

Real Estate Investment Management  
Emissionsprospekt  
**Credit Suisse Real Estate Fund International**

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Ausgabe von Fondsanteilen  
gegen Bezugsrecht (Juni 2017)

Neue Emission 29. Mai bis 9. Juni 2017



---

# Credit Suisse Real Estate Fund International

## Emissionsprospekt vom 17. Mai 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 International (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Prospekt wird am 15. Juni 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 International .....	9
Informationen über die Fondsleitung .....	18
Informationen über die Depotbank .....	21
Informationen über Dritte .....	22
Risiken .....	24
Portfolioveränderungen vom 1. Januar 2017 bis 12. Mai 2017, Immobilien Gesellschaften des Fonds .....	28
Entwicklung Geschäftsjahr 2016 und Ausblick .....	29
Index zur finanziellen Berichterstattung .....	33
Weitere Informationen .....	49
Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag .....	50



---

## Das Angebot

### Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund International hat am 10. Mai 2017 die Emission von

### **maximal 228 897 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund International beschlossen.**

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 2 288 970 auf maximal 2 517 867 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

29. Mai 2017 bis 9. Juni 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. Zehn (10) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

### Ausgabepreis

**CHF 1 045.00** netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt und auf fünf Franken gerundet (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 3). Er basiert auf dem per 16. Juni 2017 ermittelten Nettoinventarwert von CHF 1 030.15, welcher seinerseits auf dem Nettoinventarwert per 31. Dezember 2016 von CHF 1 011.89 je Anteil (nach Abzug der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 42.00) basiert. Der Nettoinventarwert per 16. Juni 2017 schliesst die Wertveränderungen der Liegenschaften, Zu- und Verkäufe von Liegenschaften vom 1. Januar 2017 bis 12. Mai 2017 sowie den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Januar 2017 bis zum 16. Juni 2017) ein. Für die Berechnung des Ausgabepreises wird auf dem Nettoinventarwert per 16. Juni 2017 pro Anteil zusätzlich eine Ausgabe-kommission von 1,50% zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland erhoben (siehe Fondsvertrag § 18 Ziff. 1). Wechselkurseinflüsse wurden bis zum 5. April 2017 berücksichtigt.

Die Liegenschaften des Fonds wurden im Hinblick auf die Ausgabe von Fondsanteilen durch die unabhängigen Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen per 16. Juni 2017 neu geschätzt.

---

**Zuteilung Bezugsrechte** Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 26. Mai 2017 (nach Handelsschluss); ab 29. Mai 2017 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

**Bezugsrechtshandel** Die Fondsleitung stellt vom 29. Mai 2017 bis 7. Juni 2017 (14:00 Uhr) einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Bezugsrechte über die Credit Suisse (Schweiz) AG sicher. Bezugsrechte können gekauft und verkauft werden (siehe «Verkaufsrestriktionen» nachstehend und «Anlegerkreis» hinten unter dem Kapitel «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International»). 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.

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.

**Ausübung des Bezugsrechts** 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.

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

**Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.**

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.

**Liberierung** 16. Juni 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** Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Credit Suisse (Schweiz) AG sicher.

Ab dem 29. Mai 2017 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

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.

---

**Verurkundung /  
Verwahrung /  
Depotpflicht**

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.

Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG 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.

**Anlegerkreis**

Siehe «Anlegerkreis» hinten unter Kapitel «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International».

**Ausschüttungen**

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Januar 2017 für das volle Geschäftsjahr 2017 (siehe «Verwendung des Erfolgs» hinten unter «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International»).

**Verwendung des  
Emissionserlöses**

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

**Valorenummern / ISIN**

Anteil Credit Suisse Real Estate Fund International

Valorenummer: 1 968 511  
ISIN: CH001 968 511 1

Bezugsrecht

Valorenummer: 36 294 774  
ISIN: CH036 294 774 6

**Verkaufsrestriktionen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund International im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

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.

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.

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.

**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 15. Juni 2017 durch einen Zusatz zum Prospekt veröffentlicht und am 16. Juni 2017 in der Neuen Zürcher Zeitung und in Le Temps publiziert.

**Terminübersicht**

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	26. Mai 2017 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang	29. Mai 2017
Beginn der Bezugsfrist	29. Mai 2017
Beginn des ausserbörslichen Bezugsrechtshandels	29. Mai 2017
Ende des ausserbörslichen Bezugsrechtshandels	7. Juni 2017 (14:00 Uhr)
Ende der Bezugsfrist	9. Juni 2017 (12:00 Uhr)
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	15. Juni 2017
Veröffentlichung Zusatz zum Prospekt	15. Juni 2017
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	16. Juni 2017
Erster ausserbörslicher Handelstag der neuen Anteile	16. Juni 2017



---

# Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International

## Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Credit Suisse Real Estate Fund International 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 vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 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 (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 7. Juni 2004 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 22. März 2017 von der FINMA genehmigt.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von 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: Das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungsexperten sowie die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungslimite (siehe Fondsvertrag § 1 Ziff. 5).

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie 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 Art. 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, öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3<sup>bis</sup> 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<sup>ter</sup> KAG gelten Vermögensverwaltungskunden unter den in dieser Bestimmung aufgeführten Voraussetzungen

---

(siehe Fondsvertrag § 1 und § 5). Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlich-rechtliche 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 Immobilienfonds besteht darin, durch ein geographisch international diversifiziertes Immobilienportfolio sowohl ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen als auch eine regelmässige, angemessene Ertragsausschüttung sicherzustellen.

Beim Credit Suisse Real Estate Fund International handelt es sich um einen Immobilienfonds, der in Immobilienwerte weltweit (exkl. Schweiz) investiert, wobei die Fondsleitung je 33% des Fondsvermögens mit einer Abweichungstoleranz von +/-20% in Immobilienwerte anlegen kann, die in Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, des asiatisch/pazifischen Raumes oder innerhalb Europas gelegen sind. Das Fondsvermögen soll dabei primär in Qualitätsimmobilien mit stabilen Erträgen und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen investiert werden. Als Qualitätsimmobilien gelten insbesondere kommerziell genutzte Liegenschaften und Wohnliegenschaften in wirtschaftlichen Zentren, die sich durch Mieter mit guter Bonität als auch durch langfristige Mietverträge auszeichnen.

Der Immobilienfonds kann Immobilien in direktem und indirektem Grundbesitz halten. Die Grundstücke werden im Grundbuch direkt oder indirekt auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör weltweit

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum

- 
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und 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 und Stockwerkeigentum ist zulässig, sofern eine Quote von mindestens 25% am Gesamtobjekt erreicht wird, unabhängig davon, ob die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens 25% ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Minderheitsrechte (wie Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung) entsprechend gewahrt sind. Falls keine Minderheitsrechte bestehen, müssen mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sein.
- c) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in lit. b hiavor erwähnten Immobiliengesellschaften) und -zertifikate in allen Währungen. Anteile an «closed-end-funds» sowie Aktien von Immobiliengesellschaften dürfen nur erworben werden, wenn diese an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. In diesem Rahmen können ausdrücklich auch Anteile von Immobilienfonds erworben werden, welche von der Fondsleitung oder einer ihr nahe stehenden Gesellschaft verwaltet werden. Im Umfang von solchen Anlagen dürfen dem Fondsvermögen keine Vergütungen gemäss § 19 Ziff. 1 Fondsvertrag belastet werden. Der Zielfonds darf überdies keine Ausgabe- und Rücknahme-kommissionen belasten. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 7 Fondsvertrag 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.
- d) Anlagen im Ausland sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- f) Im Rahmen des Erwerbs von Minderheitsbeteiligungen gemäss den vorstehenden Bst. a und b (Immobiliengesellschaften mit

---

einem Kapital- oder Stimmenanteil von weniger als zwei Dritteln bzw. Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss) müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- die Mitinvestoren sind der Fondsleitung bekannt;
- das Recht auf jederzeitige Veräusserung der Anteile wird nicht eingeschränkt. Vorbehalten bleibt ein allfälliges Vorkaufsrecht der Mitinvestoren zum Marktpreis;
- eine den kollektivanlagengesetzlichen und reglementarischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung ist gewährleistet;
- bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften hat der Stimmenanteil mindestens der kapitalmässigen Beteiligung zu entsprechen; und
- die maximale Investition in Minderheitsbeteiligungen darf insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.

g) Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften gehalten werden, deren Verwaltungsräte jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung, Mitarbeitern 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, ein Mitarbeiter der Fondsleitung oder ein Mitarbeiter des Vermögensverwalters ist) der Stichentscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichentscheid möglich ist, soll die beherrschende Aktionärin der lokalen Beteiligung den Stichentscheid haben. Diese Tochtergesellschaften müssen zu mindestens 95% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind. Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.

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

**Fondsvolumen** Das den Anteilhabern zurechenbare Nettofondsvermögen betrug

- per 31. Dezember 2016: CHF 2 412,3 Mio.
- per 31. Dezember 2015: CHF 2 387,3 Mio.
- per 31. Dezember 2014: CHF 2 185,6 Mio.

**Verkehrswert der Liegenschaften** Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug

- per 31. Dezember 2016: CHF 2 837,0 Mio.
- per 31. Dezember 2015: CHF 2 479,6 Mio.
- per 31. Dezember 2014: CHF 2 431,7 Mio.

Im Hinblick auf die Ausgabe von Anteilen wurden die Liegenschaften neu geschätzt. Per 16. Juni 2017 beträgt der Verkehrswert aller Liegenschaften CHF 2 992,7 Mio.

<b>Weitere Kennzahlen</b>	<b>Jahresabschluss per</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015<sup>1)</sup></b>	<b>31.12.2014<sup>1) 2)</sup></b>
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF		1 053.89	1 042.96	1 034.42
Agio		11,97%	7,39%	3,92%
Schlusskurs in CHF (Geldkurs)		1 180.00	1 120.00	1 075.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF		1 235.00	1 250.00	1 075.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF		1 120.00	1 060.00	955.00
Ausschüttung pro Anteil in CHF		42.00	41.00	41.00
Ausschüttungsrendite		3,56%	3,66%	3,81%
Ausschüttungsquote		95,38%	99,42%	92,87%
Performance		9,02%	8,05%	11,35%
Anlagerendite		5,14%	4,95%	5,92%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>3)</sup>		13,81%	12,76%	13,74%
Eigenkapitalrendite (ROE), den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		4,80%	4,38%	5,42%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4,32%	4,17%	5,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72,73%	72,89%	74,03%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,85%	0,86%	0,85%
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,92%	0,90%	0,97%
Mietausfallrate		4,50%	4,50%	5,92%

<sup>1)</sup> Kennzahlen wurden an die neue SFAMA-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds (Stand 13.9.2016) angepasst.

<sup>2)</sup> Kennzahlen wurden an die neue KKV-FINMA-Berechnung angepasst.

<sup>3)</sup> Maximal zulässige Belastung: Ein Drittel der Verkehrswerte (Art. 65 Abs. 2 KAG / Art. 96 Abs. 1 KKV).

**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 Vertriebsträgern im In- und Ausland richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe Fondsvertrag §§ 18 f.).

---

**Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

**Verwendung des Erfolgs**

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.

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 1.00 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der ganze Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden (siehe Fondsvertrag § 22).

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.

**Relevante Steuervorschriften**

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerrechtlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen.**

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt 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 Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer, sofern sie über gesonderte Coupons ausgerichtet werden. Die übrigen Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens). Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer, sofern sie über gesonderte Coupons ausgerichtet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (z.B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die auf den inländischen Erträgen des Immobilienfonds abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen.

---

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

An einen im Ausland domizilierten Anleger (nachfolgend ausländischer Anleger genannt) können die Erträge eines schweizerischen Immobilienfonds, sofern dessen Erträge zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen, ohne Abzug der Verrechnungssteuer ausgeschüttet werden. Dazu muss eine Bankenerklärung (Affidavit) von einer inländischen oder ausländischen Bank vorliegen. Das Affidavit beinhaltet die Bestätigung einer depotführenden Bank, dass sich die Fondsanteile eines ausländischen Anlegers im Zeitpunkt der Ertragsfälligkeit in ihrem Depot befinden, dass diesem Anteilinhaber das Recht zur Nutzung zusteht und dass der Fondsanteilertrag einem bei ihr für diesen Kunden geführten Konto gutgeschrieben wird. Erfährt ein ausländischer Anleger aus einem solchen Immobilienfonds einen Verrechnungssteuerabzug, kann er die Rückerstattung aufgrund schweizerischen Rechts direkt bei der Eidg. Steuerverwaltung in Bern geltend machen.

Es kann nicht garantiert werden, dass die Erträge des Immobilienfonds zu mindestens 80% aus ausländischen Quellen stammen.

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.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuer-sachen (automatischer Informationsaustausch):

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 in der Schweiz 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 12 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, wenn 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 vier 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 fünf (5) Franken gerundet.

**Rücknahmekommission**

Die Rücknahmekommission beträgt maximal 5,00% des Nettoinventarwertes (siehe Fondsvertrag § 18 Ziff. 2).

**Handel**

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

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 International 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 seit dem 30. Juni 1994 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

Gebhard Giselbrecht, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) 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

Gebhard Giselbrecht, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (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 und Legal Counsel a.i.

Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions

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 International betreffen.

**Delegation der  
Anlageentscheide**

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

Die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist als Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen bewilligt und untersteht der Aufsicht der FINMA. Die Mitarbeiter der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, einer Tochterfirma der Credit Suisse AG und der Credit Suisse (Schweiz) AG, zeichnen sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen Vermögensverwaltung und Anlageberatung für nationale und internationale private und institutionelle Kunden aus.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) 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, Steuerberatung, Facility Management, IT Dienstleistungen, Management Information System MIS und Collateral Management.
- Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Personalwesen und Business Risk Management.
- Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Schweiz: Real Estate Administration (u.a. Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Liegenschaftenverwaltung).
- 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 an die folgenden Firmen delegiert:

Australien	CBRE (C) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (VIC) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. Knight Frank Australia Pty Ltd. Multiplex Property Services Pty Ltd.
Chile	CBRE Chile SA
Deutschland	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grossbritannien	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irland	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japan	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Kanada	Canderel Management Inc. Colliers Macaulay Nicolls Inc. Swissreal Real Estate Services Ltd.
Neuseeland	CBRE Ltd.
Niederlande	Jones Lang LaSalle B.V.
USA	CBRE Inc. Cushman & Wakefield of Massachusetts Inc. Cushman & Wakefield of California Inc. Tishman Speyer Properties L.P.

Die genaue Ausführung der Aufträge 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 domizillierte 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 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 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 beaufschlagt, 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

<b>Zahlstellen</b>	Zahlstelle in der Schweiz ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.
<b>Vertriebsträger</b>	<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>
<b>Prüfgesellschaft</b>	Prüfgesellschaft ist die KPMG AG, Zürich.
<b>Schätzungsexperten</b>	<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> <ul style="list-style-type: none"><li>– Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich</li><li>– Marco Feusi, dipl. Architekt HTL, Wüest Partner AG, Zürich</li><li>– Gino Florentin, dipl. Architekt HTL, Wüest Partner AG, Zürich</li><li>– Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH, Wüest Partner AG, Zürich</li></ul> <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> <p>Die Schätzungsexperten können im Ausland zur Schätzung der ausländischen Grundstücke Hilfspersonen beiziehen. Die Schätzungsexperten plausibilisieren mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) sämtliche ausländischen Verkehrswertschätzungen. Damit gewährleisten die Schätzungsexperten eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte. Die Schätzungsexperten stellen ebenfalls sicher, dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Bezug von Hilfspersonen zu informieren.</p> <p>Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.</p>

---

**Buchführung,  
Steuerberatung,  
Administration**

Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeiten der Tochtergesellschaften werden die folgenden Dienstleister beigezogen: Alter Domus, CBRE Inc., Citco, Colliers, Cushman & Wakefield of Pennsylvania Inc., Ernst & Young, Garrigues, Gowlings, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co. Ltd., Tishman Speyer Properties L.P., TMF Group und TMI Associates. Die Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

---

## Risiken

### **Investitionsrisiken**

Der Credit Suisse Real Estate Fund International untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). 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 Fondsvertrags).

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

### **Immobilienanlagen im Ausland**

Bei der Anlage in Immobilien kommt dem Standort der Immobilien und der Entwicklung des Standortes generell eine hohe Bedeutung zu. Bei Immobilien im Ausland werden die mit dem Standort verbundenen Faktoren, welche die Bewertung der Immobilien massgeblich beeinflussen können, erweitert, da u.a. auch von der in der Schweiz geltenden Rechts- und Steuersystematik abweichende Vorschriften bestehen und der Wert der Immobilien massgeblich von Wechselkursrisiken beeinflusst werden kann. Zudem unterliegen die ausländischen Immobilien einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen, einschliesslich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräusserungserlösen.

### **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.

### **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen**

Der Credit Suisse Real Estate Fund International investiert weltweit in Immobilienwerte. Durch die Investitionen in Immobilienwerte in verschiedenen Ländern ist der Fonds von unterschiedlichen, allenfalls divergierenden konjunkturellen Entwicklungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in bestimmten Ländern ganz erheblich auf den lokalen Immobilienmarkt auswirkt, während Immobilienmärkte in anderen Ländern davon weniger betroffen sein können. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsraten oder der Staatsverschuldung in den einzelnen Ländern oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume im Vergleich mit anderen Wirtschaftsstandorten eines Landes bzw. im internationalen Verhältnis in Frage.



---

**Beschränkte Liquidität**

Die Immobilienmärkte in den Investitionsländern zeichnen 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.

**Kosten**

Da der Immobilienfonds in Immobilienwerte im Ausland investiert, können im Vergleich mit Investitionen in Immobilien im Inland erhöhte Kosten (bspw. erhöhte Verwaltungskosten, Beizug lokaler Schätzungsexperten sowie anderer Berater) entstehen, welche sich negativ auf die Rentabilität des Immobilienfonds auswirken könnten.

**Wechselkursrisiko**

Der Immobilienfonds tätigt Investitionen vorwiegend im Ausland. Das Resultat der Investitionstätigkeit wird in den entsprechenden Währungen ermittelt und für die Jahresrechnung in Schweizerfranken umgerechnet. Ebenso können die Fremdfinanzierungen der Immobilien in der betreffenden Landeswährung erfolgen. Ein negativer Einfluss von Wechselkursschwankungen auf die Rendite des Immobilienfonds kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn der Fonds Währungsrisiken mit derivativen Finanzinstrumenten absichern kann.

**Zinsentwicklung / Inflation**

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes und der Inflation bzw. Inflationserwartungen in den jeweiligen Investitionsländern können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten in den jeweiligen Investitionsländern haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen 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).

**Veränderungen der Immobilienmärkte der Investitionsländer**

Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf den Mieter- als auch auf den Eigentümermärkten der Investitionsländer auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung im jeweiligen Investitionsland einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Investitionsland und Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

**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 Immobilienfonds 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, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

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.

### **Umweltrisiken**

Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb resp. vor Baubeginn 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 nach dem Kauf zutage 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.

### **Wettbewerb**

Der Immobilienfonds steht bei der Investition in geeignete Immobilienobjekte unter anderem in direkter Konkurrenz mit bedeutenden und in den ausländischen Märkten bereits bekannten Immobiliengesellschaften. Als Konkurrent im ausländischen Immobilienmarkt und aufgrund der bestehenden Konkurrenzsituation kann der Erwerb von geeigneten Immobilienwerten je nach Angebotssituation erschwert sein. Überdies sind Konkurrenten im internationalen Immobilienmarkt tätig, die sowohl über ein grösseres Immobilienportfolio als auch erheblich höhere finanzielle Ressourcen verfügen. Dies könnte dazu führen, dass es für den Immobilienfonds schwierig wird, Investitionsobjekte zu finden bzw. er solche nur zu weniger attraktiven Konditionen angeboten bekommt.

### **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden in den Investitionsländern, 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.

### **Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Die oben erwähnten spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es im Falle der Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

### **Mögliche Interessenkonflikte**

Die für den Credit Suisse Real Estate Fund International tätigen Mitarbeitenden der Credit Suisse Funds AG, der Credit Suisse (Schweiz) AG, der Credit Suisse AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) 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 29. Mai 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 International 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. Januar 2017 bis zum 12. Mai 2017, Immobiliengesellschaften des Fonds

Portfolioveränderungen vom 1. Januar 2017 bis zum 12. Mai 2017	<b>Käufe</b>			
	<b>Käufe</b>	<b>Gebäudeart</b>	<b>Land</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>
	<b>Adelaide,</b> 25 Grenfell Street	Kommerziell genutzte Liegenschaft	Australien	1 956
	<b>Chicago,</b> 1333 North Kingsbury Street	Kommerziell genutzte Liegenschaft	USA	5 342
<b>Portland,</b> 1320 Broadway	Kommerziell genutzte Liegenschaft	USA	3 723	
	<b>Verkäufe</b>			
	<b>Verkäufe</b>	<b>Gebäudeart</b>	<b>Land</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>
	<b>Amsterdam,</b> «Spectrum», Gattwickstraat 9–39	Kommerziell genutzte Liegenschaft	Niederlande	4 265
	<b>San Francisco,</b> «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	Kommerziell genutzte Liegenschaft	USA	1 756

### Immobiliengesellschaften des Fonds

Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zug  
CS REFI Chile Fund Holding AG, Zug

Die beiden Holding-Gesellschaften in Zug sowie deren Ländergesellschaften gehören zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund International. Die einzige Ausnahme bildet eine ausländische Immobiliengesellschaft, bei welcher ein Minderheitsaktionär 20% der Aktien hält. Per 6. April 2017 hat der Credit Suisse Real Estate Fund International einen Kaufvertrag unterzeichnet, mit welchem er den 20%-Anteil des Minderheitsaktionärs erwirbt. Die Eigentumsübertragung wird am 31. Mai 2017 vollzogen.

---

## Entwicklung Geschäftsjahr 2016 und Ausblick

### **Makroökonomische Rahmenbedingungen**

2016 lag das Weltwirtschaftswachstum bei 3,0% und zeigte somit eine ähnliche Dynamik wie in den Vorjahren. Die asiatischen Länder ohne Japan blieben mit einem Wachstum von 5,8% weiterhin die dynamischste globale Region, insbesondere dank einem robusten Wirtschaftswachstum in China von 6,7%. Die japanische Volkswirtschaft wuchs im Jahr 2016 um 1,0% und blieb damit auf bescheidenem Niveau, aber mit einer gewissen Beschleunigung im Vergleich zum Vorjahr (0,5%). Das Wachstum der australischen und neuseeländischen realen Wirtschaftsleistung profitierte von der Stabilisierung der Rohstoffmärkte und stieg auf 2,4% respektive 4,1%.

Trotz der aus dem Brexit-Entscheid resultierenden Unsicherheit erlebten die meisten Länder Europas 2016 eine weiterhin positive Entwicklung. Das reale Wirtschaftswachstum in Grossbritannien verlangsamte sich 2016 zwar auf 1,8% in Folge des Volksentscheides, blieb aber dank robusten privaten Konsumausgaben viel stabiler als ursprünglich befürchtet (Vorjahr 2,2%). Die wirtschaftliche Dynamik verbesserte sich in der Eurozone 2016 weiter. Die reale Wirtschaftsleistung in der Eurozone wuchs 2016 um 1,7%, nach 1,5% in 2015. Auch die Arbeitslosigkeit befand sich in den meisten Ländern weiterhin im Rückgang. Die strukturelle Arbeitslosigkeit und die fehlende Wettbewerbsfähigkeit bleibt in einigen Ländern, wie z.B. Frankreich und Italien, jedoch ein grosses Problem. Diese beiden Länder wuchsen um nur 1,2%, respektive 0,9% in 2016. Die höchsten Wachstumsraten konnten 2016 wieder in Irland und Spanien beobachtet werden mit 4,5%, respektive 3,2%. Die deutsche Volkswirtschaft verzeichnete mit 1,8% weiterhin ein ansprechendes Momentum und unterstützte damit die Wachstumsdynamik der Eurozone bedeutend.

Die tiefen Inflationsraten in Europa führen zu einer weiterhin sehr expansiven Geldpolitik in der Eurozone. Die Europäische Zentralbank (EZB) gab im Dezember 2016 bekannt, dass sie ihr Kaufprogramm von Anleihen (Quantitative Easing) bis Ende 2017 verlängert, aber mit einer etwas tieferen Rate als 2016. Aufgrund der latenten Risiken, die vom Brexit-Verfahren ausgehen, und trotz steigender Inflationszahlen in Zusammenhang mit dem günstigen Pfund, hat auch die Bank of England darauf verzichtet, die Normalisierung der Geldpolitik in Angriff zu nehmen.

Die grossen amerikanischen Volkswirtschaften Kanada sowie die Vereinigten Staaten von Amerika zeichneten 2016 ein positives Bild. Die USA sahen mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6% eine ansprechende Entwicklung. Aufgrund der weiteren Erholung des Arbeitsmarkts machte das Federal Reserve 2016 einen weiteren Schritt in Richtung der Normalisierung ihrer Geldpolitik. Es erhöhte im Dezember 2016 den Leitzins von 0,50% auf 0,75%. Unterstützt durch die Erholung der Rohstoffmärkte, stabilisierte sich das Wirtschaftswachstum in Kanada 2016 auf 1,3%.

### **Geschäftsflächen- und Investorenmarkt**

Solide Fundamentaldaten in den Büro- und Verkaufsflächenmärkten sowie das anhaltende Tiefzinsniveau in den meisten bedeutenden Ländern führten weiterhin zu einer soliden Nachfrage nach Immo-

---

bilienanlagen. Das Investitionsvolumen der Immobilienmärkte war 2016 nur geringfügig kleiner im Vergleich zum Vorjahr, welches ein ausgezeichnetes Jahr war. Insgesamt wurde ein Transaktionswert von rund USD 830 Mrd. verzeichnet (Quelle: Real Capital Analytics).

Kapitalwerte erholten sich weiterhin und Kapitalisierungszinssätze fielen in den Märkten weltweit. In einigen Märkten sind sie auf dem tiefsten Stand seit der Finanzkrise; Immobilienanlagen weisen aber weiterhin hohe Risikoprämien gegenüber Renditen auf Staatsanleihen auf. Die Nettoflächenabsorption blieb ebenfalls robust bei weiterhin verhaltener Bau- und Entwicklungstätigkeit. Die Leerstandsquote von Büroflächen sank global von 12,1% auf 11,9% (Quelle: JLL), was sich auch in steigenden Mietpreisen in den meisten Regionen bemerkbar machte.

«Core»-Immobilien erfreuten sich weiterhin einer hohen Nachfrage. Solche Objekte zeichnen sich durch eine gute Lage, neue oder renovierte Bausubstanz sowie langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern aus. Im aktuellen Tiefzinsumfeld bieten sie allerdings immer noch einen Renditeaufschlag gegenüber vielen festverzinslichen Anleihen. Der Appetit nach weniger zentralen Lagen oder «Value Added»-Liegenschaften ist angesichts der Wirtschaftsentwicklung in Europa und den USA weiter gestiegen.

Preise von kommerziellen Immobilien in Deutschland und Australien zeigten von den liquiden transparenten Märkten die stärkste Aufwärtsentwicklung. Immobilien in Irland und Spanien wurden weiterhin stark nachgefragt. In Nordamerika verstärkte sich der Appetit der Investoren nach Immobilien in Kanada, während in Asien das Interesse für den Immobilienmarkt in Singapur stieg.

## **Ausblick**

### *Makroökonomische Rahmenbedingungen*

Die Weltwirtschaft dürfte 2017 eine Beschleunigung im Vergleich zum Vorjahr erleben. Wir erwarten ein Wachstum des realen globalen BIPs von rund 3,5%. Die Konjunkturrisiken haben sich in den rohstoffproduzierenden Ländern und in China etwas gedämpft, wobei politische Risiken (Nationalwahlen in Europa, neue Regierung in den USA, Brexit-Verhandlungen) das Jahr 2017 prägen werden. Sowohl für die USA als auch Kanada wird mit einer Wachstumsrate von 2,0% und für Chile mit 2,0% gerechnet. Aufgrund der positiven Perspektiven der amerikanischen Wirtschaft sowie der ambitionierten Investitionspolitik der neuen US Regierung wird erwartet, dass das Fed 2017 langsam zu einer Normalisierung ihrer Geldpolitik zurückkehrt. Die Unsicherheiten betreffend des globalen Wachstums dürften aber dazu führen, dass dieser Normalisierungsprozess nur behutsam und graduell stattfinden wird.

Das Wirtschaftswachstum dürfte in den Euro-Ländern 1,6% betragen, d.h. auf einem ähnlichen Niveau bleiben wie 2016. Die Wirtschaftsleistung in denjenigen Ländern, die Rezessionen während der Eurokrise erlebten, wie Spanien und Irland, dürfte wohl auch 2017 stärker wachsen als in Deutschland. Die Ankündigung der EZB, ihr Anleihenkaufprogramm bis Ende 2017 fortzusetzen, dürfte zu weiterhin sehr tiefen Zinsen in Europa führen. Das Vereinigte Königreich sollte 2017 mit einer Wachstumsrate von 1,5% eine

---

weitere leichte Verschlechterung seiner Wirtschaftsdynamik erleben, welche auf die anhaltende Unsicherheit im Zusammenhang mit dem EU-Austrittsverfahren zurückzuführen ist.

In Asien ohne Japan erwarten die Ökonomen der Credit Suisse 2017 ein Wirtschaftswachstum von 5,9%, das insbesondere durch ein anhaltendes Momentum in der chinesischen Wirtschaft getrieben werden sollte. In Australien und Neuseeland wird ein Wachstum von 2,6% respektive 2,9% erwartet. Die japanische Wirtschaft sollte 2017 eine ähnlich bescheidene Dynamik wie 2016 erfahren, mit einem prognostizierten Wirtschaftswachstum von 1,2%.

#### *Geschäftsflächen- und Investorenmarkt*

Die erwartete wirtschaftliche Dynamik dürfte 2017 in den Industrieländern mit einem soliden Beschäftigungswachstum und robuster Flächennachfrage einhergehen. Das Angebot an neuen Flächen, das 2017 auf den Markt kommt, sollte in den meisten Märkten im Vergleich zum Vorjahr etwas zunehmen. Dementsprechend erwarten wir, dass die Leerstandquoten 2017 in der Grosszahl der Märkte mehr oder weniger stabil bleiben werden. Mietpreise für zentral gelegene Flächen sollten im Durchschnitt in allen drei Regionen zulegen, wobei der Anstieg weiterhin verhalten bleiben und die meisten Grossstädte Wachstumsraten zwischen 2% und 3% verzeichnen dürften.

Das Interesse der Investoren nach Immobilienanlagen bleibt im anhaltenden Tiefzins-Umfeld immer noch hoch. Der Zugang zu Fremdkapital für Immobilieninvestoren hat sich in einigen Regionen markant verbessert, so dass der Fremdkapitaleinsatz tendenziell wieder ansteigen dürfte. Dies deutet darauf hin, dass die Transaktionsvolumen 2017 weiterhin robust bleiben sollten.

Die grössten Risiken für die Immobilienbewertungen sind der bereits fortgeschrittene Preiszyklus in gewissen Märkten und die gesunkenen Kapitalisierungs- und Diskontsätze. Ein stärkerer Anstieg der Zinsen dürfte auch in Immobilienmärkten zu steigenden Kapitalisierungssätzen führen. Eine unerwartete Abschwächung der globalen wirtschaftlichen Aktivität ist ein weiteres Risiko. Ein solches dürfte allerdings für globale Immobilienanlagen durch noch länger tiefer bleibende Zinsen abgefedert werden.

---



---

## **Index zur finanziellen Berichterstattung**

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2016 (geprüft)

Erfolgsrechnung 2016 – abgeschlossen per 31. Dezember 2016 (geprüft)

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2016

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 2016

Bewertungsbericht per 31. Dezember 2016

Bericht der Prüfgesellschaft per 31. Dezember 2016

## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2016

	31.12.2016	31.12.2015
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	150 966 720	109 688 451
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	15 965 841	21 852 884
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 706 691 489	2 393 824 901
– Bauland einschl. Abbruchprojekte und angefangene Bauten	130 333 655	85 745 622
Total Grundstücke	2 837 025 144	2 479 570 523
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	0	271 500 000
Derivative Finanzinstrumente	11 727 238	–6 889 830
Sonstige Vermögenswerte	41 984 836	21 135 851
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>3 057 669 779</b>	<b>2 896 857 879</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23 858 133	17 532 790
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	73 906 911	56 558 332
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	97 765 044	74 091 122
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	368 076 396	298 975 236
Total langfristige Verbindlichkeiten	368 076 396	298 975 236
Total Verbindlichkeiten	465 841 440	373 066 358
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 591 828 339</b>	<b>2 523 791 521</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	175 642 499	133 406 365
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>2 416 185 840</b>	<b>2 390 385 156</b>
– davon den Minderheiten zuzurechnen	3 862 433	3 075 386
– davon den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen	<b>2 412 323 407</b>	<b>2 387 309 770</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	2 288 970	2 288 970
Nettoinventarwert pro Anteil	1 053.89	1 042.96
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2016 (Coupon Nr. 12)	42.00	41.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	1 011.89	1 001.96
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens der Anteilinhaber des Fonds</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 387 309 770	2 185 622 160
Ausschüttungen	–93 847 770	–86 628 736
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	184 081 846
Gesamterfolg	114 561 407	103 734 500
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	4 300 000	500 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 412 323 407	2 387 309 770

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.12.2016	2 412 323 407	1 053.89
31.12.2015	2 387 309 770	1 042.96
31.12.2014	2 185 622 160	1 034.42

Umrechnungskurse	per 31.12.2016	per 31.12.2015
CAD/CHF	0.757886	0.720612
EUR/CHF	1.072126	1.087386
GBP/CHF	1.255853	1.475374
100 JPY/CHF	0.871276	0.832121
AUD/CHF	0.735939	0.728278
USD/CHF	1.016350	1.001000
NZD/CHF	0.708605	0.685258
100 CLP/CHF	0.151743	0.141265
100 CLP/USD	0.149302	0.141124
UF/CHF	39.981215	36.204934

## Erfolgsrechnung 2016 – abgeschlossen per 31. Dezember 2016

	1.1.2016 bis 31.12.2016	1.1.2016 bis 31.12.2016	1.1.2015 bis 31.12.2015	1.1.2015 bis 31.12.2015
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Erträge</b>				
Erträge der Post- und Bankguthaben		431 358		637 138
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)		162 999 240		144 604 942
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen		453 584		599 582
Sonstige Erträge		75 706		48 568
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		6 310 492
<b>Total Erträge</b>		<b>163 959 888</b>		<b>152 200 722</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	10 880 482		10 064 581	
Sonstige Passivzinsen	28 627		812	
Baurechtszinsen	1 101 626		796 304	
Unterhalt und Reparaturen	11 254 956		10 005 415	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	6 847 095		7 096 242	
Schätzungs- und Prüfaufwand	1 549 312		1 332 339	
Abschreibungen auf Grundstücken (Mieterausbauten)	8 264 192		7 565 938	
Rückstellung für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	4 300 000		500 000	
– Entnahme	0		0	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	17 381 147		16 071 422	
– die Depotbank	716 193		655 687	
– die Immobilienverwaltungen	1 154 735		1 176 346	
Kosten für Rechenschaftsbericht	31 354		43 764	
Aufsichtsabgaben	6 000		7 500	
Sonstige Aufwendungen	3 954 773		2 835 825	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>67 470 492</b>	<b>67 470 492</b>	<b>58 152 175</b>	<b>58 152 175</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>96 489 396</b>		<b>94 048 547</b>
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–1 982		157 987
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		<b>96 491 378</b>		<b>93 890 560</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		11 589 145		4 659 297
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		–50 539 086		72 715 246
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>57 539 455</b>		<b>171 423 090</b>
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–1 982		157 987
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		<b>57 541 437</b>		<b>171 265 103</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		83 652 119		96 371 712
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		16 225 341		–133 919 362
Veränderung der Liquidationssteuern		–42 236 134		–29 982 953
<b>Gesamterfolg</b>		<b>115 180 781</b>		<b>103 892 487</b>
– davon den Minderheiten zuzurechnen		619 374		157 987
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		<b>114 561 407</b>		<b>103 734 500</b>
<b>Verwendung des Erfolges der Anteilhaber des Fonds</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		96 491 378		93 890 560
Vortrag des Vorjahres		10 129 831		10 087 041
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>106 621 209</b>		<b>103 977 601</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		–96 136 740		–93 847 770
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>10 484 469</b>		<b>10 129 831</b>

Durchschnittliche Umrechnungskurse	vom 1.1.–31.12.2016	vom 1.1.–31.12.2015
CAD/CHF	0.747510	0.747486
EUR/CHF	1.089983	1.064016
GBP/CHF	1.329596	1.470844
100 JPY/CHF	0.907045	0.797112
AUD/CHF	0.734761	0.719485
USD/CHF	0.989463	0.964508
NZD/CHF	0.689692	0.669627
100 CLP/CHF	0.146953	0.146383
100 CLP/USD	0.148518	0.151770
UF/CHF	38.280110	36.680495

## Inventar der Liegenschaften in Schweizer Franken (CHF) Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

### Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

Ort, Adresse	Land	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
<b>Wohnbauten</b>							
<b>Total I</b>		–	–	–	–		
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Amsterdam, «Spectrum», Gatwickstraat 9–39	Niederlande	1	119	7 685	4 265	1991	20.03.2008
Amsterdam, «Teleport Towers», Kingsfordweg 151–241	Niederlande	1	151	12 213	5 065	2001	20.03.2008
Amsterdam, «MediArena», Mediarena 1–8	Niederlande	1	487	19 515	4 571	2010	01.09.2010
Arnheim, Koningstraat 26–37	Niederlande	1	434	10 471	4 718	1969/2015	15.10.2007
Berlin, Invalidenstrasse 91	Deutschland	1	40	6 438	1 379	2011	01.07.2011
Berlin, «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108–111, Kantstr. 112–114, Krumme Str. 48–49	Deutschland	2	309	20 380	6 211	1930/1993/2004	15.07.2011
Boston, «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	1	134	31 249	3 361	1927/2001	25.09.2009
Brisbane, 55 Elizabeth Street	Australien	1	68	19 658	1 998	2013	17.06.2011
Brisbane, 99 Melbourne Street	Australien	1	49	6 393	2 706	2004	30.10.2015
Bristol, «Temple Quay», 3 Rivergate	Grossbritannien	1	82	7 021	2 569	2002	06.08.2009
Canberra*, 62 Northbourne Avenue	Australien						
Cardiff, 5 Callaghan Square	Grossbritannien	1	41	4 909	2 450	2008	25.10.2011
Chicago, 250 South Wacker Drive	USA	1	87	22 721	1 811	1957/2007	15.12.2011
Den Haag, Anna van Saksenlaan 69/71	Niederlande	1	113	9 324	4 510	2003	29.09.2006
Dublin, «La Touche House», IFSC	Irland	1	169	9 500	4 117	1990	01.05.2013
Fukuoka, 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japan	1	4	1 494	592	2005	22.12.2011
Hannover, «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3–3A	Deutschland	1	33	11 055	2 848	1850/2002	01.08.2005
Houston, 919 Milam Street	USA	1	471	50 439	5 806	1956/1992/2006	23.05.2013
Leeds, «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grossbritannien	1	202	5 234	5 388	1996	16.09.2009
Leeds, «Princes Exchange», Princes Square	Grossbritannien	1	180	10 087	6 810	1999	12.05.2016
London, «Earl Place», 15 Appold Street	Grossbritannien	1	17	8 736	1 936	1991	10.02.2010
Mainz, «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Deutschland	2	321	16 641	4 945	2003	28.12.2006
Melbourne, «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australien	1	121	18 022	1 894	1991	30.04.2008
Montreal, «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Kanada	1	477	37 081	2 907	1967	30.06.2006
München, «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	1	194	24 674	5 353	2007	10.02.2012
Nagoya, «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japan	1	124	9 914	1 979	2008	18.12.2015
Osaka, «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japan	1	140	14 724	3 001	1995	22.04.2016
Osaka, «YM Building», 15-3, 15-4, 15-5-, 15-6, 15-7, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japan	1	94	9 966	2 872	1991	22.04.2016
Perth, 190 St Georges Terrace	Australien	1	72	9 338	1 832	1982	05.02.2016
Rotterdam, «The Corner», Binnenwegplein 26–68	Niederlande	1	12	13 639	3 013	1959/1999	12.09.2006
San Francisco, «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	1	54	17 200	1 756	1908/1926/2000	31.10.2013
Santiago de Chile, Apoquindo 5400, Las Condes	Chile	2	765	22 265	4 069	2014	15.05.2014
Santiago de Chile, «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chile	1	285	8 651	2 025	2010	27.04.2010
Sydney, «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australien	1	222	23 104	1 832 <sup>2)</sup>	2007	03.03.2008
Tokio, «Toranomom 1-chome», 1-16-16 Toranomom, Minato-ku	Japan	1	24	4 298	582	1964/2005	22.09.2006
Toronto, 121 Bloor Street East	Kanada	1	227	22 664	2 104	1982	15.02.2005
Toronto, 160 Bloor Street East	Kanada	1	369	35 348	4 593	1982	15.02.2005
Washington, 1099 New York Avenue	USA	1	168	16 563	1 610	2008	21.09.2009
Wellington, «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	1	159	35 267	5 365	1966/2009/2011	15.11.2012
<b>Total II</b>		<b>41</b>	<b>7 018</b>	<b>613 881</b>	<b>124 843</b>		
<b>Davon im Stockwerkeigentum</b>							
<b>Davon im Baurecht</b>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
<b>Total III</b>		–	–	–	–		
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
Vancouver, «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Kanada	2	–	–	1 739	1929/2017	01.08.2011
<b>Total IV</b>		<b>2</b>	–	–	<b>1 739</b>		
<b>Baurechtsgrundstücke</b>							
<b>Total V</b>		–	–	–	–		
<b>Gesamttotal</b>		<b>43</b>	<b>7 018</b>	<b>613 881</b>	<b>126 582</b>		
<b>Davon im Stockwerkeigentum</b>							
<b>Davon im Baurecht</b>							

\* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaft

<sup>1)</sup> Nicht annualisiert<sup>2)</sup> Miteigentum <sup>50</sup>/<sub>100</sub> = 1 832 m<sup>2</sup> (total Grundstücksfläche = 3 663 m<sup>2</sup>)

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Miettrag <sup>1)</sup>	Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge (Nettomiettrag) <sup>1)</sup>	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	30 091 693	11 310 929	1 709 318	-	-	1 709 318	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	44 942 209	21 839 207	2 475 998	422 692	17,07	2 053 306	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	71 842 417	54 581 935	6 021 549	-	-	6 021 549	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	52 856 374	25 484 435	2 025 687	1 227 687	60,61	798 000	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	23 909 009	27 071 182	1 496 085	85 983	5,75	1 410 102	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	66 639 573	74 469 872	4 569 506	-	-	4 569 506	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	119 800 278	207 142 294	10 176 805	-	-	10 176 805	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	123 215 205	161 119 125	10 081 191	-	-	10 081 191	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	30 170 295	26 751 383	1 997 274	14 413	0,72	1 982 861	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	28 973 240	31 120 037	2 195 362	-	-	2 195 362	-	-	-	-	-	-
			2 453 629	-	-	2 453 629	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	18 522 064	18 674 534	1 295 395	-	-	1 295 395	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	97 329 128	99 317 722	6 459 094	58 212	0,90	6 400 882	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	43 017 154	26 063 383	2 153 350	-	-	2 153 350	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	39 128 244	80 216 467	3 769 368	-	-	3 769 368	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	39 018 414	40 474 865	1 942 346	-	-	1 942 346	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	31 086 306	34 844 095	1 917 655	69 444	3,62	1 848 211	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	125 805 380	110 182 504	11 609 889	1 840 691	15,85	9 769 198	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	20 470 229	17 242 862	1 931 249	-	-	1 931 249	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	52 796 060	47 973 585	2 255 571	-	-	2 255 571	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	64 177 730	94 276 885	3 997 252	-	-	3 997 252	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	75 713 639	76 013 733	4 393 579	40 944	0,93	4 352 635	-	29	7	-	-	-
Alleineigentum	73 418 392	73 630 697	4 837 269	182 032	3,76	4 655 237	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	71 266 228	75 098 924	5 754 028	1 003 472	17,44	4 750 556	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	83 230 479	88 943 573	5 493 781	116 397	2,12	5 377 384	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	66 274 822	65 202 985	3 215 964	202 389	6,29	3 013 575	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	87 592 632	89 584 424	2 922 805	34 641	1,19	2 888 164	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	48 467 446	50 890 186	1 604 964	26 517	1,65	1 578 447	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	51 113 703	42 375 368	4 074 998	276 426	6,78	3 798 572	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	40 093 521	42 960 089	2 698 415	46 150	1,71	2 652 265	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	117 362 733	134 351 307	6 703 060	871 114	13,00	5 831 946	-	-	-	-	-	-
Stockwerkeigentum	67 954 326	80 322 260	6 310 660	904 087	14,33	5 406 573	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	21 144 804	36 446 877	2 698 732	62 905	2,33	2 635 827	-	-	-	-	-	-
Miteigentum	93 831 648	101 427 113	5 980 185	-	-	5 980 185	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	75 911 941	45 871 636	1 982 909	96 412	4,86	1 886 497	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	41 578 223	62 965 169	3 972 628	49 011	1,23	3 923 617	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	65 541 429	128 363 152	6 874 361	12 618	0,18	6 861 743	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	99 814 298	180 879 810	9 421 758	41 382	0,44	9 380 376	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	117 939 453	121 206 885	9 211 190	-	-	9 211 190	-	-	-	-	-	-
	<b>2 422 040 719</b>	<b>2 706 691 489</b>	<b>170 684 859</b>	<b>7 685 619</b>	<b>4,50</b>	<b>162 999 240</b>	-	<b>29</b>	<b>7</b>	-	-	-
	<b>67 954 326</b>	<b>80 322 260</b>	<b>6 310 660</b>	<b>904 087</b>	<b>14,33</b>	<b>5 406 573</b>	-	-	-	-	-	-
	<b>231 471 696</b>	<b>176 760 623</b>	<b>16 332 843</b>	<b>471 703</b>	<b>2,89</b>	<b>15 861 140</b>	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	125 804 226	130 333 655	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>125 804 226</b>	<b>130 333 655</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2 547 844 945</b>	<b>2 837 025 144</b>	<b>170 684 859</b>	<b>7 685 619</b>	<b>4,50</b>	<b>162 999 240</b>	-	<b>29</b>	<b>7</b>	-	-	-
	<b>67 954 326</b>	<b>80 322 260</b>	<b>6 310 660</b>	<b>904 087</b>	<b>14,33</b>	<b>5 406 573</b>	-	-	-	-	-	-
	<b>231 471 696</b>	<b>176 760 623</b>	<b>16 332 843</b>	<b>471 703</b>	<b>2,89</b>	<b>15 861 140</b>	-	-	-	-	-	-

Wohnungen												Gewerbe				
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	109	-	-	9	7 219	-	-	1	466	-	-	10	7 685	100,00
-	-	-	127	-	-	23	11 783	-	-	1	430	-	-	24	12 213	100,00
-	-	-	480	-	-	7	19 515	-	-	-	-	-	-	7	19 515	100,00
-	-	-	412	3	1 889	10	7 878	-	-	7	704	2	-	22	10 471	100,00
-	-	-	28	-	-	11	6 438	-	-	-	-	1	-	12	6 438	100,00
-	-	-	288	9	17 098	6	2 226	-	-	6	1 056	-	-	21	20 380	100,00
-	-	-	110	2	407	21	30 566	-	-	-	-	1	276	24	31 249	100,00
-	-	-	50	3	524	14	18 627	-	-	1	507	-	-	18	19 658	100,00
-	-	-	39	2	355	6	6 038	-	-	-	-	2	-	10	6 393	100,00
-	-	-	75	-	-	7	7 021	-	-	-	-	-	-	7	7 021	100,00
-	-	-	31	-	-	10	4 909	-	-	-	-	-	-	10	4 909	100,00
-	-	-	58	1	927	23	21 291	1	503	-	-	4	-	29	22 721	100,00
-	-	-	107	-	-	6	9 324	-	-	-	-	-	-	6	9 324	100,00
-	-	-	150	-	-	16	9 348	-	-	3	152	-	-	19	9 500	100,00
-	-	-	-	4	1 494	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 494	100,00
-	-	-	-	1	5 217	15	4 400	1	79	16	1 359	-	-	33	11 055	100,00
-	-	-	365	11	1 390	58	45 971	5	1 445	16	1 396	16	237	106	50 439	100,00
-	-	-	198	-	-	4	5 234	-	-	-	-	-	-	4	5 234	100,00
-	-	-	171	-	-	6	9 625	-	-	2	462	1	-	9	10 087	100,00
-	-	-	7	-	-	10	8 736	-	-	-	-	-	-	10	8 736	100,00
36	2 685	16,13	181	44	6 643	17	4 784	5	553	33	1 974	5	2	104	13 956	83,87
-	-	-	100	4	668	15	17 354	-	-	-	-	2	-	21	18 022	100,00
-	-	-	353	10	932	74	34 890	-	-	36	1 259	4	-	124	37 081	100,00
-	-	-	161	1	343	13	19 506	1	247	14	1 679	4	2 899	33	24 674	100,00
-	-	-	96	3	1 441	25	8 473	-	-	-	-	-	-	28	9 914	100,00
-	-	-	105	1	912	30	13 392	-	-	1	53	3	367	35	14 724	100,00
-	-	-	59	1	116	31	9 831	-	-	1	19	2	-	35	9 966	100,00
-	-	-	43	1	293	24	9 045	-	-	-	-	4	-	29	9 338	100,00
-	-	-	-	9	13 168	-	-	1	378	2	93	-	-	12	13 639	100,00
-	-	-	-	2	1 446	31	15 107	1	142	20	505	-	-	54	17 200	100,00
-	-	-	653	2	709	26	20 742	-	-	84	814	-	-	112	22 265	100,00
-	-	-	227	1	88	21	8 296	-	-	36	267	-	-	58	8 651	100,00
-	-	-	210	1	104	10	22 931	-	-	1	69	-	-	12	23 104	100,00
-	-	-	4	-	-	10	3 660	-	-	6	638	4	-	20	4 298	100,00
-	-	-	157	1	37	38	21 752	-	-	21	875	10	-	70	22 664	100,00
-	-	-	304	7	1 513	32	33 161	2	305	17	369	7	-	65	35 348	100,00
-	-	-	137	1	211	21	15 511	1	517	7	324	1	-	31	16 563	100,00
-	-	-	134	3	277	17	34 097	-	-	3	819	2	74	25	35 267	100,00
<b>36</b>	<b>2 685</b>	<b>0,44</b>	<b>5 729</b>	<b>128</b>	<b>58 202</b>	<b>697</b>	<b>528 681</b>	<b>18</b>	<b>4 169</b>	<b>335</b>	<b>16 289</b>	<b>75</b>	<b>3 855</b>	<b>1 253</b>	<b>611 196</b>	<b>99,56</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>36</b>	<b>2 685</b>	<b>0,44</b>	<b>5 729</b>	<b>128</b>	<b>58 202</b>	<b>697</b>	<b>528 681</b>	<b>18</b>	<b>4 169</b>	<b>335</b>	<b>16 289</b>	<b>75</b>	<b>3 855</b>	<b>1 253</b>	<b>611 196</b>	<b>99,56</b>

---

---

## Inventar der Liegenschaften in Landeswahrung Objekt-Finanzzahlen

Ort, Adresse	Land	Gestehungskosten Landeswahrung	Verkehrswert Landeswährung	Soll-Mietertrag <sup>1)</sup> Landeswährung
<b>Japanischer Yen (JPY)</b>				
<b>Fukuoka</b> , 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japan	4 478 306 958	4 645 470 000	214 140 000
<b>Nagoya</b> , «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japan	7 606 639 268	7 483 620 000	354 553 937
<b>Osaka</b> , «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japan	10 053 373 639	10 281 980 000	322 233 784
<b>Osaka</b> , «YM Building», 15-3, 15-4, 15-5-, 15-6, 15-7, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japan	5 562 811 995	5 840 880 000	176 944 291
<b>Tokio</b> , «Toranomon 1-chome», 1-16-16 Toranomon, Minato-ku	Japan	8 712 731 740	5 264 880 000	218 611 979
<b>Total JPY</b>		<b>36 413 863 600</b>	<b>33 516 830 000</b>	<b>1 286 483 991</b>
<b>Euro (EUR)</b>				
<b>Amsterdam</b> , «Spectrum», Gatwickstraat 9–39	Niederlande	28 067 310	10 550 000	1 568 206
<b>Amsterdam</b> , «Teleport Towers», Kingsfordweg 151–241	Niederlande	41 918 775	20 370 000	2 271 593
<b>Amsterdam</b> , «MediArena», Mediarena 1–8	Niederlande	67 009 304	50 910 000	5 524 443
<b>Arnheim</b> , Koningstraat 26–37	Niederlande	49 300 524	23 770 000	1 858 457
<b>Berlin</b> , Invalidenstrasse 91	Deutschland	22 300 559	25 250 000	1 372 576
<b>Berlin</b> , «Kant Center», Wilmsdorfer Str. 108–111, Kantstr. 112–114, Krumme Str. 48–49	Deutschland	62 156 475	69 460 000	4 192 273
<b>Den Haag</b> , Anna van Saksenlaan 69/71	Niederlande	40 123 226	24 310 000	1 975 581
<b>Dublin</b> , «La Touche House», IFSC	Irland	36 495 938	74 820 000	3 458 190
<b>Hannover</b> , «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3–3A	Deutschland	28 995 012	32 500 000	1 759 344
<b>Mainz</b> , «Romerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Deutschland	70 620 094	70 900 000	4 030 869
<b>München</b> , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	77 631 248	82 960 000	5 040 245
<b>Rotterdam</b> , «The Corner», Binnenwegplein 26–68	Niederlande	37 396 277	40 070 000	2 475 649
<b>Total EUR</b>		<b>562 014 742</b>	<b>525 870 000</b>	<b>35 527 426</b>
<b>Kanadischer Dollar (CAD)</b>				
<b>Montreal</b> , «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetiere West	Kanada	94 032 913	99 090 000	7 697 593
<b>Toronto</b> , 121 Bloor Street East	Kanada	54 860 788	83 080 000	5 314 481
<b>Toronto</b> , 160 Bloor Street East	Kanada	86 479 271	169 370 000	9 196 347
<b>Vancouver</b> , «The Exchange», 475 Howe Street, 819–829 West Pender Street	Kanada	165 993 601	171 970 000	–
<b>Total CAD</b>		<b>401 366 573</b>	<b>523 510 000</b>	<b>22 208 421</b>
<b>Britisches Pfund (GBP)</b>				
<b>Bristol</b> , «Temple Quay», 3 Rivergate	Grossbritannien	23 070 566	24 780 000	1 651 150
<b>Cardiff</b> , 5 Callaghan Square	Grossbritannien	14 748 592	14 870 000	974 277
<b>Leeds</b> , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grossbritannien	16 299 861	13 730 000	1 452 508
<b>Leeds</b> , «Princes Exchange», Princes Square	Grossbritannien	42 040 000	38 200 000	1 696 433
<b>London</b> , «Earl Place», 15 Appold Street	Grossbritannien	51 102 900	75 070 000	3 006 366
<b>Total GBP</b>		<b>147 261 919</b>	<b>166 650 000</b>	<b>8 780 734</b>
<b>Australischer Dollar (AUD)</b>				
<b>Brisbane</b> , 55 Elizabeth Street	Australien	167 425 840	218 930 000	13 720 367
<b>Brisbane</b> , 99 Melbourne Street	Australien	40 995 645	36 350 000	2 718 263
<b>Canberra*</b> , 62 Northbourne Avenue	Australien			3 339 356
<b>Melbourne</b> , «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australien	99 761 518	100 050 000	6 583 459
<b>Perth</b> , 190 St Georges Terrace	Australien	69 453 723	57 580 000	5 546 018
<b>Sydney</b> , «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australien	127 499 219	137 820 000	8 138 953
<b>Total AUD</b>		<b>505 135 945</b>	<b>550 730 000</b>	<b>40 046 416</b>
<b>US-Dollar (USD)</b>				
<b>Boston</b> , «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	117 873 054	203 810 000	10 285 180
<b>Chicago</b> , 250 South Wacker Drive	USA	95 763 396	97 720 000	6 527 878
<b>Houston</b> , 919 Milam Street	USA	123 781 552	108 410 000	11 733 525
<b>San Francisco</b> , «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	115 474 721	132 190 000	6 774 442
<b>Washington</b> , 1099 New York Avenue	USA	98 208 588	177 970 000	9 522 092
<b>Total USD</b>		<b>551 101 311</b>	<b>720 100 000</b>	<b>44 843 117</b>
<b>Chilenische Pesos (CLP)</b>				
<b>Santiago de Chile</b> , Apoquindo 5400, Las Condes	Chile	44 782 511 000	52 933 091 000	4 294 339 000
<b>Santiago de Chile</b> , «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chile	13 934 616 000	24 018 819 000	1 836 459 000
<b>Total CLP</b>		<b>58 717 127 000</b>	<b>76 951 910 000</b>	<b>6 130 798 000</b>
<b>Neuseeland-Dollar (NZD)</b>				
<b>Wellington</b> , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	166 438 923	171 050 000	13 355 512
<b>Total NZD</b>		<b>166 438 923</b>	<b>171 050 000</b>	<b>13 355 512</b>

<sup>1)</sup> Nicht annualisiert

\* In der Berichtsperiode verusserte Liegenschaft



Mietzinsausfälle <sup>1)</sup>		Bruttoerträge
in Landeswährung	in %	(Nettomiettertrag) Landeswährung <sup>1)</sup>
-	-	214 140 000
22 312 963	6,29	332 240 974
3 819 120	1,19	318 414 664
2 923 430	1,65	174 020 861
10 629 291	4,86	207 982 688
<b>39 684 804</b>	<b>3,08</b>	<b>1 246 799 187</b>
-	-	1 568 206
387 797	17,07	1 883 796
-	-	5 524 443
1 126 336	60,61	732 121
78 885	5,75	1 293 691
-	-	4 192 273
-	-	1 975 581
-	-	3 458 190
63 711	3,62	1 695 633
37 564	0,93	3 993 305
106 788	2,12	4 933 457
42 340	1,71	2 433 309
<b>1 843 421</b>	<b>5,19</b>	<b>33 684 005</b>
1 342 420	17,44	6 355 173
65 566	1,23	5 248 915
16 879	0,18	9 179 468
-	-	-
<b>1 424 865</b>	<b>6,42</b>	<b>20 783 556</b>
-	-	1 651 150
-	-	974 277
-	-	1 452 508
-	-	1 696 433
-	-	3 006 366
-	-	<b>8 780 734</b>
-	-	13 720 367
19 616	0,72	2 698 647
-	-	3 339 356
247 743	3,76	6 335 716
376 212	6,78	5 169 806
-	-	8 138 953
<b>643 571</b>	<b>1,61</b>	<b>39 402 845</b>
-	-	10 285 180
58 832	0,90	6 469 046
1 860 293	15,85	9 873 232
880 391	13,00	5 894 051
41 824	0,44	9 480 268
<b>2 841 340</b>	<b>6,34</b>	<b>42 001 777</b>
615 222 000	14,33	3 679 117 000
42 806 000	2,33	1 793 653 000
<b>658 028 000</b>	<b>10,73</b>	<b>5 472 770 000</b>
-	-	13 355 512
-	-	<b>13 355 512</b>

## Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 2016

- Erläuterung 1:  
Verkaufs-  
restriktionen USA/  
Anlegerkreis**
- 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 wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von 0,6% erhoben.
  - Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Fonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
  - Für die Bemühungen beim Kauf sowie Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Fonds eine Entschädigung von durchschnittlich 1,6% der Kauf- bzw. Verkaufspreise.
  - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode die nicht auf die Mieter überwälzbaren Kosten von 0,7% 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 Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres.
  - 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 31. Dezember 2016 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 angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. 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:  
Steuerliche  
Behandlung  
in Deutschland**
- Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland ist anzumerken, dass die in § 5 Abs. 1 Nummern 1 und 2 des deutschen Investmentsteuergesetzes (InvStG) genannten Angaben nicht im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und auch keine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben für die vorliegende Berichtsperiode somit nicht nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht *nicht* als «transparent». Den Anlegern wird deshalb empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

**Erläuterung 5:  
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 Änderungen sind per 1. Februar 2016 in Kraft getreten. 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, 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.

**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 Verwaltungsrate 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 Stichtentscheid 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. 2<sup>ter</sup> 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. 1<sup>ter</sup> KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.**

Zürich, den 4. Dezember 2015

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

**Erläuterung 6:  
Änderungen des  
Fondsvertrages per  
22. April 2016**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 19. April 2016 bewilligt. Die Änderungen sind per 22. April 2016 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 3. März 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 Global**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund International**

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

**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. § 8 Anlagepolitik**

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Global (Ziff. 2 Bst. f) und beim Credit Suisse Real Estate Fund International (Ziff. 2 Bst. g) wurden die Bestimmungen betreffend die Zusammensetzung der Verwaltungsräte bei Tochtergesellschaften angepasst 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, Mitarbeitern 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, ein Mitarbeiter der Fondsleitung oder ein Mitarbeiter des Vermögensverwalters ist) der Stichtscheid zukommt. (...)

**2. § 14 Belastung der Grundstücke – Credit Suisse Real Estate Fund International**

Beim Credit Suisse Real Estate Fund International wurden Änderungen 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 Musterfondsvertrag für schweizerische Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vorgenommen und Ziff. 2 lautet neu wie folgt:

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 Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte des Verkehrswertes nicht überschreiten.

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.

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 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 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 1. März 2016

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

**Erläuterung 7:  
Änderungen des  
Fondsvertrages per  
20. Juli 2016**

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 15. Juli 2016 bewilligt. Die Änderungen sind per 20. Juli 2016 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 9. 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 Global**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund International**

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

**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 beide oben genannten Immobilienfonds.

**1. Anpassung an die revidierten Bestimmungen der Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV-FINMA) sowie an die Musterdokumentation der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA**

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 ist die totalrevidierte KKV-FINMA in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang wurde auch die Musterdokumentation der SFAMA aktualisiert. Die in dieser Ziff. 1 aufgeführten Änderungen betreffend den Einsatz von Anlagetechniken (Derivate) dienen der Anpassung an die totalrevidierte KKV-FINMA und die neue Musterdokumentation der SFAMA.

**§ 12 Derivate**

In Übereinstimmung mit Art. 24 KKV-FINMA wird festgehalten, dass die Fondsleitung dafür sorgt, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im vereinfachten Prospekt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zugrunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein (Ziff. 1).

In Übereinstimmung mit Art. 34 Abs. 1 KKV-FINMA wird erwähnt, dass der Einsatz der Derivate unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen (§ 12) notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen ausübt noch einem Leerverkauf entspricht. Die bisherige Bestimmung, wonach die Fondsleitung jederzeit in der Lage sein muss, die mit Derivaten verbundenen Liefer- und Zahlungsverpflichtungen nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung aus dem Fondsvermögen zu erfüllen, wird gestrichen (Ziff. 2).

In neu Ziff. 5 werden die zulässigen Verrechnungsregeln und Absicherungsgeschäfte nach Art. 34 Abs. 6 i.V.m. Art. 36 Abs. 1, 2 und 4 KKV-FINMA mit folgendem Wortlaut abgebildet:

Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:

a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate («Netting»), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.

- b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen («Hedging»), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
- c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
- d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.

Im Zusammenhang mit OTC-Geschäften wird in Übereinstimmung mit Art. 30 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 31 Abs. 1 und 2 KKV-FINMA darauf hingewiesen, dass die Gegenpartei oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen hat, falls es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank handelt (neu Ziff. 7 Bst. a; bisher Ziff. 6 Bst. a).

In neu Ziff. 7 Bst. c (bisher Ziff. 6 Bst. c) wird in Übereinstimmung mit Art. 30 Abs. 4-7 KKV-FINMA mit Bezug auf den Preis eines OTC-Derivats sowie den Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat Folgendes festgehalten:

Ist für ein OTC-Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

In neu Ziff. 7 Bst. d (bisher Ziff. 6 Bst. d) wird festgehalten, dass die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen dürfen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Die Anforderungen an die Sicherheiten sowie an deren Verwaltung und Verwahrung gemäss Art. 51, 52 und 54 KKV-FINMA werden neu festgehalten:

Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts eines Teilvermögens entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

## 2. Zusätzliche Änderungen im Fondsvertrag des Credit Suisse Real Estate Fund International:

### § 8 Anlagepolitik

Ziff. 1 wurde dahingehend präzisiert, dass die Fondsleitung das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte weltweit investiert (exkl. Schweiz).

### Änderungen der Prospekte

Die Prospekte der Immobilienfonds wurden 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.

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 Ziff. 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 9. Juni 2016

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

## Erläuterung 8: Änderungen des Fondsvertrages per 20. November 2016

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 14. November 2016 bewilligt. Die Änderungen sind per 20. November 2016 in Kraft getreten. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt und in der Neuen Zürcher Zeitung am 17. Oktober 2016 lautete wie folgt:

Mittel Mitteilung an die Anleger des

### Credit Suisse 1a Immo PK

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

### Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

### Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

### Credit Suisse Real Estate Fund International

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

### Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

### Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

### Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

### Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

betreffend Änderung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag bzw. des Fondsvertrages mit Anhang.

### Übernahme der Depotbankfunktion durch Credit Suisse (Schweiz) AG

Die Credit Suisse passt die Struktur ihrer Gruppe an, um die Umsetzung ihrer strategischen Ziele zu unterstützen, ihre Widerstandsfähigkeit weiter zu erhöhen und den veränderten regulatorischen Anforderungen im Rahmen der Too-Big-To-Fail-Gesetzgebung zu entsprechen. In der Schweiz wurde dazu die Credit Suisse (Schweiz) AG als Tochtergesellschaft der Credit Suisse AG gegründet. Die Credit Suisse (Schweiz) AG hat ihren Sitz in Zürich und wird vorbehaltlich der Erteilung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA über eine Bewilligung als Schweizer Bank, Effektenhändler und Depotbank verfügen und unter der Aufsicht der FINMA stehen. Die Credit Suisse AG wird den grössten Teil des zur Division «Swiss Universal Bank» gehörenden Geschäfts mittels

Vermögensübertragung (via Universalsukzession) gemäss dem Schweizerischen Fusionsgesetz auf die Credit Suisse (Schweiz) AG übertragen. Vorbehältlich der Genehmigung der FINMA übernimmt die Credit Suisse (Schweiz) AG per Datum der Handelsregistereintragung der Vermögensübertragung für die oben aufgeführten Anlagefonds die Funktion der Depotbank und Zahlstelle von der Credit Suisse AG. Die Übertragung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2016. Die Übernahme der Depotbankfunktion durch die Credit Suisse (Schweiz) AG wird für die oben aufgeführten Anlagefonds im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag bzw. im Fondsvertrag mit Anhang mittels einer entsprechenden Änderung umgesetzt.

Wo erforderlich werden zudem für die oben aufgeführten Anlagefonds bei den Bestimmungen über die Anteile und Anteilsklassen im Fondsvertrag die Hinweise auf die Credit Suisse AG an die im Rahmen der Vermögensübertragung umgestaltete Konzernstruktur angepasst.

In diesem Zusammenhang erfolgen insbesondere die folgenden Änderungen der Prospekte mit integriertem Fondsvertrag resp. Fondsverträge mit Anhang:

- Depotbank wird neu die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (§ 1 Ziff. 3 der Fondsverträge).
- In Übereinstimmung mit § 17 Ziff. 2 der Fondsverträge stellt die Fondsleitung jeweils über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Die Einzelheiten werden jeweils im Prospekt resp. im Anhang geregelt. In diesem Zusammenhang erfolgt jeweils im Prospekt resp. im Anhang die folgende Änderung: Für die Immobilienfonds 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 und Credit Suisse Real Estate Fund Siat stellt die Fondsleitung einen regelmässigen börslichen Handel über die Credit Suisse (Schweiz) AG sicher. Für die Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus stellt die Fondsleitung einen regelmässigen ausserbörslichen Handel über die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, sicher.
- Für die Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus werden die Anteile ausschliesslich buchmässig geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz, einzubuchen und zu verwahren (§ 6 Ziff. 2 der Fondsverträge).

Ausserdem werden noch die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Für die beiden Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und Credit Suisse Real Estate Fund Siat erfolgen Pflichtpublikationen sowie die Publikation der Kurse künftig zusätzlich auf der elektronischen Plattform Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Aufgrund dieser Änderung wird für diese beiden Immobilienfonds im Fürstentum Liechtenstein künftig auf Pflichtpublikationen und Preispublikationen im Liechtensteiner Vaterland verzichtet.

Bei den vorliegenden Änderungen der jeweiligen Fondsverträge handelt es sich um Änderungen, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind, weshalb gegen diese kein Einwendungsrecht besteht.

Die Anleger können unter Beachtung der Bestimmungen des jeweiligen Fondsvertrages die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen.

Für die Anleger erfolgt die Übertragung der Funktion der Depotbank und Zahlstelle auf die Credit Suisse (Schweiz) AG kostenlos.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte resp. für den Credit Suisse 1a Immo PK die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung oder der jeweils aktuellen 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 FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV erstreckt.

Zürich, 17. Oktober 2016

Die Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich  
Die bisherige Depotbank: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich  
Die künftige Depotbank: Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich

## Bewertungsbericht per 31. Dezember 2016

<b>Auftrag</b>	<p>Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.</p> <p>Die Bewertungsexperten waren dabei von der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund International mit der Bewertung unter Beizug von Hilfspersonen im Ausland beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Hilfspersonen im Ausland.</p> <p>Die von der Fondsleitung beauftragten und bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten sind für die eigentliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaften verantwortlich. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.</p> <p>Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund International gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember des Geschäftsjahres 2016.</p> <p>Das Portfolio umfasst per Stichtag 39 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Eine Liegenschaft befindet sich in der Bauphase. Seit dem 31.12.2015 wurden vier Zukäufe getätigt und ein Objekt verkauft.</p> <p>Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.</p>
<b>Bewertungsstandards</b>	<p>Die Bewertungsexperten bestätigen, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetz (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds &amp; Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.</p> <p>Der Marktwert wurde im Sinne des «Fair Market 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.</p> <p>Liegenschaften im Bau werden ebenfalls zum «Fair Market Value» bewertet.</p> <p>Die Bewertungsexperten folgen bei der Immobilienbewertung den international anerkannten «International Valuation Standards» (IVSC).</p>
<b>Bewertungsmethode</b>	<p>Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet würden. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d. h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.</p>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<p>Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert des Gesamtportfolios durch die Experten auf CHF 2 837,03 Mio. geschätzt (Umrechnung der Lokalwährung in Schweizer Franken zum Stichtagskurs per 31. Dezember 2016).</p> <p>Gegenüber dem 31. Dezember 2015 (CHF 2 479,57 Mio.) erhöht sich der Wert des Gesamtportfolios um CHF 357,45 Mio. respektive 14,42% (inkl. Wechselkursänderungen).</p> <p>Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.</p> <p>Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung der Immobilienmärkte, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche Diskontierungssatz per 31. Dezember 2016 wird mit 5,08% ausgewiesen.</p>
<b>Unabhängigkeit und Vertraulichkeit</b>	<p>Die akkreditierten Bewertungsexperten bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.</p>

Zürich, den 31. Dezember 2016  
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima

Gino Fiorentin



## Bericht der Prüfgesellschaft per 31. Dezember 2016

**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 International**, 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 am 31. Dezember 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 31. Dezember 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

Dominik Rüttimann  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Markus Schunk  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 31. März 2017

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.

\* Angaben zu den Besonderheiten, den makroökonomischen Rahmenbedingungen, dem Geschäftsflächen- und Investorenmarkt, dem Immobilienportfolio, dem Ausblick, der Kursentwicklung, der geografischen und regionalen Verteilung der Anlagen, der strukturellen Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag sowie dem Bewertungsbericht sind nicht Teil der weiteren Angaben im Sinne von PS 720.



---

## Weitere Informationen

### **Negativbestätigung**

Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2016 bildet Bestandteil dieses Emissionsprospektes.

Seit dem Stichtag des letzten Jahresberichtes per 31. Dezember 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 13. September 2016)).

### **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 jeweiligen Jahresberichte und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Investment Management, Real Estate Strategies & Advisory (Tel. 044 332 58 08) oder bei der Credit Suisse AG (E-Mail: [equity.prospectus@credit-suisse.com](mailto:equity.prospectus@credit-suisse.com)) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 17. Mai 2017

Die Fondsleitung

**Credit Suisse Funds AG**

## Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag



### **Credit Suisse Real Estate Fund International**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»  
für qualifizierte Anleger

### **Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag**

April 2017

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 International» 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 Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 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 (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 7. Juni 2004 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.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von 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: das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungsexperten, sowie die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungs- limite (§ 14 Ziff. 2).

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 Immobilienfonds besteht darin, durch ein geografisch international diversifiziertes Immobilienportfolio sowohl ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen als auch eine regelmässige, angemessene Ertragsausschüttung sicherzustellen.

##### 1.2.2. Anlagepolitik

Die Fondsleitung kann je 33% des Fondsvermögens mit einer Abweichungstoleranz von +/-20% in Immobilienwerte anlegen, die in Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, des asiatisch/pazifischen Raumes oder innerhalb Europas gelegen sind (exkl. Schweiz).

Das Fondsvermögen soll dabei primär in Qualitätimmobilien mit stabilen Erträgen und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen investiert werden. Als Qualitätimmobilien gelten insbesondere kommerziell genutzte Liegenschaften und Wohnliegenschaften in wirtschaftlichen Zentren, die sich durch Mieter mit guter Bonität als auch durch langfristige Mietverträge auszeichnen.

Anlagen im Ausland sind in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist (siehe hierzu Ziff. 4.4).

Zur Erreichung einer steueroptimierten Struktur kann die Fondsleitung die Immobilienwerte je nach länderspezifischen Eigenheiten entweder direkt oder indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften halten. Sämtliche Anlagen und Eintragungen von Immobilienwerten erfolgen demnach direkt oder indirekt durch die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte für Rechnung des Immobilienfonds.

##### 1.2.3. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt erläutert werden:

- Immobilienanlagen im Ausland: Bei der Anlage in Immobilien kommt dem Standort der Immobilien und der Entwicklung des Standortes generell eine hohe Bedeutung zu. Bei Immobilien im Ausland werden die mit dem Standort verbundenen Faktoren, welche die Be-

wertung der Immobilien massgeblich beeinflussen können, erweitert, da u.a. auch von der in der Schweiz geltenden Rechts- und Steuersystematik abweichende Vorschriften bestehen und der Wert der Immobilien massgeblich von Wechselkursrisiken beeinflusst werden kann. Zudem unterliegen die ausländischen Immobilien einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen, einschliesslich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräusserungserlösen.

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Durch die Investitionen in Immobilienwerte in verschiedenen Ländern ist der Fonds von unterschiedlichen, allenfalls divergierenden konjunkturellen Entwicklungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in bestimmten Ländern ganz erheblich auf den lokalen Immobilienmarkt auswirkt, während Immobilienmärkte in anderen Ländern davon weniger betroffen sein können. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsraten oder der Staatsverschuldung in den einzelnen Ländern oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume im Vergleich mit anderen Wirtschaftsstandorten eines Landes bzw. im internationalen Verhältnis in Frage.
- Wechselkursrisiko: Das Resultat der Investitionstätigkeit in den verschiedenen Investitionsländern wird in den entsprechenden Währungen ermittelt und für die Jahresrechnung in Schweizerfranken umgerechnet. Ebenso können die Fremdfinanzierungen der Immobilien in der betreffenden Landeswährung erfolgen. Ein negativer Einfluss von Wechselkursschwankungen auf die Rendite des Immobilienfonds kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn der Fonds Währungsrisiken mit derivativen Finanzinstrumenten absichern kann.
- Veränderungen der Immobilienmärkte der Investitionsländer: Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf den Mieter- als auch auf die Eigentümermärkten der Investitionsländer auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung im jeweiligen Investitionsland einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Investitionsland und Standort sehr unterschiedlich ausfällt.
- Beschränkte Liquidität: Die Immobilienmärkte in den Investitionsländern zeichnen 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 in den jeweiligen Investitionsländern können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und auf die Finanzierungskosten in den jeweiligen Investitionsländern haben.
- 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 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 und Vorschriften: Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden in den Investitionsländern, 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.
- Beteiligungen an Immobiliengesellschaften: Die oben erwähnten spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es im Falle der Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.
- Mögliche Interessenkonflikte: Die für diesen Fonds tätigen Mitarbeitenden der Credit Suisse Funds AG, der Credit Suisse (Schweiz) AG, der Credit Suisse AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) 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.

#### 1.2.4. Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken einsetzen.

Der Einsatz von Derivaten darf jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Dieser Anlagefonds kann Derivate gemäss § 12 dieses Fondsvertrages einsetzen. Bei der Risikomessung gelangt ein modifizierter Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt- und Zinsrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

Die Fondsleitung beschränkt sich auf den Einsatz von Derivat-Grundformen, d.h. Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt auch dem Gegenparteiisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht.

Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Die Fondsleitung hat die Ausführung an die Credit Suisse (Schweiz) AG delegiert, welche über ihre Handelsplattform zu «best execution» verpflichtet ist.

### 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 Inventarwertes resp. 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 besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt 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 Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer, sofern sie über gesonderte Coupons ausgerichtet werden. Die übrigen Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens). Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer, sofern sie über gesonderte Coupons ausgerichtet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (z.B. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungsteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die auf den inländischen Erträgen des Immobilienfonds abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

An einen im Ausland domizilierten Anleger (nachfolgend ausländischer Anleger genannt) können die Erträge eines schweizerischen Immobilienfonds, sofern dessen Erträge zu mindestens 80% ausländischen Quellen entstammen, ohne Abzug der Verrechnungssteuer ausgeschüttet werden. Dazu muss eine Bankenerklärung (Affidavit) von einer inländischen oder ausländischen Bank vorliegen. Das Affidavit beinhaltet die Bestätigung einer depotführenden Bank, dass sich die Fondsanteile eines ausländischen Anlegers im Zeitpunkt der Ertragsfälligkeit in ihrem Depot befinden, dass diesem Anteilinhaber das Recht zur Nutzung zusteht und dass der Fondsanteilertrag einem bei ihr für diesen Kunden geführten Konto gutgeschrieben wird. Erfährt ein ausländischer Anleger aus einem solchen Immobilienfonds einen Verrechnungssteuerabzug, kann er die Rückerstattung aufgrund schweizerischen Rechts direkt bei der Eidg. Steuerverwaltung in Bern geltend machen.

Es kann nicht garantiert werden, dass die Erträge des Immobilienfonds zu mindestens 80% aus ausländischen Quellen stammen.

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

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen.**

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.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):  
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 Bültmann, Mitglied
- Gebhard Giselbrecht, Mitglied  
Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) 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
- Gebhard Giselbrecht, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
- Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse (Schweiz) AG
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

#### Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO und Legal Counsel a.i.
- Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions
- 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. 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.

Adresse:  
Credit Suisse Funds AG  
Uetlibergstrasse 231  
8045 Zürich

Internetseite:  
<http://www.credit-suisse.com/>

### 2.2 Delegation der Anlageentscheide

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

Die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist als Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen bewilligt und untersteht der Aufsicht der FINMA. Die Mitarbeiter der Credit Suisse Asset Management

(Schweiz) AG, einer Tochterfirma der Credit Suisse AG und der Credit Suisse (Schweiz) AG, zeichnen sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen Vermögensverwaltung und Anlageberatung für nationale und internationale private und institutionelle Kunden aus.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) 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, Steuerberatung, Facility Management, IT Dienstleistungen, Management Information System MIS und Collateral Management.
- Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz: Teilaufgaben in den Bereichen Personalwesen und Business Risk Management.
- Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Schweiz: Real Estate Administration (u.a. Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Liegenschaftenverwaltung).
- 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 Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an die folgenden Firmen delegiert:

Australien	CBRE (C) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (VIC) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. Knight Frank Australia Pty Ltd. Multiplex Property Services Pty Ltd.
Chile	CBRE Chile SA
Deutschland	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grossbritannien	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irland	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japan	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Kanada	Candere Management Inc. Colliers Macaulay Nicolls Inc. Swissreal Real Estate Services Ltd.
Neuseeland	CBRE Ltd.
Niederlande	Jones Lang LaSalle B.V.
USA	CBRE Inc. Cushman & Wakefield of Massachusetts Inc. Cushman & Wakefield of California Inc. Tishman Speyer Properties L.P.

Die Ausführung der Aufträge 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 Informatio-

nen 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 beauftragte Dritt- und Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beauftragte 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 beauftragt, 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) «(GA 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 Vertriebsträger

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 Vertriebsträger 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 unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich
- Marco Feusi, dipl. Architekt HTL, Wüest Partner AG, Zürich
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL, Wüest Partner AG, Zürich
- Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH, 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.

Die Schätzungsexperten können im Ausland zur Schätzung der ausländischen Grundstücke Hilfspersonen beziehen. Die Schätzungsexperten

plausibilisieren mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) sämtliche ausländischen Verkehrswertschätzungen. Damit gewährleisten die Schätzungsexperten eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte. Die Schätzungsexperten stellen ebenfalls sicher, dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren.

Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

### 4.5 Buchführung, Steuerberatung, Administration

Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeiten der Tochtergesellschaften werden die folgenden Dienstleister beangezogen: Alter Domus, CBRE Inc., Citco, Colliers, Cushman & Wakefield of Pennsylvania Inc., Ernst & Young, Garrigues, Gowlings, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd., Tishman Speyer Properties L.P., TMF Group und TMI Associates. Die Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

### 5 Weitere Informationen

#### 5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	1 968 511
ISIN-Nummer	CH0019685111
Kotierung/Handel	ausserbörslich
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
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.

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 vier 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 sich 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 fünf Franken gerundet. Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheins 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 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 1,75%

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 (des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres) 0,60% p.a.  
Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres) 0,03% p.a.  
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 <sup>Real Estate Funds</sup> (TER<sup>REF</sup>):

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (TER<sup>REF</sup>) betrug:

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:

Total Expense Ratio <sup>Real Estate Funds</sup> GAV (TER<sup>REF</sup> GAV):

Rechnungsjahr 2014: 0,85%

Rechnungsjahr 2015: 0,86%

Rechnungsjahr 2016: 0,85%

Im Verhältnis zum Marktwert:

Total Expense Ratio <sup>Real Estate Funds</sup> MV (TER<sup>REF</sup> MV):

Rechnungsjahr 2014: 0,97%

Rechnungsjahr 2015: 0,90%

Rechnungsjahr 2016: 0,92%

#### 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 <http://www.credit-suisse.com/ch/realstateav> 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 durch einmalige Publikation 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.

- Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz
- 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, eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank, Vermögensverwalter sowie nicht anwendbare Bestimmungen des KAG

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund International» 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 Art. 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 Asset Management (Schweiz) AG, Zürich.
5. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von 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: das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungsexperten, sowie die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungsmitte (§ 14 Ziff. 2). Die Fondsleitung kann gemäss § 8 in beschränktem Umfang in weitere als die in Art. 59 KAG für Immobilienfonds vorgesehenen Anlagen investieren. In Abweichung von Art. 59 Abs. 1 lit. b KAG und Art. 59 Abs. 2 KAG i.V.m. Art. 88 KKV darf die Fondsleitung unter gewissen Voraussetzungen (§ 8 Ziff. 2 bis 4) Minderheitsbeteiligungen bei Immobiliengesellschaften, Miteigentum und Stockwerkeigentum halten.

### II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern<sup>1</sup> einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden 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. 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 Auf-

sichtsbehörden, 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 haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden 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. 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 Marktkonformität 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.

9. Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

#### § 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbehaltene Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. 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

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

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 beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte 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 beaufsichtigte 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 Fondsvertrages 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 nahestehenden 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 Prüfgesellschaft 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 Art. 6a KKV beschränkt.

Als qualifizierte Anleger gelten beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effektenhändler 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<sup>ter</sup> 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<sup>ter</sup> KAG gelten Vermögensverwaltungskunden unter den in dieser Bestimmung aufgeführten Voraussetzungen.

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.

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. 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 geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft 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 vier 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 Fondsvertrages 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 Rück-

nahmen 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 Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt. Die Rücknahme wird 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 Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

#### § 6 Anteile und Anteilsklassen

- Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
- Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. 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 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

- 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 ständig einzuhalten.
- 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. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

##### § 8 Anlagepolitik

- Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte weltweit (exkl. Schweiz). Der Credit Suisse Real Estate Fund International kann Immobilien in direktem und indirektem Grundbesitz halten. Die Grundstücke werden im Grundbuch direkt oder indirekt auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.
- Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - Grundstücke einschliesslich Zugehör weltweit  
Als Grundstücke gelten:
    - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
    - Kommerziell genutzte Liegenschaften
    - Bauten mit gemischter Nutzung
    - Stockwerkeigentum
    - Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und 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 und Stockwerkeigentum ist zulässig, sofern eine Quote von mindestens 25% am Gesamtobjekt erreicht wird, unabhängig davon, ob die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

- Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens 25% ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Minderheitsrechte (wie Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung) entsprechend gewahrt sind. Falls keine Minderheitsrechte bestehen, müssen mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sein.
- Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in lit. b) hiervor erwähnten Immobiliengesellschaften) und -zertifikate in allen Währungen. Anteile an «closed-end-funds» sowie Aktien von Immobiliengesellschaften dürfen nur erworben werden, wenn diese an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden. In diesem Rahmen können ausdrücklich auch Anteile von Immobilienfonds erworben werden, welche von der Fondsleitung oder einer ihr nahe stehenden Gesellschaft verwaltet werden. Im Umfang von solchen Anlagen dürfen dem Fondsvermögen keine Vergütungen gemäss § 19 Ziff. 1 belastet werden. Der Zielfonds darf überdies keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen belasten. 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.
- Anlagen im Ausland sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.
- Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- Im Rahmen des Erwerbs von Minderheitsbeteiligungen gemäss den vorstehenden Bst. a und b (Immobiliengesellschaften mit einem Kapital- oder Stimmenanteil von weniger als zwei Dritteln bzw. Miteigentum ohne beherrschendem Einfluss) müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:
  - die Mitinvestoren sind der Fondsleitung bekannt;
  - das Recht auf jederzeitige Veräusserung der Anteile wird nicht eingeschränkt. Vorbehalten bleibt ein allfälliges Vorkaufsrecht der Mitinvestoren zum Marktpreis;
  - eine den kollektivanlagengesetzlichen und reglementarischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung ist gewährleistet;
  - bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften hat der Stimmenanteil mindestens der kapitalmässigen Beteiligung zu entsprechen; und
  - die maximale Investition in Minderheitsbeteiligungen darf insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.
- Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften gehalten werden, deren Verwaltungsräte jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung, Mitarbeitern 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, ein Mitarbeiter der Fondsleitung oder ein Mitarbeiter des Vermögensverwalters ist) der Stichtscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichtscheid möglich ist, soll die beherrschende Aktionärin der lokalen Beteiligung den Stichtscheid haben. Diese Tochtergesellschaften müssen zu mindestens 95% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden

- muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind. Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.
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.
  4. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Deckung von Markt-, Währungs- und Zinsrisiken einsetzen.

#### § 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

1. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Deckung von Markt- (insb. Immobilienwertveränderungs-), Währungs- und Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im vereinfachten Prospekt genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zugrunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein. Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt- und Zinsrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.
2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivatpositionen beschränkt und in seiner ökonomische Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bez. der Reduktion einer Verpflichtung (Kreditaufnahme) ähnlich. Sofern eine Währungsabsicherung zum Schweizerfranken nicht direkt, sondern nur über eine Drittwährung möglich ist ("Cross Currency Devisentermingeschäft"), ist jedoch brutto eine engagementerhöhende Wirkung gestattet. Das Risikoverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf. Der Einsatz von Kreditderivaten ist nicht zulässig.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
  - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat.
  - b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.
  - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
4. a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
  - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird; für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist; in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
  - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Markt-, ein Zins- oder ein Währungsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.
  - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden
5. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
  - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.
  - b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
  - c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
  - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
6. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
7. a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
  - b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

- c) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
- d) Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelter, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwertes entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.
8. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
9. Der Prospekt enthält in Ziff. 1.2 weitere Angaben:
- zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
  - zum tatsächlichen Derivateinsatz
  - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
  - zu den Gegenparteirisiken von Derivaten.

#### § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf an Gesellschaften, deren Kapital und Stimmen zu mindestens zwei Dritteln im Immobilienfonds vereinigt sind, Darlehen gewähren oder für diese als Bürge einstehen.
2. Mit Ausnahme von Ziff. 1 sowie Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten darf die Fondsleitung weder für Rechnung des Immobilienfonds Kredite gewähren noch darf sie das Fondsvermögen mit Bürgschaften belasten.
3. 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 Li-

quidität 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.

Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte des Verkehrswertes nicht überschreiten.

#### C Anlagebeschränkungen

##### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Geografie zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn 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% 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 in- oder ausländischen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
  - e) Direkte und indirekte Immobilienanlagen in expandierenden Märkten («Emerging Markets») sind insgesamt bis maximal 20% des Fondsvermögens zulässig.
  - f) 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, Ziff. 4.4). Die Schätzungsexperten können im Ausland Hilfspersonen zur Schätzung der ausländischen Immobilienwerte beiziehen. Dabei stellen die Schätzungsexperten sicher, dass eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist und dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen 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 geregelter, 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 angemess-



- sene 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. unbauter 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 unbauten Grundstücke und angefangenen 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

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 Effektenhändler 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 einbezählten 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 fünf 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.

#### 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 höchstens 5,00% 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 höchstens 5,00% 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 des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,50% des Gesamtfondsvermögens 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 2,00% der Baukosten;
  - b) Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 3,00% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt. Kauf- und Verkaufskommissionen für externe Makler werden gesondert verrechnet;
  - 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 0,20% des

- Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Depotbankkommission).
- Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und 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, 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;
    - 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) 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 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.

7. 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.
8. 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 Anlagefonds belasten.

## VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

### § 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
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, die Tochtergesellschaften (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. g) 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 ganze 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, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen 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 Print- 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.
- Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

## IX. Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

- 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.
- Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - 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 (Handänderungssteuern, 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;
  - am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4 Bst. b, d und e.
- 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.
- 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 kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
- 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.
- Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

- 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 27. März 2017 in Kraft.
- Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 20. November 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: 22. März 2017.





