1 001 620	
– die Depotbank	61 551		60 097	
– die Immobilienverwaltungen	365 841		289 054	
Kosten für Rechenschaftsbericht	27 858		30 888	
Aufsichtsabgaben	1 520		2 638	
Sonstige Aufwendungen	17 326		2 696	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rück- nahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	6 370 305	6 370 305	3 798 986	3 798 986
Nettoertrag		7 946 285		7 057 197
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		0
Realisierter Erfolg		7 946 285		7 057 197
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		–240 000		572 000
Veränderung der Liquidationssteuern		–1 138 000		0
Gesamterfolg		6 568 285		7 629 197
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		7 946 285		7 057 197
Vortrag des Vorjahres		257 197		0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		8 203 482		7 057 197
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		7 600 000		6 800 000
Vortrag auf neue Rechnung		603 482		257 197

¹⁾ Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

²⁾ Siehe «Offenlegung von Leerständen» in Erläuterungen 4 zum geprüften Jahresbericht per 30.9.2016.

Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur der Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
Wohnbauten						
Total I	-	-	-	-		
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	340	90 773	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
Derendingen , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Rapperswil , Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015
Stabio , Via Lische 11, 13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	13	929	199 623	230 680		
<i>davon im Baurecht</i>						
Gemischte Bauten						
Total III	-	-	-	-		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten						
Total IV	-	-	-	-		
Baurechtsgrundstücke						
Total V	-	-	-	-		
Gesamttotal	13	929	199 623	230 680		
<i>Gesamttotal davon im Baurecht</i>						

¹⁾ Nicht annualisiert

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomietertag) ¹⁾	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 087 000	18 410 000	884 000	-	-	884 000	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	78 004 000	78 115 000	5 687 621	169 108	2,97	5 518 513	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	41 203 000	41 210 000	2 218 371	-	-	2 218 371	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	13 429 000	13 410 000	692 936	-	-	692 936	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	14 133 000	14 130 000	852 078	-	-	852 078	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	52 224 000	52 340 000	17 598	-	-	17 598	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	3 423 000	3 476 000	337 361	-	-	337 361	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	3 858 000	3 842 000	284 347	-	-	284 347	-	-	-	-	-	-
	224 361 000	224 933 000	10 974 312	169 108	1,54	10 805 204	-	-	-	-	-	-
	17 287 000	17 252 000	977 283	-	-	977 283						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	224 361 000	224 933 000	10 974 312	169 108	1,54	10 805 204	-	-	-	-	-	-
	17 287 000	17 252 000	977 283	-	-	977 283						

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Restaurants		Logistik / Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00
-	-	-	263	1	135	16	2 439	-	-	54	87 138	6	1 061	77	90 773	100,00
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	35 000	1	-	6	35 000	100,00
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	80	170 175	53	18 823	186	199 283	99,83
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	80	170 175	53	18 823	186	199 283	99,83

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2016

Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA	Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
Erläuterung 2: Kommissionen	<p>a) Vergütungen an die Fondsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Leitung des Anlagefonds stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds eine Vergütung von 0,5% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres in Rechnung. – Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten. – Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 2,0% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war. – Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 2,6% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen). <p>b) Vergütungen an die Depotbank</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung. – Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. – Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.
Erläuterung 3: Bewertungs- methode	<p>Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 30. September 2016 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest Partner AG neu ermittelt.</p> <p>Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.</p>
Erläuterung 4: Offenlegung von Leerständen	<p>Die Handhabung von Leerstandskosten wurde per 1. Oktober 2015 geändert. Bei Totalsanierungen werden neu weder Mieten noch Leerstände in der Erfolgsrechnung verbucht noch werden Leerstandskosten aktiviert. Die Liegenschaft wird in die Liegenschaften in Bau umklassiert und ab vollständiger Entleerung bis Bezugsbereitschaft keine Miete und kein Leerstand sollgestellt. Ab Bezugsbereitschaft wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt. Bei Teilsanierungen bleibt die Liegenschaft als Bestandesliegenschaft bilanziert und die Mieten und Leerstände werden in der Erfolgsrechnung sollgestellt.</p> <p>Im Vorjahr wurden keine Leerstandskosten für Total- und Teilsanierungen aktiviert und keine Nettomieten in der Erfolgsrechnung verbucht.</p>

**Erläuterung 5:
Änderungen des
Fondsvertrages per
1. Oktober 2015**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 29. September 2015 bewilligt. Die Änderungen sind per 1. Oktober 2015 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 25. August 2015 lautete wie folgt:

*Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006
Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

Credit Suisse 1a Immo PK

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» mit Immobilienanlagen ausschliesslich im Ausland

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund International

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Änderungen der Fondsverträge

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA die Fondsverträge der oben genannten Immobilienfonds wie nachfolgend beschrieben zu ändern.

I. Die Änderungen werden in erster Linie zur Anpassung an die revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sowie der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) und zur Anpassung an den neuen Musterfondsvertrag für schweizerische Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vorgenommen.

Sofern nachfolgend keine abweichenden Angaben gemacht werden, beziehen sich die Änderungen jeweils auf alle oben genannten Immobilienfonds.

1. § 3 Die Fondsleitung

In der jeweils letzten Ziffer von § 3 (beim Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International in Ziff. 8) wird neu ein Absatz eingefügt, wonach die Fondsleitung bei Geschäften mit nahestehenden Personen nach Abschluss der Transaktion einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktconformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV erstellt. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

Zusätzlich werden die folgenden Änderungen vorgenommen:

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Der bisher jeweils letzte Absatz der letzten Ziffer von § 3 (beim Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International von Ziff. 8) wird ersatzlos gestrichen.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treupflicht bei Immobilienanlagen (Ziff. 7).

2. § 4 Die Depotbank

In § 4 Ziff. 9 wird jeweils (ausgenommen beim Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus) der letzte Absatz ersatzlos gestrichen.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Es wird in Ziff. 9 der folgende Absatz neu eingefügt: Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treupflicht bei Immobilienanlagen.

3. § 5 Die Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: Im ersten Absatz von Ziff. 5 wird der letzte Satz gestrichen.

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung gemäss Ziff. 5 erfolgen innerhalb von drei (bisher zwei) Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Gemäss der neuen Ziff. 6 sind die Anleger jeweils verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

In Ziff. 8 wird neu jeweils Bst. c eingefügt, wonach die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Der letzte Absatz von Ziff. 8 wird gestrichen.

4. § 6 Anteile und Anteilsklassen

Da die Immobilienfonds nicht in Anteilsklassen unterteilt sind, werden die bisherigen Ziff. 1 bis 3 beim Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Siat jeweils ersatzlos gestrichen.

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: In Ziff. 2 wird der bisher zweite Absatz gestrichen.

5. § 8 Anlagepolitik

In Ziff. 2 erfolgen jeweils im Zusammenhang mit der Definition von «Grundstück» die folgenden Präzisierungen: «Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen» und «Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)». Beim Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus erfolgt die Präzisierung lediglich in Bezug auf «Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)».

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus wird die Ziff. 2 Bst. b) an den Musterfondsvertrag angepasst (beim Credit Suisse Real Estate Fund Siat und Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss Ziff. 2 Bst. c).

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Siat wird in Ziff. 3 ergänzt, dass die Fondsleitung jeweils nach Fertigstellung der Bauten, den Verkehrswert schätzen lässt.

6. § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel – Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen (Ziff. 2).

7. § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Der bisherige Absatz wird neu zu Ziff. 1. Neu wird die folgende Ziff. 2 eingefügt: Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

Credit Suisse Real Estate Fund International: Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen (Ziff. 3).

8. § 14 Belastung der Grundstücke

Alle Immobilienfonds ausser Credit Suisse 1a Immo PK und Credit Suisse Real Estate Fund International: Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen (Ziff. 2).

9. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Ziff. 2 wird ergänzt: Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Die bisherige Ziff. 8 (beim Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus zusätzlich die bisherige Ziff. 9) wird gestrichen. Die neu eingeschobene Ziff. 7 lautet wie folgt: Die Bewertung der Grundstücke (inkl. unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten) für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der DCF (Discounted Cashflow) Methode. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und angefangenen Bauten wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert wird auf zwei Dezimalstellen gerundet (Ziff. 8).

10. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

Bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen darf die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden (Ziff. 1).

Die Nebenkosten gemäss Ziff. 3 beinhalten insbesondere Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen und Abgaben. Zusätzlich werden bei den nachfolgend aufgeführten Immobilienfonds in § 17 die folgenden Änderungen vorgenommen:

Credit Suisse Real Estate Fund Siat: In Ziff. 2 wird der Hinweis auf die Credit Suisse AG, Zürich, gestrichen.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz der Nebenkosten im Emissionsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen (Ziff. 3).

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus Anpassung von Ziff. 7: Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

11. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Der zurzeit massgebliche Satz der Ausgabekommission und der Rücknahmekommission ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt (für den Credit Suisse 1a Immo PK aus dem Anhang) ersichtlich (Ziff. 1 und 2).

Zusätzlich werden bei den nachfolgend aufgeführten Immobilienfonds in § 18 die folgenden Änderungen vorgenommen:

Credit Suisse Real Estate Fund Global: Der letzte Satz von Ziff. 3 wird ersatzlos gestrichen.

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (Ziff. 3).

12. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In Ziff. 1 zur Verwaltungskommission wird der Begriff «Asset Management» jeweils durch «Vermögensverwaltung» ersetzt. Für den Credit Suisse Real Estate Fund Global und den Credit Suisse Real Estate Fund International erfolgt zusätzlich ein Hinweis auf die «Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften» (Ziff. 1).

Alle Immobilienfonds ausser Credit Suisse 1a Immo PK: Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich (Ziff. 1).

Alle Immobilienfonds ausser Credit Suisse 1a Immo PK: Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich (Ziff. 2).

Fondsleitung und Depotbank haben gemäss Ziff. 4 ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds (beim Credit Suisse 1a Immo PK nur der Jahresberichte);
- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:
- l) Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten, deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten;
- m) Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie der Erstvermietung bei Neubauten und nach Sanierung;
- n) Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
- o) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
- p) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden;
- q) Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen.

Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen (Ziff. 5).

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren (Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Ziff. 7; Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus: Ziff. 6).

Für den Credit Suisse Real Estate Fund Global und den Credit Suisse Real Estate Fund International wird zusätzlich noch die folgende Ziff. 6 neu eingefügt: Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

13. § 22 Verwendung des Erfolges – Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden (Ziff. 2).

14. § 24 Vereinigung

Die Formulierung von § 24 wird jeweils an den neuen SFAMA Musterfondsvertrag für schweizerische Immobilienfonds angepasst.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass allfällige im Zusammenhang mit Vereinigungen entstandene Fraktionen in bar ausbezahlt werden (Ziff. 1). Weder den Immobilienfonds noch den Anlegern dürfen aus einer Vereinigung Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von § 19 Ziff. 4 Bst. b), d) und e) (§ 24 Ziff. 2 Bst. e).

II. Weitere Änderungen

15. Credit Suisse Real Estate Fund International – § 1 Bezeichnung, eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank, nicht anwendbare Bestimmungen des KAG / § 14 Belastung der Grundstücke

Aufgrund der Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger, hat die Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank beantragt, dass die Bestimmungen über die Höhe der Fremdfinanzierungslimite (Art. 96 Abs. 1 KKV) sowie zur Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungslimite (Art. 96 Abs. 1 bis KKV) nur eingeschränkt anwendbar sind (§ 1 Ziff. 4).

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt 50% des Verkehrswertes nicht übersteigen. Diese Limite wird auch nach Inkrafttreten von Art. 96 Abs. 1 KKV für diesen Immobilienfonds weiterhin beibehalten. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung wie bis anhin vorübergehend bis maximal 60% erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen (§ 14 Ziff. 2). Die Höhe der vorgenannten Limiten bleibt unverändert. Aufgrund der Einführung von Art. 96 KKV wird neu gestützt auf Art. 10 Abs. 5 KAG eine Abweichung beantragt, um die bestehenden Limiten beibehalten zu können.

16. Formelle Änderungen

Zusätzlich werden jeweils weitere formelle Änderungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden (bspw. Verschiebung von einzelnen Ziffern innerhalb eines Paragraphen, Anpassung der Terminologie ohne materielle Auswirkung auf die Anleger, etc.).

17. Änderung der Prospekte resp. des Anhangs

Die Prospekte der Immobilienfonds resp. der Anhang für den Credit Suisse 1a Immo PK werden entsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, die Prospekte mit integriertem Fondsvertrag, die vereinfachten Prospekte sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden. Für den Credit Suisse 1a Immo PK können die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2 bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die oben in den Ziff. 4 bis 8 sowie 15 aufgeführten Änderungen erstreckt.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit dieser Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages Einwendung erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1 bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Zürich, den 25. August 2015

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich
Die Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich

**Erläuterung 6:
Änderungen des
Fondsvertrages per
1. Februar 2016**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 22. Januar 2016 bewilligt. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 4. Dezember 2015 lautete wie folgt:

*Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006
Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

Credit Suisse 1a Immo PK

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» mit Immobilienanlagen ausschliesslich im Ausland

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund International

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Änderungen der Fondsverträge

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, die Fondsverträge der oben genannten Immobilienfonds wie nachfolgend beschrieben zu ändern. Sofern keine abweichenden Angaben gemacht werden, beziehen sich die Änderungen jeweils auf alle oben genannten Immobilienfonds.

1. § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank (beim Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse 1a Immo PK und beim Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank, nicht anwendbare Bestimmungen des KAG)

Die Credit Suisse AG ist neu Vermögensverwalter für sämtliche oben genannten Immobilienfonds. (Ziff. 4)

2. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

Bisher wurden bei der Ausgabe von Anteilen zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.) die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. (Ziff. 3)

Der Wortlaut unter Ziff. 3 lautet neu wie folgt:

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

3. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Ziff. 3 wurde entsprechend der neuen Berechnung des Ausgabepreises angepasst und lautet neu wie folgt:

Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).

4. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1 lit. b wird dahingehend ergänzt, dass für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung belastet, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt.

Zusätzliche Änderungen im Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International:

5. § 8 Anlagepolitik

Ziff. 2 lit. f im Credit Suisse Real Estate Fund Global und Ziff. 2 lit. g im Credit Suisse Real Estate Fund International, wurden in der Zusammenstellung der Verwaltungsverträge bei Tochtergesellschaften hinsichtlich des Vermögensverwalters ergänzt und lauten neu wie folgt:

Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften gehalten werden, deren Verwaltungsverträge jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung oder Mitarbeitern des Vermögensverwalters bestehen. Die Fondsleitung stellt durch Auswahl, Instruktion und Überwachung des Vermögensverwalters sicher, dass ihre Kontrollrechte betreffend diesen Tochtergesellschaften gewährleistet sind. Wo aus nationalen rechtlichen Vorschriften im Zielinvestitionsland nur eine paritätische Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit lokalen Verwaltungsverwaltern möglich ist, ist sicherzustellen, dass dem Verwaltungsratspräsidenten (welcher Verwaltungsrat der Fondsleitung oder ein Mitarbeiter des Vermögensverwalters ist) der Stichtscheid zukommt. (...)

6. Änderung der Prospekte resp. des Anhangs

Die Prospekte der Immobilienfonds resp. der Anhang für den Credit Suisse 1a Immo PK werden entsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, die Prospekte mit integriertem Fondsvertrag, die vereinfachten Prospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden. Für den Credit Suisse 1a Immo PK können die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die oben in den Ziffern 1 und 5 aufgeführten Änderungen erstreckt.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit dieser Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags Einwendung erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Zürich, den 4. Dezember 2015

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich
Die Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich

Erläuterung 7: Änderungen des Fondsvertrages per 22. Juli 2016

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 18. Juli 2016 bewilligt. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 13. Juni 2016 lautete wie folgt:

*Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006
Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Änderungen der Fondsverträge

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA die Fondsverträge der beiden oben genannten Immobilienfonds wie nachfolgend beschrieben zu ändern.

1) Änderungen im Fondsvertrag des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

§ 8 Anlagepolitik

Ziff. 2 Bst. b) wird teilweise, wie folgt, abgeändert:

Anteile an andern schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein.

2) Änderungen im Fondsvertrag des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

§ 8 Anlagepolitik

Ziff. 2 Bst. b), Abs. 1, wird wie folgt abgeändert:

Anteile an andern schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein. Bei den Anlagen dieser anderen schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften muss es sich nicht um Hospitality-Immobilien oder Wohnimmobilien nach § 8 Ziff. 1 handeln.

Die Änderungen im Wortlaut, die Prospekte mit integriertem Fondsvertrag, die vereinfachten Prospekte, sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die oben in den Ziffern 1 und 2 aufgeführten Änderungen erstreckt.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit dieser Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags Einwendung erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Zürich, den 13. Juni 2016

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich
Die Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich

Bewertungsbericht

1 Auftrag Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Bewertungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus wurden per 30. September 2016 von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Bewertungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.

Wüest Partner wurde von der Fondsleitung mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Bewertungsexperten. Die von der Fondsleitung beauftragten akkreditierten Bewertungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

2 Bewertungsstandards Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne eines «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet. Per 30. September 2016 sind keine Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus im Bau.

3 Bewertungsmethode Die Bewertungen erfolgen nach der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

Die Einschätzung und Modellierung der zukünftigen Cashflows und damit der wertbestimmenden Faktoren liegt in der Zuständigkeit der akkreditierten Bewertungsexperten, ebenso die Festlegung des Diskontierungssatzes. Nach Abschluss der Bewertungen durch die akkreditierten Bewertungsexperten führt Wüest Partner auf der Basis von Kennziffern und Kontrollwerten ein Controlling der Bewertungsergebnisse durch, womit massgebliche methodische Inkonsistenzen oder grobe materielle Divergenzen mit angemessener Verlässlichkeit erkannt werden können. Abschliessend werden die Ergebnisse aller Einzelbewertungen von Wüest Partner zusammengestellt und in einem Portfoliobericht zu Händen der Fondsleitung ausgewertet.

4 Bewertungsergebnisse Der Gesamtwert aller acht Liegenschaften beträgt per 30. September 2016 CHF 261,22 Mio. bei einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 4,74%.

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit Alle akkreditierten Bewertungsexperten sowie Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 4. Oktober 2016

Gino Fiorentin
Partner

Andreas Ammann
Partner

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds **Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)¹ für das am 30. September 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. Dezember 2016

Die deutsche Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die deutsche Version.

¹ Makroökonomische Rahmenbedingungen, Angaben zum Markt für Logistik-Immobilien, zum Geschäftsflächenmarkt, zum Baumarkt, zur Nachhaltigkeit und zur Kursentwicklung sind nicht Teil der weiteren Angaben und unterliegen analog der geografischen Verteilung der Fondsliegenschaften sowie der Bewertungsbericht Prüfungshandlungen im Sinne von PS 720.

Vermögensrechnung per 31. März 2016

	31.3.2016	30.9.2015 ¹⁾
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	105 665	108 468
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	224 933 000	224 933 000
– Laufende Sanierungen	8 691 000	0
Total Grundstücke	233 624 000	224 933 000
Sonstige Vermögenswerte	811 742	1 636 143
Gesamtfondsvermögen	234 541 407	226 677 611
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	25 500 000	16 900 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6 347 274	4 608 414
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	31 847 274	21 508 414
Total Verbindlichkeiten	31 847 274	21 508 414
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	202 694 133	205 169 197
Geschätzte Liquidationssteuern	0	0
Nettofondsvermögen	202 694 133	205 169 197
Anzahl Anteile im Umlauf	2 000 000	2 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	101.35	102.58
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2014/15 (Coupon Nr. 1 und 2)	0.00	3.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	101.35	99.18
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	205 169 197	0
Ausschüttungen	–6 800 000	0
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	197 040 000
Gesamterfolg	4 324 936	7 629 197
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	500 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	202 694 133	205 169 197

Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2016	202 694 133	101.35
30.9.2015	205 169 197	102.58

¹⁾ Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

Erfolgsrechnung 2015/16 (abgeschlossen per 31. März 2016)

	1.10.2015 bis 31.3.2016	1.10.2015 bis 31.3.2016	24.9.2014 bis 31.3.2015 ^{1),2)}	24.9.2014 bis 31.3.2015 ^{1),2)}
	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		0		3 346
Mietzinseinnahmen		7 151 940 ³⁾		5 513 627
Total Erträge		7 151 940		5 516 973
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	15 662		0	
Baurechtszinsen	235		0	
Unterhalt und Reparaturen	1 204 739		114 740	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	159 845		116 841	
– Verwaltungsaufwand	5 205		10 134	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	709 199		857 000	
Schätzungs- und Prüfaufwand	19 425		33 836	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	566 694		509 020	
– die Depotbank	30 775		30 541	
– die Immobilienverwaltungen	181 936		146 229	
Kosten für Rechenschaftsbericht	11 019		20 000	
Aufsichtsabgaben	660		1 758	
Sonstige Aufwendungen	10 610		0	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rück- nahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	2 916 004	2 916 004	1 840 099	1 840 099
Nettoertrag		4 235 936		3 676 874
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		0
Realisierter Erfolg		4 235 936		3 676 874
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		89 000		343 000
Gesamterfolg		4 324 936		4 019 874

¹⁾ Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

²⁾ Vorjahr an die neue KKV-FINMA-Darstellung angepasst

³⁾ Siehe «Offenlegung von Leerständen» in Erläuterungen 4 zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31.3.2016

Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur der Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche (m ²)	Grundstücks-fläche (m ²)	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum
Wohnbauten						
Total I	-	-	-	-	-	-
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach* , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	337	90 290	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
Derendingen* , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Ruppertswil , Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015
Stabio , Via Lische 11, 13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	13	926	199 140	230 680		
<i>davon im Baurecht</i>						
Gemischte Bauten						
Total III	-	-	-	-	-	-
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten						
Total IV	-	-	-	-	-	-
Baurechtsgrundstücke						
Total V	-	-	-	-	-	-
Gesamttotal	13	926	199 140	230 680		
<i>davon im Baurecht</i>						

* Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen.

¹⁾ Nicht annualisiert

Wohnungen													Gewerbe				
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Restaurants		Logistik / Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP			
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00	
-	-	-	263	1	135	16	2 439	-	-	51	86 655	6	1 061	74	90 290	100,00	
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	35 000	1	-	6	35 000	100,00	
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00	
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17	
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00	
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	77	169 692	53	18 823	183	198 800	99,83	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	77	169 692	53	18 823	183	198 800	99,83	

Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2016

- Erläuterung 1:
Verkaufs-
restriktionen USA**
- Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
- Erläuterung 2:
Kommissionen**
- a) Vergütungen an die Fondsleitung
- Für die Leitung des Anlagefonds stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds eine Vergütung von 0,5% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres in Rechnung.
 - Zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der Anteile verursachte, erhob die Fondsleitung auf dem Nettoinventarwert der neu emittierten Anteile eine Ausgabekommission von 1,5%.
 - Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
 - Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 2,0% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war.
 - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 2,5% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen).
- b) Vergütungen an die Depotbank
- Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung.
 - Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Anfangskapitals bei Erstemission.
 - Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.
- Erläuterung 3:
Bewertungs-
methode**
- Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 30. September 2015 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest & Partner AG neu ermittelt.
- Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.
- Erläuterung 4:
Offenlegung von
Leerständen**
- Die Handhabung von Leerstandskosten wurde per 1. Oktober 2015 geändert. Bei Totalsanierungen werden neu weder Mieten noch Leerstände in der Erfolgsrechnung verbucht noch werden Leerstandskosten aktiviert. Die Liegenschaft wird in die Liegenschaften in Bau umklassiert und ab vollständiger Entleerung bis Bezugsbereitschaft keine Miete und kein Leerstand sollgestellt. Ab Bezugsbereitschaft wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt. Bei Teilsanierungen bleibt die Liegenschaft als Bestandesliegenschaft bilanziert und die Mieten und Leerstände werden in der Erfolgsrechnung sollgestellt.
- Im Vorjahr wurden keine Leerstandskosten für Total- und Teilsanierungen aktiviert und keine Nettomieten in der Erfolgsrechnung verbucht.

**Erläuterung 5:
Änderungen des
Fondsvertrages per
1. Oktober 2015**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 29. September 2015 bewilligt. Die Änderungen sind per 1. Oktober 2015 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 25. August 2015 lautete wie folgt:

*Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006
Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

Credit Suisse 1a Immo PK

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» mit Immobilienanlagen ausschliesslich im Ausland

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund International

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Änderungen der Fondsverträge

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA die Fondsverträge der oben genannten Immobilienfonds wie nachfolgend beschrieben zu ändern.

1. Die Änderungen werden in erster Linie zur Anpassung an die revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sowie der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) und zur Anpassung an den neuen Musterfondsvertrag für schweizerische Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vorgenommen.

Sofern nachfolgend keine abweichenden Angaben gemacht werden, beziehen sich die Änderungen jeweils auf alle oben genannten Immobilienfonds.

1. § 3 Die Fondsleitung

In der jeweils letzten Ziffer von § 3 (beim Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International in Ziff. 8) wird neu ein Absatz eingefügt, wonach die Fondsleitung bei Geschäften mit nahestehenden Personen nach Abschluss der Transaktion einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktikonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV erstellt. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

Zusätzlich werden die folgenden Änderungen vorgenommen:

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Der bisher jeweils letzte Absatz der letzten Ziffer von § 3 (beim Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International von Ziff. 8) wird ersatzlos gestrichen.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen (Ziff. 7).

2. § 4 Die Depotbank

In § 4 Ziff. 9 wird jeweils (ausgenommen beim Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus) der letzte Absatz ersatzlos gestrichen.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Es wird in Ziff. 9 der folgende Absatz neu eingefügt: Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

3. § 5 Die Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: Im ersten Absatz von Ziff. 5 wird der letzte Satz gestrichen.

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung gemäss Ziff. 5 erfolgen innerhalb von drei (bisher zwei) Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Gemäss der neuen Ziff. 6 sind die Anleger jeweils verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

In Ziff. 8 wird neu jeweils Bst. c eingefügt, wonach die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Der letzte Absatz von Ziff. 8 wird gestrichen.

4. § 6 Anteile und Anteilsklassen

Da die Immobilienfonds nicht in Anteilsklassen unterteilt sind, werden die bisherigen Ziff. 1 bis 3 beim Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Siat jeweils ersatzlos gestrichen.

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: In Ziff. 2 wird der bisher zweite Absatz gestrichen.

5. § 8 Anlagepolitik

In Ziff. 2 erfolgen jeweils im Zusammenhang mit der Definition von «Grundstück» die folgenden Präzisierungen: «Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen» und «Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)». Beim Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus erfolgt die Präzisierung lediglich in Bezug auf «Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)».

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus wird die Ziff. 2 Bst. b) an den Musterfondsvertrag angepasst (beim Credit Suisse Real Estate Fund Siat und Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss Ziff. 2 Bst. c).

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund Siat wird in Ziff. 3 ergänzt, dass die Fondsleitung jeweils nach Fertigstellung der Bauten, den Verkehrswert schätzen lässt.

- 6. § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel – Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat**
 Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen (Ziff. 2).
- 7. § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**
 Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Der bisherige Absatz wird neu zu Ziff. 1. Neu wird die folgende Ziff. 2 eingefügt: Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.
 Credit Suisse Real Estate Fund International: Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen (Ziff. 3).
- 8. § 14 Belastung der Grundstücke**
 Alle Immobilienfonds ausser Credit Suisse 1a Immo PK und Credit Suisse Real Estate Fund International: Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen (Ziff. 2).
- 9. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**
 Ziff. 2 wird ergänzt: Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
 Die bisherige Ziff. 8 (beim Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus zusätzlich die bisherige Ziff. 9) wird gestrichen. Die neu eingeschobene Ziff. 7 lautet wie folgt: Die Bewertung der Grundstücke (inkl. unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten) für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der DCF (Discounted Cashflow) Methode. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und angefangenen Bauten wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
 Der Nettoinventarwert wird auf zwei Dezimalstellen gerundet (Ziff. 8).
- 10. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel**
 Bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen darf die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden (Ziff. 1).
 Die Nebenkosten gemäss Ziff. 3 beinhalten insbesondere Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen und Abgaben. Zusätzlich werden bei den nachfolgend aufgeführten Immobilienfonds in § 17 die folgenden Änderungen vorgenommen:
 Credit Suisse Real Estate Fund Siat: In Ziff. 2 wird der Hinweis auf die Credit Suisse AG, Zürich, gestrichen.
 Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz der Nebenkosten im Emissionsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen (Ziff. 3).
 Beim Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus Anpassung von Ziff. 7: Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a) bis c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
- 11. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**
 Der zurzeit massgebliche Satz der Ausgabekommission und der Rücknahmekommission ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt (für den Credit Suisse 1a Immo PK aus dem Anhang) ersichtlich (Ziff. 1 und 2).
 Zusätzlich werden bei den nachfolgend aufgeführten Immobilienfonds in § 18 die folgenden Änderungen vorgenommen:
 Credit Suisse Real Estate Fund Global: Der letzte Satz von Ziff. 3 wird ersatzlos gestrichen.
 Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (Ziff. 3).
- 12. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**
 In Ziff. 1 zur Verwaltungskommission wird der Begriff «Asset Management» jeweils durch «Vermögensverwaltung» ersetzt. Für den Credit Suisse Real Estate Fund Global und den Credit Suisse Real Estate Fund International erfolgt zusätzlich ein Hinweis auf die «Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften» (Ziff. 1).
 Alle Immobilienfonds ausser Credit Suisse 1a Immo PK: Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich (Ziff. 1).
 Alle Immobilienfonds ausser Credit Suisse 1a Immo PK: Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich (Ziff. 2).
 Fondsleitung und Depotbank haben gemäss Ziff. 4 ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
 b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds (beim Credit Suisse 1a Immo PK nur der Jahresberichte);
 h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
 Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:
 l) Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten, deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten;
 m) Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie der Erstermietung bei Neubauten und nach Sanierung;
 n) Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 o) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
 p) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden;
 q) Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen.
 Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen (Ziff. 5).
 Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren (Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Ziff. 7; Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus: Ziff. 6).

Für den Credit Suisse Real Estate Fund Global und den Credit Suisse Real Estate Fund International wird zusätzlich noch die folgende Ziff. 6 neu eingefügt: Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

13. § 22 Verwendung des Erfolges – Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden (Ziff. 2).

14. § 24 Vereinigung

Die Formulierung von § 24 wird jeweils an den neuen SFAMA Musterfondsvertrag für schweizerische Immobilienfonds angepasst.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass anfällige im Zusammenhang mit Vereinigungen entstandene Fraktionen in bar ausbezahlt werden (Ziff. 1). Weder den Immobilienfonds noch den Anlegern dürfen aus einer Vereinigung Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von § 19 Ziff. 4 Bst. b), d) und e) (§ 24 Ziff. 2 Bst. e).

II. Weitere Änderungen

15. Credit Suisse Real Estate Fund International – § 1 Bezeichnung, eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank, nicht anwendbare Bestimmungen des KAG / § 14 Belastung der Grundstücke

Aufgrund der Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger, hat die Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank beantragt, dass die Bestimmungen über die Höhe der Fremdfinanzierungslimite (Art. 96 Abs. 1 KKV) sowie zur Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungslimite (Art. 96 Abs. 1 bis KKV) nur eingeschränkt anwendbar sind (§ 1 Ziff. 4).

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt 50% des Verkehrswertes nicht übersteigen. Diese Limite wird auch nach Inkrafttreten von Art. 96 Abs. 1 KKV für diesen Immobilienfonds weiterhin beibehalten. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung wie bis anhin vorübergehend bis maximal 60% erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen (§ 14 Ziff. 2). Die Höhe der vorgenannten Limiten bleibt unverändert. Aufgrund der Einführung von Art. 96 KKV wird neu gestützt auf Art. 10 Abs. 5 KAG eine Abweichung beantragt, um die bestehenden Limiten beibehalten zu können.

16. Formelle Änderungen

Zusätzlich werden jeweils weitere formelle Änderungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden (bspw. Verschiebung von einzelnen Ziffern innerhalb eines Paragraphen, Anpassung der Terminologie ohne materielle Auswirkung auf die Anleger, etc.).

17. Änderung der Prospekte resp. des Anhangs

Die Prospekte der Immobilienfonds resp. der Anhang für den Credit Suisse 1a Immo PK werden entsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, die Prospekte mit integriertem Fondsvertrag, die vereinfachten Prospekte sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden. Für den Credit Suisse 1a Immo PK können die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2 bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die oben in den Ziff. 4 bis 8 sowie 15 aufgeführten Änderungen erstreckt.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit dieser Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages Einwendung erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1 bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Zürich, den 25. August 2015

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich
Die Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich

Erläuterung 6: Änderungen des Fondsvertrages per 1. Februar 2016

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 22. Januar 2016 bewilligt. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 4. Dezember 2015 lautete wie folgt:

*Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006
Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

Credit Suisse 1a Immo PK

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» mit Immobilienanlagen ausschliesslich im Ausland

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund International

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Änderungen der Fondsverträge

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, die Fondsverträge der oben genannten Immobilienfonds wie nachfolgend beschrieben zu ändern. Sofern keine abweichenden Angaben gemacht werden, beziehen sich die Änderungen jeweils auf alle oben genannten Immobilienfonds.

1. § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank (beim Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse 1a Immo PK und beim Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank, nicht anwendbare Bestimmungen des KAG)

Die Credit Suisse AG ist neu Vermögensverwalter für sämtliche oben genannten Immobilienfonds. (Ziff. 4)

2. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

Bisher wurden bei der Ausgabe von Anteilen zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.) die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. (Ziff. 3)

Der Wortlaut unter Ziff. 3 lautet neu wie folgt:

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

3. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Ziff. 3 würde entsprechend der neuen Berechnung des Ausgabepreises angepasst und lautet neu wie folgt:

Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).

4. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1 lit. b wird dahingehend ergänzt, dass für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung belastet, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt.

Zusätzliche Änderungen im Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International:

5. § 8 Anlagepolitik

Ziff. 2 lit. f im Credit Suisse Real Estate Fund Global und Ziff. 2 lit. g im Credit Suisse Real Estate Fund International, wurden in der Zusammenstellung der Verwaltungsräte bei Tochtergesellschaften hinsichtlich des Vermögensverwalters ergänzt und lauten neu wie folgt:

Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften gehalten werden, deren Verwaltungsräte jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung oder Mitarbeitern des Vermögensverwalters bestehen. Die Fondsleitung stellt durch Auswahl, Instruktion und Überwachung des Vermögensverwalters sicher, dass ihre Kontrollrechte betreffend diesen Tochtergesellschaften gewährleistet sind. Wo aus nationalen rechtlichen Vorschriften im Zielinvestitionsland nur eine paritätische Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit lokalen Verwaltungsräten möglich ist, ist sicherzustellen, dass dem Verwaltungsratspräsidenten (welcher Verwaltungsrat der Fondsleitung oder ein Mitarbeiter des Vermögensverwalters ist) der Stichentscheid zukommt. (...)

6. Änderung der Prospekte resp. des Anhangs

Die Prospekte der Immobilienfonds resp. der Anhang für den Credit Suisse 1a Immo PK werden entsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, die Prospekte mit integriertem Fondsvertrag, die vereinfachten Prospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden. Für den Credit Suisse 1a Immo PK können die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die oben in den Ziffern 1 und 5 aufgeführten Änderungen erstreckt.

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit dieser Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, Postfach, 3003 Bern, gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags Einwendung erheben oder die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Zürich, den 4. Dezember 2015

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich
Die Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich

Vermögensrechnung per 30. September 2015

30.9.2015*	
	Verkehrswert CHF
Aktiven	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	108 468
Grundstücke	
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	224 933 000
Total Grundstücke	224 933 000
Sonstige Vermögenswerte	1 636 143
Gesamtfondsvermögen	226 677 611
Passiven	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	16 900 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4 608 414
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	21 508 414
Total Verbindlichkeiten	21 508 414
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	205 169 197
Geschätzte Liquidationssteuern	0
Nettofondsvermögen	205 169 197
Anzahl Anteile im Umlauf	2 000 000
Nettoinventarwert pro Anteil	102.58
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2014/15 (Coupon Nr. 1 und 2)	3.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	99.18
Veränderungen des Nettofondsvermögens	
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Ausschüttungen	0
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	197 040 000
Gesamterfolg	7 629 197
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	500 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	205 169 197

Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2015	205 169 197	102.58

* Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

Erfolgsrechnung 2014/15 (abgeschlossen per 30. September 2015)

	24.9.2014 bis 30.9.2015*	24.9.2014 bis 30.9.2015*
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der Post- und Bankguthaben		3 347
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)		10 805 204
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen		47 632
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0
Total Erträge		10 856 183
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	289	
Baurechtszinsen	352	
Unterhalt und Reparaturen	330 992	
Liegenschaftsverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	302 088	
– Verwaltungsaufwand	7 509	
Steuern und Abgaben		
– Gewinn- und Kapitalsteuern	1 210 982	
Schätzungs- und Prüfaufwand	59 781	
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	500 000	
– Entnahme	0	
Reglementarische Vergütungen an		
– die Fondsleitung	1 001 620	
– die Depotbank	60 097	
– die Immobilienverwaltungen	289 054	
Kosten für Rechenschaftsbericht	30 888	
Aufsichtsabgaben	2 638	
Sonstige Aufwendungen	2 696	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	
Total Aufwand	3 798 986	3 798 986
Nettoertrag		7 057 197
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0
Realisierter Erfolg		7 057 197
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		572 000
Veränderung der Liquidationssteuern		0
Gesamterfolg		7 629 197
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres		7 057 197
Vortrag des Vorjahres		0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		7 057 197
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		6 800 000
Vortrag auf neue Rechnung		257 197

* Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur der Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche (m ²)	Grundstücks-fläche (m ²)	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum
Wohnbauten						
Total I	-	-	-	-		
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	340	90 773	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
Derendingen , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Rapperswil , Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015
Stabio , Via Lische 11, 13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	13	929	199 623	230 680		
<i>davon im Baurecht</i>						
Gemischte Bauten						
Total III	-	-	-	-		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten						
Total IV	-	-	-	-		
Baurechtsgrundstücke						
Total V	-	-	-	-		
Gesamttotal	13	929	199 623	230 680		
Gesamttotal davon im Baurecht						

¹⁾ Nicht annualisiert

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomietertag) ¹⁾	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 087 000	18 410 000	884 000	-	-	884 000	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	78 004 000	78 115 000	5 687 621	169 108	2,97	5 518 513	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	41 203 000	41 210 000	2 218 371	-	-	2 218 371	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	13 429 000	13 410 000	692 936	-	-	692 936	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	14 133 000	14 130 000	852 078	-	-	852 078	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	52 224 000	52 340 000	17 598	-	-	17 598	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	3 423 000	3 476 000	337 361	-	-	337 361	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	3 858 000	3 842 000	284 347	-	-	284 347	-	-	-	-	-	-
	224 361 000	224 933 000	10 974 312	169 108	1,54	10 805 204	-	-	-	-	-	-
	17 287 000	17 252 000	977 283	-	-	977 283						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	224 361 000	224 933 000	10 974 312	169 108	1,54	10 805 204	-	-	-	-	-	-
	17 287 000	17 252 000	977 283	-	-	977 283						

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Restaurants		Logistik / Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00
-	-	-	263	1	135	16	2 439	-	-	54	87 138	6	1 061	77	90 773	100,00
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	35 000	1	-	6	35 000	100,00
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	80	170 175	53	18 823	186	199 283	99,83
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	80	170 175	53	18 823	186	199 283	99,83

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2015

Erläuterung 1:

Verkaufs- restriktionen USA

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Erläuterung 2:

Kommissionen

- a) Vergütungen an die Fondsleitung
- Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds im ersten Geschäftsjahr eine Vergütung von 0,5% auf dem Anfangskapital bei Erstemission in Rechnung.
 - Zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der Anteile verursachte, erhob die Fondsleitung auf dem Nettoinventarwert der neu emittierten Anteile eine Ausgabekommission von 1,5%.
 - Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
 - Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 2,0% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war.
 - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 2,7% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen).
- b) Vergütungen an die Depotbank
- Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung.
 - Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Anfangskapitals bei Erstemission.
 - Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.

Erläuterung 3:

Bewertungs- methode

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per Kauf der Liegenschaft nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest & Partner AG neu ermittelt.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Bewertungsbericht

- 1 Auftrag** Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.
- Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus wurden per 30. September 2015 von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Schätzungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.
- Wüest & Partner wurde von der Fondsleitung mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Schätzungsexperten. Die von der Fondsleitung beauftragten akkreditierten Schätzungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.
- 2 Bewertungsstandards** Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest & Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne eines «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.
- Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet. Per 30. September 2015 sind keine Liegenschaften des Credit Suisse Fund Real Estate LogisticsPlus im Bau.
- 3 Bewertungsmethode** Die Bewertungen erfolgen nach der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
- Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.
- Die Einschätzung und Modellierung der zukünftigen Cashflows und damit der wertbestimmenden Faktoren liegt in der Zuständigkeit der akkreditierten Schätzungsexperten, ebenso die Festlegung des Diskontierungssatzes. Nach Abschluss der Bewertungen durch die akkreditierten Schätzungsexperten führt Wüest & Partner auf der Basis von Kennziffern und Kontrollwerten ein Controlling der Bewertungsergebnisse durch, womit massgebliche methodische Inkonsistenzen oder grobe materielle Divergenzen mit angemessener Verlässlichkeit erkannt werden können. Abschliessend werden die Ergebnisse aller Einzelbewertungen von Wüest & Partner zusammengestellt und in einem Portfoliobericht zu Händen der Fondsleitung ausgewertet.
- 4 Bewertungsergebnisse** Der Gesamtwert aller acht Liegenschaften beträgt per 30. September 2015 CHF 224,93 Mio. bei einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 4,86%.
- 5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit** Alle akkreditierten Schätzungsexperten sowie Wüest & Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest & Partner AG
Zürich, 1. Oktober 2015

Gino Fiorentin
Partner

Andreas Ammann
Partner

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüf- gesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds **Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)* für das den Zeitraum vom 24. September 2014 bis 30. September 2015 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. Januar 2016

Die deutsche Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die deutsche Version.

* Makroökonomische Rahmenbedingungen, Angaben zum Markt für Logistik-Immobilien, zum Wohnungsmarkt, zum Geschäftsflächenmarkt und zum Baumarkt sind nicht Teil der weiteren Angaben und unterliegen analog der Angaben zur Kursentwicklung, der geografischen und regionalen Verteilung der Anlagen sowie des Bewertungsberichtes Prüfungshandlungen im Sinne von PS 720.

Vermögensrechnung per 31. März 2015

31.3.2015*	
	Verkehrswert CHF
Aktiven	
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	22 377 704
Grundstücke	
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	170 876 000
<i>davon im Baurecht</i>	17 231 000
– Laufende Sanierungen	293 000
Total Grundstücke	171 169 000
Sonstige Vermögenswerte	9 941 981
Gesamtfondsvermögen	203 488 685
Passiven	
Sonstige Verbindlichkeiten	2 428 811
Total Verbindlichkeiten	2 428 811
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	201 059 874
Geschätzte Liquidationssteuern	0
Nettofondsvermögen	201 059 874
Anzahl Anteile im Umlauf	2 000 000
Inventarwert eines Anteils	100.53
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr	0.00
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	100.53
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	220 754 340
Veränderungen des Nettofondsvermögens	
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	0
Ausschüttungen	0
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	197 040 000
Gesamterfolg	4 019 874
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0
Veränderung der Liquidationssteuern	0
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	201 059 874

Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2015	201 059 874	100.53

* Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

Erfolgsrechnung 2014/15 (abgeschlossen per 31. März 2015)

	24.9.2014 bis 31.3.2015*	24.9.2014 bis 31.3.2015*
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der Post- und Bankguthaben		3 346
Mietzinseinnahmen		5 513 627
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0
Total Erträge		5 516 973
Aufwendungen		
Unterhalt und Reparaturen	114 740	
Liegenschaftsverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	116 841	
– Verwaltungsaufwand	10 134	
Steuern und Abgaben		
– Gewinn- und Kapitalsteuern	857 000	
Schätzungs- und Prüfaufwand	33 836	
Reglementarische Vergütungen an		
– die Fondsleitung	509 020	
– die Depotbank	30 541	
– die Immobilienverwaltungen	146 229	
Kosten für Rechenschaftsbericht	20 000	
Aufsichtsabgaben	1 758	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	
Total Aufwand	1 840 099	1 840 099
Nettoertrag		3 676 874
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0
Realisierter Erfolg		3 676 874
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		343 000
Gesamterfolg		4 019 874

* Der Fonds wurde per 24.9.2014 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 24.9.2014 bis 30.9.2015 (verlängertes Geschäftsjahr).

Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche (m ²)	Grundstücks-fläche (m ²)	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum
Wohnbauten						
Total I	-	-	-	-		
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach* , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	337	90 447	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
Derendingen* , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Stabio , Via Lische 11/13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	12	836	158 330	213 684		
Gemischte Bauten						
Total III	-	-	-	-		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten						
Total IV	-	-	-	-		
Baurechtsgrundstücke						
Total V	-	-	-	-		
Gesamttotal	12	836	158 330	213 684		

* Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen

¹⁾ Nicht annualisiert

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomietertag) ¹⁾	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 085 000	18 160 000	542 750	-	-	542 750	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	78 017 000	78 232 000	2 838 638	59 312	2,09	2 779 326	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	39 881 000	40 058 000	1 108 371	-	-	1 108 371	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	13 429 000	13 390 000	373 894	-	-	373 894	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	14 134 000	14 070 000	410 078	-	-	410 078	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	3 422 000	3 418 000	162 361	-	-	162 361	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	3 858 000	3 841 000	136 847	-	-	136 847	-	-	-	-	-	-
	170 826 000	171 169 000	5 572 939	59 312	1,06	5 513 627	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	170 826 000	171 169 000	5 572 939	59 312	1,06	5 513 627	-	-	-	-	-	-

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Restaurants		Logistik / Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00
-	-	-	262	1	135	16	2 439	-	-	52	86 682	6	1 191	75	90 447	100,00
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	32 993	1	2 007	6	35 000	100,00
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00
-	-	-	659	1	135	51	9 093	-	-	72	128 142	53	20 960	177	158 330	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	659	1	135	51	9 093	-	-	72	128 142	53	20 960	177	158 330	100,00

Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2015

- Erläuterung 1:
Verkaufs-
restriktionen USA**
- Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
- Erläuterung 2:
Kommissionen**
- a) Vergütungen an die Fondsleitung
- Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds im ersten Geschäftsjahr eine Vergütung von 0,5% auf dem Anfangskapital bei Erstemission in Rechnung.
 - Zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der Anteile verursachte, erhob die Fondsleitung auf dem Nettoinventarwert der neu emittierten Anteile eine Ausgabekommission von 1,5%.
 - Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
 - Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 2,0% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war.
 - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 2,7% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen).
- b) Vergütungen an die Depotbank
- Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung.
 - Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Anfangskapitals bei Erstemission.
 - Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.
- Erläuterung 3:
Bewertungs-
methode**
- Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per Kauf der Liegenschaft nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest & Partner AG neu ermittelt.
- Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Informationen

Negativbestätigung

Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2015/16 und der Halbjahresbericht per 31. März 2016 sind Bestandteil dieses Emissionsprospektes.

Seit dem Stichtag des letzten Jahresberichtes per 30. September 2016 sind keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten, soweit diese nicht in diesem Emissionsprospekt offen gelegt worden sind.

Verträge mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 (Stand 20. April 2015)).

Verantwortlichkeit für Prospektinhalt

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Für die Auslegung dieses Prospektes ist die deutsche Fassung massgebend.

Dokumente

Dieser Prospekt sowie die letzten Jahresberichte und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Investment Management, Real Estate Strategies & Advisory (Tel. 044 332 58 08) oder bei der Credit Suisse (Schweiz) AG (E-Mail equity.prospectus@credit-suisse.com) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 15. Februar 2017

Die Fondsleitung

Credit Suisse Funds AG

Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag



Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
für qualifizierte Anleger

Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag

Dezember 2016
Vertrieb Schweiz

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der jeweils letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV. Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 13. Mai 2014 genehmigt. Am 20. November 2016 hat die Credit Suisse (Schweiz) AG den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. In diesem Zusammenhang hat die Credit Suisse (Schweiz) AG mit Genehmigung der FINMA die Depotbankfunktion für diesen Immobilienfonds übernommen.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus besteht hauptsächlich im Aufbau und in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge.

1.2.2 Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert vorwiegend in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zuehör. Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investiert vorwiegend in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften und in damit verbundene Anlagen im Innern. Im Bereich der Logistik wird vor allem in Logistik- und Warenverteilzentren (Lagerhallen, Umschlaghallen, Hochregallager) sowie in Industriebauten für Produktion und Anarbeitung (Light Industrial) und Datacenter investiert.

Weiter sind Autohäuser (für PKW, LKW, etc.), Ersatzteillager, Tankstellen sowie Parkhäuser, etc. im Fokus. Gewerbliche Immobilien sowie kombinierte Gebäude mit Produktions-, Verkaufs- und Logistiktutzungen und allenfalls anderen ergänzenden Nutzungen sind möglich. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig ist.
- Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts: Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen.

ren. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

- Beschränkte Liquidität: Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.
- Zinsentwicklung/Inflation: Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten haben.
- Bewertung der Immobilien: Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.
- Erstellen von Bauten: Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.
- Umweltrisiken: Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst nach dem Kauf zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.
- Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften: Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.
- Mögliche Interessenkonflikte: Die für diesen Fonds tätigen Mitarbeitenden der Credit Suisse Funds AG, der Credit Suisse (Schweiz) AG und der Credit Suisse AG sind auch für andere Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse und von Drittanbietern tätig. Daraus können sich mögliche Interessenkonflikte ergeben. Auch seitens der Fondsleitung und deren Beauftragten können Interessenkonflikte entstehen. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um diese potentiellen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, können diese nicht ganz ausgeschlossen werden.
- Preisbildung am Sekundärmarkt: Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist. Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (vgl. § 17 Ziff. 5), dies u.a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.
- Anlagen in Logistikimmobilien: Die Nutzer von Logistikimmobilien sind traditionell stark vom Import und Export von Waren abhängig. Daher besteht das Risiko, dass Logistikimmobilien aufgrund einer sich abkühlenden globalen Wirtschaft vergleichsweise stärker getroffen werden. Logistikimmobilien sind von der Lage her stark von der Verkehrsanbindung abhängig – d.h. vom Wasser-, Schienen-, Flug- oder Lastwagenverkehr, somit können Änderungen bei diesen Verkehrsträgern längerfristige Auswirkungen auf einzelne Logistikstandorte haben. Die Einbauten (Kühllager, Hochregallager, etc.) in Logistikimmobilien veralten relativ schnell. Entsprechend verändern sich die Anforderungen über die Zeit stärker als bei anderen Immo-

bilienanlageformen. Häufig muss nach einer gewissen Lebensdauer ein Ersatzneubau geprüft werden.

1.2.4. Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt der Immobilienfonds grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizillierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Erträge aus direktem Grundbesitz sowie Kapitalgewinne unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizillierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Anlegern mit Domizil Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen am Immobilienfonds richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizil des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «GA Schweiz/USA» gemeldet.

Abgeltende Quellensteuer:

Bis 31. Dezember 2016 gilt was folgt: Dieser Immobilienfonds ist für die abgeltende Quellensteuer im Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland und in der Republik Österreich nicht transparent, d.h. die Erhebung der abgeltenden Quellensteuer basiert nicht auf den konkreten Steuerfaktoren des Anlagefonds (Fonds-Reporting), sondern wird aufgrund einer Ersatzbemessung erfolgen.

EU-Zinsbesteuerung:

Bis 31. Dezember 2016 gilt was folgt: Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

Ab 1. Januar 2017 gilt statt der oben dargestellten Regelungen betreffend abgeltende Quellensteuer und EU-Zinsbesteuerung was folgt: Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD)

für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG. Seit ihrer Gründung im Jahre 1984 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich ausschliesslich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt seit dem 30. Juni 1994 CHF 7 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

Die Credit Suisse Funds AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Verwaltungsrat

- Dr. Thomas Schmuckli, Präsident
- Luca Diener, Vizepräsident
Managing Director, Credit Suisse AG
- Ruth Bültman, Mitglied
- Adam Milenkovic, Mitglied
Managing Director, Credit Suisse AG
- Petra Reinhard Keller, Mitglied
Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- Jürg Roth, Mitglied
Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- Christian Schärer, Mitglied
Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

Real Estate Ausschuss

- Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitzender
- Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO
- Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions
- Michael Bünzli, Mitglied, Legal Counsel
- Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management
- Tim Gutzmer, Mitglied Fund Services
- Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO
- Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management
- Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2016 insgesamt 228 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 187'272 Mio. belief.

Die Fondsleitung Credit Suisse Funds AG ist bei den US-Steuerbehörden als «registered deemed compliant FFI» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «GA Schweiz/USA» gemeldet.

Adresse:

Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Internetseite:

www.credit-suisse.com

2.2 Delegation der Anlageentscheide

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

Die Credit Suisse AG ist ein weltweit tätiges Finanzdienstleistungsunternehmen, das Kunden im Bereich Private & Retail Banking, Corporate & Investment Banking sowie Asset Management berät. Sie zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen institutionelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung aus.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

2.3 Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert:

- Credit Suisse AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Complianceberatung, Finanzwesen der Fondsleitung, Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Steuerberatung, Facility Management, IT Dienstleistungen, Management Information System MIS, Fiduciary Risk Management (Real Estate), Investment Guideline Monitoring, Collateral Management, Real Estate Portfolio Management und Administration (u.a. Buchführung, Controlling, Liegenschaftsverwaltung).
- Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Personalwesen und Business Risk Management.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen: Teilaufgaben in den Bereichen Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion, dem Erstellen von Reportings sowie weitere Supportaufgaben im Bereich des Riskmanagements.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gruppengesellschaften abgeschlossener Vertrag. Es besteht die Möglichkeit, den genannten Gruppengesellschaften weitere Teilaufgaben zu delegieren.

Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

2.4 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3 Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im April 2015 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat im vierten Quartal 2016 den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts der Credit Suisse AG übernommen. Die Credit Suisse (Schweiz) AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG, Zürich.

Die Credit Suisse (Schweiz) AG bietet ein umfassendes Angebot an Bankdienstleistungen und -produkten für in der Schweiz domizilierte Privat-, Unternehmens- und institutionelle Kunden sowie für gewisse internationale Kunden.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Aufbewahrung des Fondsvermögens nur durch beaufschlagte Dritt- und Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufschlagte Dritt- und Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften. Die Dritt- und Sammelverwahrer

bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 6 des Fondsvertrags. Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Sammelverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als «participating foreign financial institution (pFFI)» im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Schweiz/USA» sowie Section 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezüglicher Erlasse gemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Vertriebssträger

Mit dem Vertrieb des Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebssträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 mit dem Vertrieb des Immobilienfonds zu beauftragen.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist KPMG AG, Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL, Wüest Partner AG, Zürich

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	24563395
ISIN-Nummer	CH0245633950
Kotierung/Handel	ausserbörslich
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	buchmässige Führung; Stückelung: 1 Anteil
Depotpflicht	Die Anteile sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 des Fondsvertrages qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.

Verwendung der Erträge Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet (Sacheinlage). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds, d.h. Anlagen gemäss Ziff. 1.2 des Prospektes, steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Details von Sacheinlagen sind in § 17 Ziff. 8 Fondsvertrag geregelt. Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Angaben zu den Nebenkosten und der Rücknahmekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet. Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung Anteilscheines zu verlangen.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, sicher. Die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, ist mit dem Market Making beauftragt, und es erfolgt eine Kursstellung auf täglicher Basis.

Die Fondsleitung veröffentlicht in den Publikationsorganen den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betraute Bank.

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland (die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor) 1,50%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland 1,50%

Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

5.3.2 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages):

Verwaltungskommission der Fondsleitung 0,50% p.a. (des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank 0,03% p.a. (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)

Diese wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrages aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

5.3.3 Bezahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Immobilienfondsanteilen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

5.3.4 Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} (TER^{REF}):

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (TER^{REF}) betrug:

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:
Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} (TER^{REF} GAV):

Rechnungsjahr 2014/15¹: 0,70%²
Rechnungsjahr 2015/16: 0,70%

Im Verhältnis zum Marktwert (Market Value):

Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} (TER^{REF} MV):
Rechnungsjahr 2014/15¹: 0,64%²
Rechnungsjahr 2015/16: 0,72%

¹ Das erste Rechnungsjahr läuft vom Datum der Lancierung bis zum 30. September 2015.

² Kennzahl annualisiert; aufgrund der Neulancierung des Fonds ist die Kennzahl nicht aussagekräftig.

5.3.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements» und geldwerte Vorteile «soft commissions»):

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen «commission sharing agreements» abgeschlossen. Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen in Form von sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

5.3.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.credit-suisse.com/ch/realestate abgerufen werden.

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Kurse werden täglich publiziert. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet. Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

5.5 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden, Erdbebenschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sowie Erdbebenschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

5.6 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil 2: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank, und Vermögensverwalter sowie nicht anwendbare Bestimmungen des KAG

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV.
2. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.
4. Vermögensverwalter ist die Credit Suisse AG; Zürich.
5. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind: In Abweichung von Art. 67 Abs. 4 KKV muss die Fondsleitung die Anlagebeschränkungen (§ 15) vier Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) einhalten (§ 7 Ziff. 1). Die Einhaltung der Anlagebeschränkungen erfolgt dabei gemäss § 15 stufenweise; d.h. sowohl für das dritte wie auch für das vierte Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) gelangen abweichende Anlagebeschränkungen zur Anwendung.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegende Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt (siehe ergänzende Angaben zum Fondsvertrag im Prospekt). Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.
Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.
Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde beantragen (siehe § 26).

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktconformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.
Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
3. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
4. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
5. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
6. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die

- Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.
- Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.
- Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.
7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
 8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
 9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV beschränkt. Als qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG gelten beaufichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effektenhändler und Fondsleitungen und Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlichrechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3^{bis} KAG gelten vermögende Privatpersonen unter den in dieser Bestimmung sowie in Art. 6 und Art. 6a KKV aufgeführten Voraussetzungen. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3^{ter} KAG gelten Vermögensverwaltungskunden unter den in dieser Bestimmung aufgeführten Voraussetzungen. Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlichrechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung minde-

- stens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit betraut, seine Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften. Die Fondsleitung und die Depotbank stellen sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
 3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
 4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement oder über Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfungsgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
 5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
 6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
 7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
 8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);
 - d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikations-

organen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Dieser Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
2. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind vier Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) zu erfüllen und ständig einzuhalten. Die im dritten und vierten Jahr einzuhaltenden Beschränkungen sind ebenfalls in § 15 aufgeführt.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und baubewilligte Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zuegehör
Als Grundstücke gelten:
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften
 - Bauten mit gemischter Nutzung
 - Stockwerkeigentum
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und baubewilligte Bauprojekte;
Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
 - b) Anteile an anderen schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 7 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder

durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- c) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Geografie zu verteilen. Die nachfolgend genannten Vorgaben über die Risikoverteilung sind gemäss § 7 Ziff. 1 spätestens vier Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) zu erfüllen und anschliessend ständig einzuhalten. Die in Klammern aufgeführten Begrenzungen und Vorgaben zur Risikoverteilung sind jeweils im dritten Jahr bzw. im vierten Jahr nach Lancierung (Grenzwert drittes Jahr/viertes Jahr) zu erfüllen und einzuhalten.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn (sechs/acht) Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen

- erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% (35%/30%) des Fondsvermögens betragen.
 4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt). Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke (inkl. unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten) für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der DCF (Discounted Cashflow) Methode. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und ange-

fangenen Bauten wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

8. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel sowie Einzahlungen in Anlagen statt in bar

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet (Sacheinlage). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheide allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktio-

nen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Jede Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage ist durch zwei unabhängige Schätzungsexperten zu überprüfen (vgl. § 16 Ziff. 2).

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Verkehrswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile sowie einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft. Sacheinlagen sind im Jahresbericht zu nennen.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen maximal 3,00% des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen maximal 3,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Fonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission von 0,50% berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,00% des Gesamtvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich. Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:
 - a) Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 3,00% der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der (i) Erwerbs- und (ii) Erwerbsnebenkosten für das Grundstück.
 - b) Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 2,00% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt.
 - c) Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des

Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und dem Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,50% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art.37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- l) Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten, deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten;
 - m) Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie der Erstvermietung bei Neubauten und nach Sanierung;
 - n) Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - o) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
 - p) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden;
 - q) Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
 6. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen

- noch Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September. Das erste Rechnungsjahr läuft vom Datum der Lancierung bis zum 30. September 2015.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht des Immobilienfonds.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
2. Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden.
Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden.
3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Die Kurse werden täglich publiziert. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.

4. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Händleränderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss §19 Ziff. 4 Bst. b, d und e.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

- Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

- Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
- Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
- Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizerfranken (oder Gegenwert) verfügt.
- Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
- Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In den Publikationen informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

§ 27

- Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
- Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
- Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 20. November 2016 in Kraft.
- Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 22. Juli 2016.
- Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 14. November 2016

