

Real Estate Investment Management
Emissions- und Kotierungsprospekt
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Ausgabe von Fondsanteilen
gegen Bezugsrecht (Juni 2015)

Neue Emission 1. bis 12. Juni 2015

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Emissions- und Kotierungsprospekt vom 20. Mai 2015

Fondsdomizil: Schweiz
Fondsleitung: Credit Suisse Funds AG, Zürich
Depotbank: Credit Suisse AG, Zürich
Vertrieb: Schweiz und Liechtenstein

Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt, inklusive Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot (je ein «Zusatz zum Prospekt» und zusammen der «Prospekt»), ist die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds») sowie für die Kotierung sämtlicher Anteile des Fonds gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG (nachstehend die «SIX Swiss Exchange»). Der Prospekt wird am 18. Juni 2015 mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der an der SIX Swiss Exchange zu kotierenden 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 Interswiss	9
Informationen über die Fondsleitung	15
Informationen über die Depotbank	17
Informationen über Dritte	18
Risiken	19
Portfolioveränderungen vom 1. April 2015 bis zum 15. Mai 2015, Immobilien-gesellschaft des Fonds	23
Entwicklung laufendes Geschäftsjahr 2014/15 und Ausblick	24
Index zur finanziellen Berichterstattung	29
Weitere Informationen	58
Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag	59

Das Angebot

Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss hat am 23. April 2015 die Emission von

maximal 754'243 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 7'542'437 auf maximal 8'296'680 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen 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

1. Juni 2015 bis 12. Juni 2015, 12.00 Uhr.

Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. 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) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Ausgabepreis

CHF 197.00 netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf einem Inventarwert per 31. März 2015 von CHF 186.27 je Anteil und schliesst Wertveränderungen der Liegenschaften, den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Oktober 2014 bis zum 19. Juni 2015), eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger im In- und Ausland von 2,50% sowie die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens (namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, im Umfang von CHF 5.28 pro Anteil ein.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten im Hinblick auf die Ausgabe von neuen Anteilen per 19. Juni 2015 geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

Teilrückerstattung der Ausgabekommission

Sofern ein Anleger mindestens 7'615 neue Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss bezieht, kann bei der Fondsleitung eine Teilrückerstattung der Ausgabekommission von CHF 1.40 je Anteil beantragt werden.

Voraussetzung für die Teilrückerstattung der Ausgabekommission gemäss vorliegendem Abschnitt ist zusätzlich, dass der Anleger die Anteile auf eigene Rechnung erwirbt und als Endanleger offen gelegt wird. Die Teilrückerstattung ist vom entsprechenden Anleger mittels speziellem Antragsformular direkt bei der Fondsleitung (Credit Suisse Funds AG, Real Estate Fund Management SDRS 61, Postfach 8070 Zürich) bis am 25. Juni 2015 schriftlich zu beantragen. Das entsprechende Antragsformular kann unter www.credit-suisse.com/ch/realestate heruntergeladen werden. Die Fondsleitung entscheidet über die Gewährung der Teilrückerstattung. Sie behält sich vor, zwecks Überprüfung der gemeldeten Angaben vom Anleger eine schriftliche Bestätigung der Prüfgesellschaft des Anlegers einzufordern.

Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 29. Mai 2015 (nach Handelsschluss); ab 1. Juni 2015 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 1. Juni 2015 bis 11. Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. 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, die ihre Anteile bei einer Bank im offenen Depot verwahren, 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.

Bei Anlegern, die ihre Anteile bei sich zu Hause oder in einem Banksafe aufbewahren, erfolgt die Ausübung der Bezugsrechte durch Einreichung des Coupons Nr. 19 ab den bisherigen Anteilen bei ihrer Hausbank (siehe nachstehend «Verurkundung/Verwahrung»).

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

19. Juni 2015

Lieferung

Die Anteile können über SIX SIS AG geliefert werden.

Kotierung / Handel der Anteile

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange ist auf den 19. Juni 2015 beantragt und bewilligt worden. Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Handelswährung ist der Schweizerfranken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der zu kotierenden Anteile werden (i) nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zum Prospekt enthalten sein.

Verurkundung / Verwahrung

Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen. Wurden Anteilscheine in der Vergangenheit ausgegeben, sind diese bis zum 30. Juni 2016 in buchmässige Anteile umzutauschen. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Anteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 6 lit. a.).

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

Ausschüttungen

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Oktober 2014 für das volle Geschäftsjahr 2014/15 (siehe «Verwendung des Erfolgs» hinten unter «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss»).

Verwendung des Emissionserlöses

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

Valorenummern / ISIN / Tickersymbol

Anteile Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss
Valorenummer: 276 935
ISIN: CH000 276 935 1
Tickersymbol: INT

Bezugsrecht
Valorenummer: 27 832 452
ISIN: CH027 832 452 7
Tickersymbol: INT1

Verkaufsrestriktionen

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

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

Für das Fürstentum Liechtenstein liegt eine Vertriebsbewilligung vor.

Anteile des Fonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Fonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Acts 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.

Terminübersicht

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	29. Mai 2015 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang (Ex Coupon Nr. 19)	1. Juni 2015
Beginn der Bezugsfrist	1. Juni 2015
Beginn des Bezugsrechtshandels	1. Juni 2015
Ende des Bezugsrechtshandels	11. Juni 2015
Ende der Bezugsfrist	12. Juni 2015, 12.00 Uhr
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile und der genauen Anzahl zu kotierender Anteile	17. Juni 2015
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	19. Juni 2015
Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange	19. Juni 2015

Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006.

Der Fondsvertrag wurde ursprünglich von der Société Internationale de Placements (SIP) als Fondsleitung und der UBS AG, Basel und Zürich, sowie der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbanken aufgestellt und am 27. Oktober 1954 erstmals von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Die FINMA hat mit Verfügung vom 15. Juni 1999 dem Wechsel der Fondsleitung (neu Credit Suisse Funds AG, Zürich) und dem Wechsel der Depotbank (neu Credit Suisse AG, Zürich) zugestimmt. Die Wechsel von Fondsleitung und Depotbank traten per 1. Juli 1999 in Kraft. Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und am 18. Juni 2014 von der FINMA bewilligt.

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

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

Anlegerkreis

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss steht privaten wie institutionellen Anlegern offen (bezüglich Einschränkungen siehe «Verkaufsrestriktionen»).

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Erfolg 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 Börsenkurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

Anlagepolitik

Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss handelt es sich um einen Immobilienfonds, der in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz investiert. Als Immobilienwerte gelten Grundstücke einschliesslich Zugehör sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobilienengesellschaften, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Miteigentum an

Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann (siehe Fondsvertrag §§ 7 – 15 für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zur Anlagepolitik und zu den Anlagebeschränkungen).

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss hält Immobilien in indirektem Grundbesitz (siehe hinten «Immobilien-gesellschaft des Fonds»).

Fondsvolumen

Das Nettofondsvermögen betrug:

per 31. März 2015: CHF 1'404,9 Mio.

per 30. September 2014: CHF 1'436,0 Mio.

per 30. September 2013: CHF 1'427,7 Mio.

per 30. September 2012: CHF 1'426,2 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug:

per 31. März 2015: CHF 2'235,3 Mio.

per 30. September 2014: CHF 2'206,7 Mio.

per 30. September 2013: CHF 2'041,8 Mio.

per 30. September 2012: CHF 1'790,9 Mio.

Im Hinblick auf die Ausgabe von Anteilen wurden die Liegenschaften neu geschätzt bzw. überprüft. Per 19. Juni 2015 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften CHF 2'246,7 Mio.

Weitere Kennzahlen

	Halbjahres- bzw. Jahresabschluss per			
	31.3.2015	30.9.2014	30.9.2013	30.9.2012
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF	186.27	190.39	189.29	189.09
Agio	21,60%	8,62%	4,18%	15,66%
Schlusskurs in CHF	226.50	206.80	197.20	218.70
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	230.80	213.00	219.50	228.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	204.00	182.50	186.00	210.30
Ausschüttung pro Anteil in CHF	n/a	8.40	8.40	8.40
Ausschüttungsrendite	n/a	4,06%	4,26%	3,84%
Ausschüttungsquote	n/a	84,43%	98,19%	93,85%
Performance	14,04% ¹⁾	9,41%	-6,21%	2,40%
Anlagerendite	2,31% ¹⁾	5,21%	4,72%	6,35%
Fremdfinanzierungsquote nach Verkehrswerten	31,14%	28,86%	24,17%	16,47%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,29% ¹⁾	4,43%	4,76%	6,11%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78,21%	79,39%	78,54%	78,75%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0,67%	0,67%	0,69%	0,70%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	1,06%	1,03%	0,94%	0,97%
Mietzinsausfallquote	7,25%	5,94%	5,11%	3,66%

¹⁾ Berechnung für sechs Monate (1.10.2014–31.3.2015)

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Depotbank	Credit Suisse AG, Zürich
Vergütungen	Die Vergütungen und der Auslagenersatz von Fondsleitung und/oder Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe §§ 18 f.).
Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis zum 30. September.
Verwendung des Erfolgs	<p>Der Nettoertrag des Fonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen.</p> <p>Bis zu 30% des Nettoertrags können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettofondsvermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden (siehe § 22 des Fondsvertrages).</p> <p>Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.</p>
Relevante Steuervorschriften	<p>Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von 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 vorliegende Prospekt vermag eine individuelle Steuerberatung nicht zu ersetzen.</p> <p>Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss hält Liegenschaften über die von ihm gehaltene Immobiliengesellschaft und nicht im Direktbesitz.</p> <p>Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Fonds, sondern von der vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaft entrichtet. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens). 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.</p>

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Fonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Immobilienfonds unterliegen. Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung beziehungsweise 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.

Der Fonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

Der Fonds 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.

Abgeltende Quellensteuer:

Dieser Immobilienfonds kann für die abgeltende Quellensteuer im Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland und in der Republik Österreich nicht transparent sein, d.h. die Erhebung der abgeltenden Quellensteuer basiert nicht auf den konkreten Steuerfaktoren des Immobilienfonds (Fonds-Reporting), sondern wird aufgrund einer Ersatzbemessung erfolgen.

EU-Zinsbesteuerung:

Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

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 im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

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

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung muss neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 1).

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Physisch ausgelieferte Anteilscheine sind gleichzeitig mit der Kündigung bei der Depotbank zu hinterlegen (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5).

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

Handel

Die Fondsleitung stellt über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Fondsanteile sicher.

Der Depotbank dürfen Indikationen über den Inventarwert bzw. über die Entwicklung des Fondsvermögens oder ähnliche Informationen von der Fondsleitung nur weitergegeben werden, sofern diese Angaben dem Anleger ebenfalls zur Verfügung stehen.

Bekanntmachungen

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

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Neuen Zürcher Zeitung. Die Kurse werden täglich publiziert. Mindestens zweimal pro Monat erfolgt eine Veröffentlichung der Preise im Liechtensteiner Vaterland. 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 § 20 des Fondsvertrages).

Weitere Angaben zum Fonds

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweils aktuellen 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 Interswiss wird auf den geltenden Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag in der Beilage dieses Emissions- und Kotierungsprospekts verwiesen.

Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

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

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

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2014 insgesamt 218 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 153'358 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

Maurizio Pedrini, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Petra Reinhard Keller, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Christian Schärer, Mitglied, Managing Director, Credit Suisse AG

Real Estate Ausschuss

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

Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitzender

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Thomas Schärer, CEO

Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions

Michael Bünzli, Mitglied, Legal Counsel

Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management

Tim Gutzmer, Mitglied, Fund Services

Hans-Christoph Nickl, Mitglied, COO

Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management

Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

**Gerichts-, Schieds- und
Administrativverfahren**

Die Société Internationale de Placements als vormalige Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ist Beklagte in einem Prozess, der 1991 beim Zivilgericht in Basel eingeleitet worden ist. Die Klägerschaft macht Schadenersatzansprüche aus der Zeit der Achtzigerjahre geltend. Das Verfahren ist weiterhin beim Zivilgericht Basel-Stadt hängig.

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

**Beratung betreffend
Anlageentscheide**

Die Fondsleitung hat die Credit Suisse AG in Zürich beauftragt, sie als Anlageberaterin bei der Investition der Fondsaktiven zu unterstützen.

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

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

**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 Steuerberatung, Finanzwesen der Fondsleitung, Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Real Estate Portfolio Management und Administration, Facility Management, Personalwesen, Management Information System MIS, Projekt- und Benutzersupport für das Funds Accounting, Risk Management und Investment Guideline Monitoring.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen: Teilaufgaben in den Bereichen Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion, dem Erstellen von Reportings sowie weitere Supportaufgaben im Bereich des Riskmanagements.

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

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

Informationen über die Depotbank

Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Depotbank ist die Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im Jahre 1856 unter dem Namen Schweizerische Kreditanstalt in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG, Zürich.

Haupttätigkeit

Die Credit Suisse AG ist eine im Asset Management, Investment Banking und Private Banking international tätige Universalbank.

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 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 Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die 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.

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

Informationen über Dritte

Zahlstellen	<p>Zahlstelle in der Schweiz ist Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.</p> <p>Vertreterin und Zahlstelle im Fürstentum Liechtenstein ist die LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.</p>
Vertriebsträger	<p>Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz</p> <p>und</p> <p>LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.</p> <p>Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 einzusetzen.</p>
Prüfgesellschaft	<p>KPMG AG, Zürich</p>
Schätzungsexperten	<p>Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert aller Grundstücke, die zum Immobilienfonds gehören, durch die unabhängigen Schätzungsexperten überprüfen.</p> <p>Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:</p> <p>Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest & Partner AG, Zürich</p> <p>Urs Hauri, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Solothurn</p> <p>Thomas Pfenninger, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Geroldswil</p> <p>Reto Stiefel, dipl. Architekt ETH, Wüest & Partner AG, Zürich</p>

Risiken

Investitionsrisiken

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

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

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss investiert in Wohn- und Geschäftsliegenschaften und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei Wohn- und/oder Geschäftsliegenschaften führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative Entwicklungen im Ausland zu einem negativen Börsenumfeld führen, das sich auch auf die SIX Swiss Exchange und damit die Kurse der Anteile niederschlägt.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften u.a. von der Entwicklung der Konjunktur abhängt. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Teilweise bestehen Überkapazitäten bei Büroflächen. Es ist damit zu rechnen, dass das Angebot bei Geschäftsliegenschaften weiter zunehmen wird und es ist nicht auszuschliessen, dass es auch in den für den Immobilienfonds wichtigen Städten (siehe «Inventar der Liegenschaften») zu weiteren Überkapazitäten, mit entsprechendem Druck auf die Preise, kommen könnte. Dies könnte auch negative Auswirkungen für den Immobilienfonds haben. Bei Wohnliegenschaften in grösseren Stadtgebieten ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin vorhanden und könnte sich tendenziell noch verschärfen. Dagegen bestehen in kleineren Städten, in den städtischen Agglomerationen und in den peripheren Gebieten der Schweiz bereits seit einiger Zeit Überkapazitäten und die Marktliquidität in peripheren Gebieten dürfte eher zunehmen. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Schuldenbelastung im Durchschnitt aller Grundstücke einen Drittel der Verkehrswerte nicht übersteigen (siehe Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von 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 Verkaufes 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. Auch wenn hauptsächlich längerfristige Mietverträge im Geschäftsimmobiliensbereich abgeschlossen worden sind, existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.

Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften 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 später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Wettbewerb

Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere von Geschäftsimmobiliens (Stichworte: Miete statt Kauf, Ausgliederung von Immobilien und/oder des Immobilienmanagements), könnten zu einem verstärkten Wettbewerb und einem sich bereits abzeichnendem Konzentrationsprozess führen.

	<p>Auch die bilateralen Verträge der Schweiz mit der Europäischen Union («EU») oder ein allfälliger Beitritt der Schweiz zur EU könnten aufgrund der damit einhergehenden Öffnung des Arbeitsmarktes sowie der möglichen teilweisen oder vollständigen Öffnung des schweizerischen Immobilienmarkts für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage führen. Aus heutiger Sicht müssen die möglichen Auswirkungen einer Öffnung des schweizerischen Arbeits- und Immobilienmarkts auf den Wert in der Schweiz gelegener Immobilien als ungewiss bezeichnet werden.</p>
Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften	<p>Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.</p>
Mögliche Interessenkonflikte	<p>Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte delegiert hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, sondern auch für andere Immobilienfonds der Credit Suisse Group AG.</p>
Verträge mit Nahestehenden	<p>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 marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 (Stand 20. April 2015)).</p>
Risiken aufgrund der «best effort»-Emission	<p>Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 1. Juni 2015 (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.</p>
Preisbildung	<p>Obwohl die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden; auch bei einem Immobilienfonds wie dem Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ist eine Prämie oder ein Discount auf dem Inventar-</p>

wert möglich. Grössere Preisveränderungen sind jederzeit möglich, insbesondere auch im Falle einer Verschiebung oder Nichtdurchführung dieser Emission.

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 § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17 des Fondsvertrages) verpflichtet.

Bisherige Wertentwicklung

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

Portfolioveränderungen vom 1. April 2015 bis 15. Mai 2015, Immobilien-gesellschaft des Fonds

**Portfolioveränderungen
vom 1. April 2015 bis
15. Mai 2015**

Während dieser Zeitspanne wurden keine Liegenschaften gekauft oder verkauft.

**Immobilien-gesellschaft
des Fonds**

INTERSWISS Immobilien AG, Zug

Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft gehört zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss.

Entwicklung laufendes Geschäftsjahr 2014/15 und Ausblick

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Schweizer Volkswirtschaft zeigte 2014 ein weiteres gutes Jahr. Im letzten Jahr ist die Schweizer Wirtschaft real um 2% gewachsen und das Wachstum hat sich gegen Jahresende sogar beschleunigt. Zudem war die wirtschaftliche Entwicklung breiter abgestützt als in den Vorjahren – das Wachstum der Binnenwirtschaft hat sich weiter verlangsamt, dafür konnte die Exportwirtschaft stärker zulegen. Dies lag auch an dem verbesserten Konjunkturklima in Europa. Die Eurozone wuchs 2014 real mit 0,9% wieder positiv, nachdem die wirtschaftliche Entwicklung im Vorjahr rückläufig war. Die britische Volkswirtschaft befand sich 2014 mit einer Wachstumsrate von 2,6% wieder auf einem robusten Erholungskurs.

Aufgrund der Aufhebung des Mindestwechselkurses zum Euro Mitte Januar 2015 durch die Schweizerische Nationalbank und der darauf folgenden schockartigen Aufwertung des Schweizer Frankens steht jedoch die Schweiz konjunkturell vor einem schwierigen Jahr, welches von verschiedenen Unsicherheiten geprägt ist. Die meisten Konjunkturindikatoren haben sich seit Jahresanfang dementsprechend eingetrübt.

Die Ökonomen der Credit Suisse erwarten für 2015 lediglich noch ein reales Wachstum des Schweizer Bruttoinlandprodukts von 0,8%, insbesondere aufgrund des erwarteten Rückgangs der Exportdynamik. Die Konsum- und Investitionsaktivität dürfte dagegen weiterhin robust bleiben. In der Prognose wird ein leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet. Daneben können auch regulatorische Faktoren wie die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative oder die Unternehmenssteuerreform III das Investitionsverhalten der Schweizer Unternehmen beeinflussen. Die Konsumentenpreise dürften sich dagegen relativ deutlich zurückbilden mit einem geschätzten Rückgang von 1,3% für das Jahr 2015.

Ein Grund, dass die Schweizer Wirtschaft nicht in eine Rezession zurückfallen dürfte, liegt auch an den verbesserten Aussichten für die Weltwirtschaft. Der tiefere Ölpreis, der Anstieg des US-Dollars sowie ein erneut gesunkenes Zinsniveau haben die Grundlagen für eine nachhaltige Erholung der Weltwirtschaft gelegt. Profitieren dürften zunächst die Industrieländer, allen voran die Eurozone, die weiterhin einen starken Rückgang der Zinssätze verzeichnete im Umfeld des aggressiven QE-Programms durch die EZB.

Wohnungsmarkt

Nach einer bemerkenswert langen Boomphase präsentiert sich der Schweizer Wohnungsmarkt gegenwärtig stabil, wobei deutliche regionale und segmentspezifische Unterschiede auszumachen sind. Trotz der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative dürfte sich die Nettoimmigration 2015 nur leicht abschwächen. Angebotsseitig fällt vor allem die starke Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment auf, wobei diesbezüglich der Zenit überschritten sein dürfte.

Im Mietwohnungsmarkt nimmt die Kluft zwischen den Mietpreisen von bestehenden Mietverhältnissen und jenen von neu abgeschlossenen Mietverträgen weiter zu. Die Bestandesmieten bewegen sich infolge des unveränderten Referenzzinssatzes auf dem Vorjahresniveau. Im Gegensatz dazu haben die Preise der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen auch im letzten Jahr um knapp 2,0% zugelegt. Vor allem in den ehemals dynamischsten Regionen ist allerdings eine Marktberuhigung festzustellen. Während die Preissteigerungen zum Beispiel im Kanton Zürich deutlich nachgelassen haben, wurden in der Region Genfersee und im Kanton Wallis über die letzten zwölf Monate sogar rückläufige Wohnungsmieten beobachtet.

Trotz der starken Neubautätigkeit bewegt sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen nur leicht über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Es zeigt sich, dass die angebotenen Wohnungen und deren Preis-Leistungsverhältnis am Markt generell gut aufgenommen werden. Eine längere Absorptionszeit ist einzig bei Mietwohnungen an hochpreisigen Standorten auszumachen.

Im Eigentumswohnungsmarkt werden hingegen deutliche Anzeichen einer Marktsättigung erkennbar – zumindest an gewissen Standorten und in spezifischen Preisklassen. Während bei den Handänderungspreisen in vielen Regionen noch Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr zu beobachten sind, liegen die Angebotspreise in mehr als der Hälfte der Gemeinden unter dem Vorjahresniveau. Die Verlagerung der Marktmacht zu den Nachfragern wird durch die aktuelle Marktliquidität zusätzlich untermauert. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2013 hat sich die Zahl der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen um 16,0% erhöht, dabei fand die stärkste Angebotsausdehnung in Gemeinden mit überdurchschnittlichen Preisniveaus statt.

Ausblick Wohnungsmarkt

Die Pipeline mit baubewilligten oder sich im Bau befindlichen Mehrfamilienhäusern ist weiterhin gut gefüllt. Entsprechend ist vorerst nicht von einem Rückgang des hohen Wohnungsangebots auszugehen. Auch die Einführung der Negativzinsen durch die SNB sollte tendenziell dazu führen, dass weitere Wohnbauentwicklungen projektiert werden. Bei den bestehenden Mietverhältnissen dürften die Mietpreise in den nächsten Monaten tendenziell stagnieren bzw. sogar noch weiter sinken. Bei den neu inserierten Mietwohnungen rechnet Wüest & Partner mit einem weiteren Abflachen der Preisanstiege. Die eingeführten Negativzinsen haben dagegen zu einer höheren Investorennachfrage und zu weiteren Preissteigerungen von Investmentliegenschaften geführt.

Das Interesse an Eigentumswohnungen dürfte infolge der verlängerten Tiefzinsphase hoch bleiben, aufgrund der regen Neubautätigkeit erscheint der Markt jedoch inzwischen gesättigt. Bis Ende 2015 geht Wüest & Partner gesamtschweizerisch von stabilen Preisen aus. Die sich abzeichnende sanfte Landung dürfte allerdings kleinräumig sowie bei hochpreisigen Objekten von stärkeren Preisabschlägen begleitet sein. Grossräumig werden vor allem in der Westschweiz und der Genferseeregion sinkende Preise erwartet. Die stärksten Preisanstiege dürften in den Regionen Innerschweiz, Ostschweiz und Nordwestschweiz zu beobachten sein.

Geschäftsflächenmarkt

Der Schweizer Geschäftsflächenmarkt befindet sich in einem Ungleichgewicht. Während die Nachfrageindikatoren immer noch intakt sind, ist ein regelrechter Bauboom während der letzten Jahre für ein strukturelles Überangebot verantwortlich.

Im Zuge der regen Neubautätigkeit hat der Druck auf bestehende Büroflächen zugenommen. Die Vermietung von qualitativ minderwertigen Liegenschaften ist deutlich schwieriger geworden bzw. häufig nur noch mit erheblichen Preiseinbussen oder Zugeständnissen von Seiten der Vermieter möglich. Sowohl bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen als auch bei den angebotenen Büroflächen sind in jüngster Vergangenheit Preisrückgänge auszumachen. Am auffälligsten sind die Mietpreiskorrekturen nach unten in den beiden Grosszentren Zürich und allen voran Genf.

Infolge des Bevölkerungswachstums und der gestiegenen Konsumausgaben verzeichneten die Schweizer Detailhandelsumsätze 2014 real einen Anstieg von 1% gegenüber dem Vorjahr. Die grundsätzlich positive Entwicklung kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich der Detailhandel in einem Strukturwandel befindet und nun durch die Frankenstärke weiter unter Druck gerät. Die weiter wachsende Bedeutung des Onlinehandels sowie neue Verkaufsprozesse wie Automaten oder Self-Checkouts führen zu einer veränderten Nachfrage nach Verkaufsflächen. Seit dem zweiten Halbjahr 2013 haben sich die Mieten der angebotenen Verkaufsflächen deutlich schwächer entwickelt als in den Vorjahren, deutliche Preisrückgänge waren in den Grossregionen Zürich und Genf zu beobachten. Dies trifft nicht nur auf B- und C-Lagen zu, auch an den Toplagen war ein Rückgang der Mieten zu verzeichnen.

Ausblick Geschäftsflächenmarkt

Die substanzielle Abflachung des bewilligten Neubauvolumens an Büroflächen vermag noch nicht zu einer Entspannung auf dem Büroflächenmarkt führen. Vielmehr dürfte sich das ohnehin schon anspruchsvolle Marktumfeld akzentuieren, da die wirtschaftliche Abschwächung zu einer schwächeren Nachfrage nach Mietflächen führt. Wüest & Partner geht von sinkenden Büroflächenpreisen von 3,2% für 2015 aus. In der Stadt Zürich sowie in der Region Genfersee dürften die Mieten um 4 bis 5% sinken.

Auch der Verkaufsflächenmarkt bleibt anspruchsvoll. Der wachsende Anteil des Onlinehandels und ein anhaltender Konkurrenzkampf dürften zu weiter sinkenden Flächenumsätzen führen. Grenznahe Regionen werden im aktuellen Umfeld der Frankenstärke durch den Einkaufstourismus im Ausland noch stärker herausgefordert. Entsprechend rar bleiben die Potenziale für Mietpreiserhöhungen, nur Flächen an exzellenten Passantenlagen werden nach wie vor stark nachgefragt. Insgesamt rechnet Wüest & Partner für 2015 mit einem Rückgang der Verkaufsflächenmieten von 1,3%.

Die Situation der Negativzinsen führt aber weiterhin zu einer hohen Nachfrage nach kommerziellen Immobilieninvestitionen. Dies dürfte weiterhin dazu führen, dass die Transaktionspreise und Bewertungen trotz der Abschwächung der Fundamentaldaten weiter gestützt werden.

Baumarkt

Nach einer Dekade, die durch stetig steigende Hochbauinvestitionen gekennzeichnet war, dürfte das Jahr 2014 einen Kulminationspunkt markieren. Wüest & Partner geht davon aus, dass die Hochbauinvestitionen bis Ende 2014 die Marke von 49 Milliarden Franken überschreiten werden. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber 2013 um 3,1% – trotz Kapazitätsengpässen, Mangel an qualifizierten Arbeitskräften und anhaltendem Preiskampf im Baugewerbe. Der massgebliche Treiber bleibt das Neubauvolumen der Mehrfamilienhäuser.

Anders präsentiert sich aktuell die Lage im Segment der Geschäftsgebäude. Nach einem vorläufigen Höhepunkt der Bautätigkeit im Jahr 2012 hat sich die Neubautätigkeit infolge der moderaten Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen und der bereits bestehenden Überkapazitäten rückläufig entwickelt.

Beim baubewilligten Neubauvolumen zeichnet sich derzeit ein Rückgang ab. Für das Jahr 2015 erwartet Wüest & Partner eine leichte Abnahme des Hochbauvolumens um 0,6% auf 48,8 Milliarden Franken. Weiter deutlich zunehmen dürften die Investitionen in «übrige Hochbauten» – wie z. B. Infrastrukturbauten. Bei den Mehrfamilienhäusern dürften die Umbauinvestitionen leicht zunehmen, während bei den Neubauten ein vorsichtigeres Agieren der Investoren erwartet wird. Mit einem Minus von rund 7,0% dürften sich sowohl die Neubau- als auch Umbauinvestitionen in Geschäftsflächen klar rückläufig entwickeln.

Index zur finanziellen Berichterstattung

Vermögensrechnung per 31. März 2015 (ungeprüft)

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

Inventar der Liegenschaften per 31. März 2015

Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2015

Vermögensrechnung per 30. September 2014 (geprüft)

Erfolgsrechnung 2013/14 – abgeschlossen per 30. September 2014 (geprüft)

Inventar der Liegenschaften per 30. September 2014

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2014

Bewertungsbericht per 30. September 2014

Bericht der Prüfgesellschaft per 30. September 2014

Vermögensrechnung per 31. März 2015

	31.3.2015	30.9.2014
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	181 166	138 229
Grundstücke		
– Wohnbauten	365 431 000	365 431 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 683 658 920	1 683 658 920
<i>davon im Baurecht</i>	47 010 000	47 010 000
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	212 430 000	212 430 000
– Gemischte Bauten	157 584 000	157 584 000
– Laufende Sanierungen	28 673 000	0
Total Grundstücke	2 235 346 920	2 206 673 920
Sonstige Vermögenswerte	21 078 435	27 655 804
Gesamtfondsvermögen	2 256 606 521	2 234 467 953
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	696 100 000	636 800 000
Sonstige Verbindlichkeiten	28 464 106	34 510 061
Total Verbindlichkeiten	724 564 106	671 310 061
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 532 042 415	1 563 157 892
Geschätzte Liquidationssteuern	127 146 000	127 146 000
Nettofondsvermögen	1 404 896 415	1 436 011 892
Anzahl Anteile im Umlauf	7 542 437	7 542 437
Inventarwert eines Anteils	186.27	190.39
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2013/14 (Coupon Nr. 18)	0.00	8.40
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	186.27	181.99
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	97 261 000	97 261 000
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	138 789 000	138 789 000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 840 372 468	1 785 579 926
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 436 011 892	1 427 674 278
Ausschüttungen	–63 356 471	–63 356 471
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	0
Gesamterfolg	32 240 994	63 565 273
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	11 671 812
Veränderung der Liquidationssteuern	0	–3 543 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1 404 896 415	1 436 011 892

Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2015	1 404 896 415	186.27
30.9.2014	1 436 011 892	190.39
30.9.2013	1 427 674 278	189.29

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

	1.10.2014 bis 31.3.2015	1.10.2014 bis 31.3.2015	1.10.2013 bis 31.3.2014	1.10.2013 bis 31.3.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		28		89
Mietzinseinnahmen		59 958 468		57 493 999
Baurechtszinseinnahmen		49 714		49 879
Sonstige Erträge		230 776		145 841
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		60 238 986		57 689 808
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	5 138 392		4 959 570	
Sonstige Passivzinsen	1 012		802	
Baurechtszinsen	231 123		250 998	
Unterhalt und Reparaturen	10 645 707		7 312 098	
Liegenschaftenverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	1 851 482		1 952 429	
– Verwaltungsaufwand	334 965		227 853	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	549 751		750 088	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	2 350 826		800 681 ¹⁾	
Schätzungs- und Prüfaufwand	142 625		144 409	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	5 474 446		5 090 439	
– die Depotbank	215 402		214 151	
– die Immobilienverwaltungen	1 824 632		1 786 791	
Kosten für Rechenschaftsbericht	26 107		26 837	
Aufsichtsabgaben	4 001		2 250	
Sonstige Aufwendungen	2 705		0	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	28 793 176	28 793 176	23 519 396	23 519 396
Nettoertrag		31 445 810		34 170 412
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0		–3 569 448 ²⁾
Realisierter Erfolg		31 445 810		30 600 964
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		795 184		1 274 662
Gesamterfolg		32 240 994		31 875 626

¹⁾ Die im Vorjahr wesentlich tieferen Gewinn- und Kapitalsteuern sind auf die durch die Fusionen der Immobiliengesellschaften möglichen Verlustverrechnungen aus Vorjahren zurück zu führen. Es handelt sich um einen Sondereffekt im Geschäftsjahr 2013/14.

²⁾ Aufgrund eines Steuerentscheids des Verwaltungsgerichts wurde ein realisierter Kapitalverlust aus im Geschäftsjahr 2007/08 verkauften Liegenschaften verbucht. In der Vermögensrechnung wurden die Liquidationssteuern um die Höhe des Kapitalverlustes reduziert. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/14 wurde keine Liegenschaft veräussert.

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

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungs-jahr	Erwerbsdatum
Wohnbauten						
Basel, Dornacherstrasse 12, 14, 16, 18, 20	5	124	4 926	2 566	1987	13.04.1987
Bern, Mattenhofstrasse 11, 13, 15	3	28	2 265	4 925	1950	01.04.2001
Bern, Sennweg 4, 6	2	156	3 385	2 933	1965	15.11.1963
Birsfelden, Rheinstrasse 6, 8 / Kirchstrasse 4, 6	4	99	3 225	4 126	1983	01.10.1987
Conthey, Les Terrasses A, B, C	3	98	3 532	4 874	1987	07.11.1987
Genf, Chemin Frisco 4, 6, 8	3	96	3 103	2 871	1992	11.02.1994
Genf, Route de Florissant 47bis	1	48	2 524	1 919	1960	01.11.1998
Genf, Route de Florissant 47ter	1	45	2 412	1 853	1960	01.02.1961
Genf, Rue Crespin 10	1	51	3 262	1 435	1957	30.06.1959
Herrliberg, Pfarrgasse 34, 36	2	31	1 289	1 896	1963	30.06.1963
Kilchberg, Stockenstrasse 1, 3	2	27	1 310	1 432	1955	01.02.1956
Lausanne, Avenue de Morges 29	1	29	1 359	693	1986	30.06.1986
Lausanne, Chemin du Devin 53	1	26	1 115	1 409	1984	02.05.1984
Meyrin, Avenue de Mategnin 47, 49	2	85	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Meyrin, Avenue de Mategnin 51, 53	2	84	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Pregny-Chambésy*, Chemin des Cornillons 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 104, 106	11	233	10 962	34 568	2002	05.10.2000
Winterthur, Holzlegistrasse 8	1	27	1 225	2 251	1960	01.06.1959
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	2	42	1 535	1 949	1986	01.10.1986
Zug*, Waldheimstrasse 1, 3	2	30	1 762	2 785	1963	02.03.1962
Zürich, Albisstrasse 136, 138	2	46	1 296	1 786	1959	01.09.1979
Zürich, Buchzelgstrasse 64, 66	2	27	1 406	2 207	1960	21.07.1959
Zürich, Burstwiesenstrasse 17, 19, 21	3	68	3 136	3 251	1957	01.04.1958
Zürich, Dachslernstrasse 46, 48	2	21	865	1 073	1945	01.03.1956
Zürich*, Dangelweg 1, 3	2	114	3 118	2 740	1980	01.04.1980
Zürich, Dorfstrasse 66	1	12	578	616	1956	01.09.1979
Zürich, Jungstrasse 3, 5 / Schaffhauserstrasse 411	3	49	1 886	887	1957	04.02.1959
Zürich, Klosbachstrasse 41, 43	2	32	1 214	855	1960	01.09.1979
Zürich, Ottenweg 19	1	13	603	217	1956	01.09.1979
Zürich, Reinhold-Frei-Strasse 68, 70	2	57	2 255	2 873	1975	01.07.1985
Zürich, Russenweg 10, 12, 14	3	39	1 639	1 416	1960	01.09.1979
Zürich, Trottenstrasse 47	1	8	578	570	1956	01.09.1979
Zürich, Wehrenbachhalde 39, 47	2	17	962	1 615	1963	01.10.1963
Total I	75	1 862	75 647	101 691		
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches, Route de Villars-le-Grande, «Centre Commercial Milavy»	1	18	7 164	31 593	2004	01.05.2012
Baden, Badstrasse 28, 30	2	9	2 235	1 029	1820	01.01.2009
Basel, Steinengraben 18, 22	2	109	4 639	1 793	1990/1995	15.12.2006
Basel*, Untere Rebgasse 17 / Teichgässlein 7, 9, «Clara Huus»	2	175	9 248	2 082	1973	01.12.2011
Bern, Belpstrasse 48	1	175	10 961	²⁾	1950	01.04.2001
Bern, Blumenbergstrasse 39, 39a	1	41	3 658	1 666	1966	01.11.1963
Bern, Scheibenstrasse 70 «Nautilus»	1	143	10 467	5 180	2012	08.11.2010
Bern, Sennweg 2	1	11	2 891	³⁾	1965	15.11.1963
Eysins, Business Park Terre Bonne, Gebäude A3	1	131	7 942	4 668	2011	30.10.2012
Eysins, Business Park Terre Bonne, Gebäude Z3	1	55	4 246	1 765	2012	09.08.2013
Genf, Rue de la Synagogue 33, 35, 37	3	30	6 113	1 023	1972	01.06.2008
Genf, Rue de Lausanne 72	1	22	3 083	535	1960	31.12.2002
Glattbrugg*, Thurgauerstrasse 101, «Ambassador-House»	1	648	33 224	9 871	1990	30.09.1989
Glattbrugg, Walter Mittelholzerstrasse 8, «Hotel Mövenpick Zürich-Airport»	1	536	15 762	15 000	1973	04.03.2009
Köniz, Sägestrasse 79, 79a	2	94	5 652	3 128	2009	25.01.2008
Lausanne*, Rue de Bourg 17	1	16	1 192	408	1957	01.11.1962
Le Grand-Saconnex*, Place de Carantec 1, 3 / Route de Ferney 194, 196	1	110	4 991	2 977	2012	17.01.2011
Luzern, Hallwilerweg 2, 4	1	43	2 927	1 317	2006	23.07.2004
Nänikon, Grossrietstrasse 2	1	105	11 820	6 690	2004	18.04.2007
Neuendorf, Industriestrasse 11	1	113	30 084	17 694	2002	01.01.2007
Nyon, Place Bel Air 8	1	10	1 303	358	1919	31.12.2002
Plan-les-Ouates, Chemin du Pré-Fleuri 3, «Bluebox»	1	280	12 976	5 047	2010	04.07.2013
Schaffhausen*, Schwertstrasse 6	1	3	1 405	300	1972	31.12.2002
Schaffhausen, Vorstadt 33	1	26	2 691	622	1963	25.08.1961
Schwerzenbach, Bahnstrasse 24 / Wiesenstrasse 5	1	216	14 523	11 446	1991	01.03.2011
Spreitenbach, Einstellhalle A, D	1	456	327	13 052	1970	30.06.1970
Spreitenbach*, Einkaufszentrum Tivoli	1	54	15 925	6 117	1974	01.01.2014
Spreitenbach*, Shopping-Center	1	178	37 944	48 671	1970	30.06.1968
Versoix, Chemin Jean-Baptiste-Vandelle 3	1	84	5 239	2 066	2012	01.08.2011
Winterthur, Marktgasse 27	1	15	2 413	519	1960	01.06.1958
Worblaufen, Tiefenaustrasse 6	1	270	18 957	11 014	1999	01.04.2001
Zug*, Innere Güterstrasse 2, 4	2	70	3 341	2 577	1986	01.01.1987

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Miettrag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomiettrag) ¹⁾	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	18 572 793	18 990 000	565 266	2 963	0,52	562 303	–	12	30	10	–
Alleineigentum	7 773 000	8 992 000	250 690	–	–	250 690	5	4	6	8	2
Alleineigentum	15 999 000	18 640 000	501 122	8 342	1,66	492 780	–	–	1	15	6
Alleineigentum	13 985 659	13 700 000	346 091	4 431	1,28	341 660	4	9	16	6	–
Alleineigentum	10 418 000	7 213 000	236 580	1 123	0,47	235 457	–	6	22	6	–
Alleineigentum	15 935 875	16 630 000	457 226	–	–	457 226	–	2	21	14	4
Alleineigentum	9 368 000	13 790 000	395 123	17 974	4,55	377 149	–	1	12	7	11
Alleineigentum	4 381 561	12 430 000	377 254	4 416	1,17	372 838	–	1	5	9	10
Alleineigentum	6 218 758	15 950 000	430 745	1 866	0,43	428 879	8	1	–	19	7
Alleineigentum	2 137 000	5 167 000	148 575	42 087	28,33	106 488	3	–	3	2	4
Alleineigentum	2 618 000	6 698 000	169 900	16 751	9,86	153 149	3	3	2	2	5
Alleineigentum	4 903 258	4 655 000	144 330	–	–	144 330	–	2	2	8	–
Alleineigentum	3 626 000	3 352 000	112 327	945	0,84	111 382	–	1	4	8	–
Alleineigentum	6 709 882	11 190 000	296 816	2 340	0,79	294 476	–	–	8	16	10
Alleineigentum	6 632 714	10 980 000	271 374	540	0,20	270 834	–	–	8	16	10
Alleineigentum	58 099 000	69 049 000	2 136 405	158 146	7,40	1 978 259	–	–	–	12	57
Alleineigentum	1 438 305	4 220 000	131 111	120	0,09	130 991	–	3	9	6	–
Alleineigentum	4 543 000	5 594 000	160 440	14 230	8,87	146 210	–	2	4	6	2
Alleineigentum	4 214 000	8 542 000	210 241	3 542	1,68	206 699	–	–	2	8	4
Alleineigentum	3 713 991	6 180 000	174 674	3 224	1,85	171 450	–	–	8	8	–
Alleineigentum	1 769 000	5 512 000	141 126	1 659	1,18	139 467	–	6	9	3	–
Alleineigentum	9 850 000	21 870 000	498 719	15	0,00	498 704	4	10	24	4	–
Alleineigentum	1 708 000	4 209 000	98 956	–	–	98 956	–	–	11	–	–
Alleineigentum	9 972 283	16 004 000	432 644	148 638	34,36	284 006	14	8	11	12	–
Alleineigentum	1 765 275	3 657 000	80 244	9 814	12,23	70 430	–	2	–	6	–
Alleineigentum	3 280 000	10 420 000	284 052	2 183	0,77	281 869	20	20	–	–	–
Alleineigentum	2 963 292	7 492 000	190 488	360	0,19	190 128	4	4	4	4	–
Alleineigentum	1 477 596	3 564 000	88 469	–	–	88 469	4	6	1	–	–
Alleineigentum	9 274 000	12 460 000	291 892	13 299	4,56	278 593	1	1	8	9	2
Alleineigentum	5 309 989	11 150 000	255 819	1 515	0,59	254 304	9	9	9	3	–
Alleineigentum	1 302 497	3 001 000	81 012	–	–	81 012	–	2	–	6	–
Alleineigentum	3 277 977	5 815 000	140 187	11 310	8,07	128 877	–	–	–	–	6
	253 237 705	367 116 000	10 099 898	471 833	4,67	9 628 065	79	115	240	233	140
Alleineigentum	22 325 000	23 680 000	643 288	–	–	643 288	–	–	–	–	–
Alleineigentum	22 927 000	24 250 000	584 348	–	–	584 348	–	–	–	–	–
Alleineigentum	24 366 000	22 980 000	672 107	70 492	10,49	601 615	–	–	–	1	–
Alleineigentum	51 736 000	49 761 000	1 485 326	412 281	27,76	1 073 045	–	–	–	–	–
Alleineigentum	43 960 876	35 690 000	1 138 799	41 538	3,65	1 097 261	–	–	–	1	–
Alleineigentum	6 218 000	12 480 000	380 502	–	–	380 502	–	–	–	–	–
Alleineigentum	44 989 000	46 170 000	1 229 372	–	–	1 229 372	–	–	–	–	–
Alleineigentum	7 130 000	9 760 000	295 254	80 592	27,30	214 662	–	–	–	–	–
Alleineigentum	58 845 000	64 130 000	1 607 660	111 649	6,94	1 496 011	–	–	–	–	–
Alleineigentum	36 096 940	34 000 000	788 048	17 441	2,21	770 607	–	–	–	–	–
Alleineigentum	42 037 000	42 040 000	1 233 666	214 142	17,36	1 019 524	–	–	–	–	6
Alleineigentum	14 031 000	19 330 000	525 303	55 339	10,53	469 964	–	–	–	–	–
Stockwerkeigentum	189 353 000	111 103 000	4 925 980	–	–	4 925 980	–	1	–	1	–
Alleineigentum	59 999 000	60 720 000	1 844 290	–	–	1 844 290	333	–	–	–	–
Alleineigentum im Baurecht	18 267 395	18 850 000	683 407	40 896	5,98	642 511	–	–	–	–	–
Alleineigentum	3 935 000	4 617 000	193 320	31 950	16,53	161 370	1	3	–	–	–
Alleineigentum	38 671 000	38 674 000	1 080 021	588 295	54,47	491 726	–	3	2	–	6
Alleineigentum	14 712 000	15 900 000	412 115	2 430	0,59	409 685	–	5	–	4	1
Alleineigentum	28 423 000	30 110 000	881 160	–	–	881 160	–	–	–	–	–
Alleineigentum	52 398 000	45 870 000	1 508 315	65 436	4,34	1 442 879	–	–	–	–	–
Alleineigentum	7 076 000	8 177 000	230 340	–	–	230 340	–	–	–	–	–
Alleineigentum	117 629 000	112 390 000	2 541 890	16 729	0,66	2 525 161	–	–	–	–	–
Alleineigentum	9 072 000	7 303 000	176 910	–	–	176 910	–	–	–	–	–
Alleineigentum	8 147 000	12 340 000	330 194	–	–	330 194	5	4	5	–	–
Alleineigentum	71 694 000	70 660 000	1 853 330	–	–	1 853 330	–	–	–	–	–
Alleineigentum	4 092 887	8 031 000	254 172	4 755	1,87	249 417	–	–	–	–	–
Stockwerkeigentum	116 387 000	117 361 000	3 198 658	356 793	11,15	2 841 865	–	–	–	–	–
Alleineigentum	153 876 000	245 037 000	7 987 439	296 038	3,71	7 691 401	–	–	–	–	–
Alleineigentum	32 454 000	31 190 000	998 022	998 022	100,00	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	7 139 000	15 100 000	408 179	–	–	408 179	–	–	–	–	–
Miteigentum ⁴⁾	74 153 875	85 150 000	2 483 192	–	–	2 483 192	–	–	–	–	–
Alleineigentum	27 141 702	17 279 000	460 247	175 371	38,10	284 876	–	–	–	–	–

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	%	
52	4 130	83,84	57	1	176	4	436	-	-	1	45	9	139	15	796	16,16
25	1 903	84,02	-	1	272	1	51	-	-	1	39	-	-	3	362	15,98
22	2 818	83,25	132	-	-	-	-	-	-	1	431	1	136	2	567	16,75
35	2 778	86,14	55	-	-	1	100	-	-	1	260	7	87	9	447	13,86
34	3 203	90,69	56	3	95	3	157	-	-	1	62	1	15	8	329	9,31
41	2 802	90,30	47	4	273	-	-	-	-	4	28	-	-	8	301	9,70
31	2 524	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	2 259	93,66	18	-	-	1	139	-	-	1	14	-	-	2	153	6,34
35	3 262	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 222	94,80	15	-	-	-	-	-	-	-	-	4	67	4	67	5,20
15	1 310	100,00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 104	81,24	13	-	-	-	-	-	-	3	255	1	-	4	255	18,76
13	1 115	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	3 440	99,42	49	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
34	3 440	99,42	48	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
69	10 787	98,40	155	-	-	-	-	-	-	1	24	8	151	9	175	1,60
18	1 209	98,69	8	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16	1	16	1,31
14	1 446	94,20	19	-	-	-	-	-	-	-	-	9	89	9	89	5,80
14	1 762	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 296	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 322	94,03	7	-	-	-	-	-	-	1	49	1	35	2	84	5,97
42	3 126	99,68	24	-	-	-	-	-	-	1	5	1	5	2	10	0,32
11	748	86,47	8	1	67	-	-	-	-	1	50	-	-	2	117	13,53
45	2 987	95,80	50	-	-	-	-	-	-	-	-	19	131	19	131	4,20
8	578	100,00	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	1 728	91,62	8	1	158	-	-	-	-	-	-	-	-	1	158	8,38
16	1 032	85,01	11	1	57	-	-	-	-	2	93	2	32	5	182	14,99
11	573	95,02	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	4,98
21	2 196	97,38	22	-	-	-	-	-	-	-	-	14	59	14	59	2,62
30	1 604	97,86	7	-	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	2,14
8	578	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	962	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-
807	71 244	94,18	926	12	1 098	10	883	-	-	23	1 395	84	1 027	129	4 403	5,82
-	-	-	-	14	6 290	-	-	-	-	-	-	4	874	18	7 164	100,00
-	-	-	-	3	1 289	1	198	-	-	3	446	2	302	9	2 235	100,00
1	105	2,26	60	-	-	38	4 211	-	-	9	283	1	40	48	4 534	97,74
-	-	-	136	9	2 996	6	5 568	-	-	14	556	10	128	39	9 248	100,00
1	110	1,00	120	4	494	27	8 391	-	-	19	1 464	4	502	54	10 851	99,00
-	-	-	20	-	-	13	2 922	-	-	5	377	3	359	21	3 658	100,00
-	-	-	116	-	-	12	8 213	1	564	6	1 035	8	655	27	10 467	100,00
-	-	-	-	1	850	4	1 300	-	-	5	739	1	2	11	2 891	100,00
-	-	-	121	-	-	5	7 506	-	-	5	436	-	-	10	7 942	100,00
-	-	-	47	-	-	4	2 860	-	-	4	1 386	-	-	8	4 246	100,00
6	1 336	21,86	10	-	-	4	3 189	-	-	7	439	3	1 149	14	4 777	78,14
-	-	-	-	1	400	19	2 519	-	-	2	164	-	-	22	3 083	100,00
2	109	0,33	623	-	-	10	16 896	3	9 142	3	4 998	7	2 079	23	33 115	99,67
333	-	-	183	-	-	13	-	6	15 762	-	-	1	-	20	15 762	100,00
-	-	-	84	3	4 164	3	1 176	-	-	4	312	-	-	10	5 652	100,00
4	209	17,53	-	5	242	4	477	1	213	-	-	2	51	12	983	82,47
11	865	17,33	79	6	843	9	3 129	-	-	5	154	-	-	20	4 126	82,67
10	918	31,36	19	1	471	4	1 363	-	-	3	98	6	77	14	2 009	68,64
-	-	-	103	-	-	-	-	-	-	-	-	2	11 820	2	11 820	100,00
-	-	-	91	-	-	8	2 049	-	-	8	16 889	6	11 146	22	30 084	100,00
-	-	-	-	-	-	6	1 032	-	-	3	109	1	162	10	1 303	100,00
-	-	-	234	-	-	11	11 498	-	-	32	1 441	3	37	46	12 976	100,00
-	-	-	-	1	176	1	927	-	-	1	302	-	-	3	1 405	100,00
14	1 100	40,88	-	4	881	4	550	-	-	3	160	1	-	12	1 591	59,12
-	-	-	205	-	-	9	13 024	-	-	2	1 499	-	-	11	14 523	100,00
-	-	-	443	-	-	-	-	-	-	12	315	1	12	13	327	100,00
-	-	-	-	17	10 173	1	450	-	-	32	5 281	4	21	54	15 925	100,00
-	-	-	-	59	26 920	2	99	3	792	69	8 130	45	2 003	178	37 944	100,00
-	-	-	70	-	-	8	5 074	-	-	6	165	-	-	14	5 239	100,00
-	-	-	-	3	1 242	3	578	-	-	2	476	7	117	15	2 413	100,00
-	-	-	263	-	-	4	16 559	-	-	1	2 279	2	119	7	18 957	100,00
-	-	-	61	-	-	3	1 980	2	1 190	4	171	-	-	9	3 341	100,00

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
Zürich* , Hallwylstrasse 71	1	40	3 262	829	1962	01.09.2009
Zürich* , Höggermarkt/Limmattalstrasse 186, 200, 200a/Regensdorferstrasse 5, 9/Dorfbachweg 1	5	134	5 540	3 092	1989	30.06.1987
Zürich , Limmatquai 80	1	11	1 058	209	1859	07.10.1981
Zürich* , Löwenstrasse 29	1	127	5 176	1 380	1959	30.06.1957
Zürich* , Löwenstrasse 53 / Gessnerallee 36	2	21	1 577	719	1877	01.06.2008
Zürich* , Sihlcity	10	1 138	12 598	5 417	2007	26.06.2003
Total II	59	5 717	324 554	221 854		
Gemischte Bauten						
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2	57	2 228	2 389	1989	22.04.1988
Birsfelden , Hauptstrasse 33, 35	2	59	2 192	1 126	1986	01.06.1987
Birsfelden , Hauptstrasse 52	1	70	2 571	1 423	1984	24.08.1963
Genf* , Boulevard James-Fazy 13 / Rue Bautte 7, 9	2	45	3 089	597	1981	30.09.1980
Lausanne , Avenue des Jordils 5	1	68	2 351	857	1963	01.06.1963
Spreitenbach* , Shopping-Center 7, 9	2	253	14 396	13 756	1970	02.02.1977
Vevey , Rue du Simplon 35	1	29	2 256	504	1964	30.06.1964
Zürich , Überbauung Im Rank / Schärregasse 2 / Dorfbachweg 5, 7 / Limmattalstrasse 202, 204	1	48	2 111	1 270	1990	02.12.1988
Total III	12	629	31 194	21 922		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten						
Total IV	-	-	-	-		
Baurechtsgrundstücke						
Total V	-	-	-	-		
Gesamttotal	146	8 208	431 395	345 467		

* Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen

¹⁾ Nicht annualisiert

²⁾ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Mattenhofstrasse 11, 13, 15

³⁾ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Sennweg 4, 6

⁴⁾ Miteigentum $\frac{5}{100} = 11\,014\text{ m}^2$ (totale Grundstücksfläche = 21 596 m²)

⁵⁾ Miteigentum $\frac{129}{1000} = 5\,417\text{ m}^2$ (totale Grundstücksfläche = 41 991 m²)

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertrag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomiettertrag) ¹⁾	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	21 065 000	18 739 000	404 670	202 305	49,99	202 365	-	-	1	1	-
Alleineigentum im Baurecht	31 458 371	28 999 000	935 245	48 359	5,17	886 886	2	6	8	3	-
Alleineigentum	9 529 721	17 090 000	360 821	-	-	360 821	-	6	-	1	-
Alleineigentum	22 316 000	78 129 000	1 930 364	138 708	7,19	1 791 656	-	-	-	-	-
Alleineigentum	24 441 000	19 335 000	379 470	130 594	34,41	248 876	-	-	-	-	-
Miteigentum ⁵⁾	77 911 000	108 062 920	3 043 020	58 105	1,91	2 984 915	16	-	-	-	-
	1 596 003 767	1 710 487 920	50 088 444	4 158 260	8,30	45 930 184	357	28	16	12	13
Alleineigentum	10 006 000	9 324 000	293 699	24 120	8,21	269 579	-	6	2	3	-
Alleineigentum	8 010 000	7 801 000	236 985	6 110	2,58	230 875	-	-	14	-	-
Alleineigentum	9 101 000	8 229 000	249 843	19 578	7,84	230 265	-	-	16	-	-
Alleineigentum	10 232 061	12 128 000	373 063	300	0,08	372 763	1	1	-	1	10
Alleineigentum	4 758 000	9 367 000	293 874	367	0,12	293 507	4	3	4	1	5
Alleineigentum	72 134 000	94 101 000	2 557 597	3 286	0,13	2 554 311	70	55	33	31	-
Alleineigentum	6 083 106	8 157 000	238 416	-	-	238 416	3	5	7	4	2
Alleineigentum	11 373 407	8 636 000	265 840	5 623	2,12	260 217	1	5	8	-	-
	131 697 574	157 743 000	4 509 317	59 384	1,32	4 449 933	79	75	84	40	17
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 980 939 046	2 235 346 920	64 697 659	4 689 477	7,25	60 008 182	515	218	340	285	170

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	%	
2	288	8,83	30	-	-	5	2 330	-	-	2	542	1	102	8	2 974	91,17	
19	1 458	26,32	94	8	2 908	6	626	1	139	5	409	1	-	21	4 082	73,68	
7	608	57,47	-	1	147	2	274	-	-	1	29	-	-	4	450	42,53	
-	-	-	95	5	664	10	4 008	-	-	16	504	1	-	32	5 176	100,00	
-	-	-	3	2	94	13	1 139	-	-	2	165	1	179	18	1 577	100,00	
16	224	1,78	855	86	5 338	26	3 112	17	2 379	95	966	43	579	267	12 374	98,22	
426	7 330	2,26	4 165	233	66 582	298	135 227	34	30 181	390	52 719	171	32 515	1 126	317 224	97,74	
11	1 028	46,14	33	4	486	5	508	-	-	3	158	1	48	13	1 200	53,86	
14	1 330	60,68	33	4	326	2	190	-	-	2	283	4	63	12	862	39,32	
16	1 248	48,54	44	3	657	-	-	-	-	5	527	2	139	10	1 323	51,46	
13	1 346	43,57	17	5	620	8	1 083	-	-	-	-	2	40	15	1 743	56,43	
17	1 484	63,12	44	-	-	7	867	-	-	-	-	-	-	7	867	36,88	
189	10 459	72,65	-	28	2 179	18	1 298	1	92	13	357	4	11	64	3 937	27,35	
21	1 761	78,06	-	5	418	-	-	-	-	1	77	2	-	8	495	21,94	
14	953	45,14	17	5	483	4	456	-	-	6	205	2	14	17	1 158	54,86	
295	19 609	62,86	188	54	5 169	44	4 402	1	92	30	1 607	17	315	146	11 585	37,14	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1 528	98 183	22,76	5 279	299	72 849	352	140 512	35	30 273	443	55 721	272	33 857	1 401	333 212	77,24	

Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2015

Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA	Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
Erläuterung 2: Prozess	Die Société Internationale de Placements als vormalige Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ist Beklagte in einem Prozess, der 1991 beim Zivilgericht in Basel eingeleitet worden ist. Die Klägerschaft macht Schadenersatzansprüche aus der Zeit der Achtzigerjahre geltend. Das Verfahren ist weiterhin beim Zivilgericht Basel-Stadt hängig.
Erläuterung 3: Kommissionen	<p>a) Vergütungen an die Fondsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von jährlich 0,49% erhoben. – Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten. – Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 1,5% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war. – Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 3,0% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen). <p>b) Vergütungen an die Depotbank</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung. – Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. – Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.
Erläuterung 4: Bewertungs- methode	<p>Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 30. September 2014 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest & Partner AG neu ermittelt.</p> <p>Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.</p>
Erläuterung 5: 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 im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Vermögensrechnung per 30. September 2014

	30.9.2014	30.9.2013
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	138 229	505 004
Grundstücke		
– Wohnbauten	365 431 000	365 950 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 683 658 920	1 508 812 000
<i>davon im Baurecht</i>	47 010 000	44 190 000
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	212 430 000	108 680 000
– Gemischte Bauten	157 584 000	138 056 000
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	28 997 000
Total Grundstücke	2 206 673 920	2 041 815 000
Sonstige Vermögenswerte	27 655 804	35 410 165
Gesamtfondsvermögen	2 234 467 953	2 077 730 169
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	636 800 000	493 500 000
Sonstige Verbindlichkeiten	34 510 061	32 952 891
Total Verbindlichkeiten	671 310 061	526 452 891
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 563 157 892	1 551 277 278
Geschätzte Liquidationssteuern	127 146 000	123 603 000
Nettofondsvermögen	1 436 011 892	1 427 674 278
Anzahl Anteile im Umlauf	7 542 437	7 542 437
Inventarwert eines Anteils	190.39	189.29
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2013/14 (Coupon Nr. 18)	8.40	8.40
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	181.99	180.89
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	97 261 000	97 261 000
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	138 789 000	127 117 188
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 785 579 926	1 720 012 123
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 427 674 278	1 426 235 710
Ausschüttungen	–63 356 471	–63 356 471
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	0
Gesamterfolg	63 565 273	67 944 639
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	11 671 812	1 105 400
Veränderung der Liquidationssteuern	–3 543 000	–4 255 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1 436 011 892	1 427 674 278

Angaben früherer Jahre		
	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2014	1 436 011 892	190.39
30.9.2013	1 427 674 278	189.29
30.9.2012	1 426 235 710	189.09

Erfolgsrechnung 2013/14 (abgeschlossen per 30. September 2014)

	1.10.2013 bis 30.9.2014	1.10.2013 bis 30.9.2014	1.10.2012 bis 30.9.2013	1.10.2012 bis 30.9.2013
	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		248		1 019
Mietzinseinnahmen		118 775 247		107 846 272
Baurechtszinseinnahmen		99 593		100 415
Erträge aus sonstigen Anlagen		0		9 225
Sonstige Erträge		560 684		110 931
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		119 435 772		108 067 862
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	10 147 476		8 121 115	
Sonstige Passivzinsen	366 827		391	
Baurechtszinsen	494 274		479 046	
Unterhalt und Reparaturen	12 939 610		11 048 522	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	3 683 483		3 456 957	
– Verwaltungsaufwand	367 544		529 961	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	1 225 065		1 070 526	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	566 327 ¹⁾		5 600 252	
Schätzungs- und Prüfaufwand	279 437		276 937	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	15 535 312		4 512 400	
– Entnahme	–3 863 500		–3 407 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	10 180 878		9 144 652	
– die Depotbank	428 302		427 871	
– die Immobilienverwaltungen	3 656 825		3 331 676	
Kosten für Rechenschaftsbericht	58 642		54 805	
Aufsichtsabgaben	4 500		2 560	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	56 071 002	56 071 002	44 650 671	44 650 671
Nettoertrag		63 364 770		63 417 191
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		–1 837 988 ²⁾		2 054 554
Realisierter Erfolg		61 526 782		65 471 745
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		2 038 491		2 472 894
Gesamterfolg		63 565 273		67 944 639
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		63 364 770		63 417 191
Vortrag des Vorjahres		544 258		483 538
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		63 909 028		63 900 729
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		63 356 471		63 356 471
Vortrag auf neue Rechnung		552 557		544 258

¹⁾ Die gegenüber dem Vorjahr wesentlich tieferen Gewinn- und Kapitalsteuern, sind auf die durch die Fusionen der Immobiliengesellschaften möglichen Verlustverrechnungen aus Vorjahren zurück zu führen. Es handelt sich um einen Sondereffekt im Geschäftsjahr 2013/14.

²⁾ Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde ein Kapitalgewinn aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 1 211 062 realisiert. Aufgrund eines Steuerentscheids des Verwaltungsgerichts wurde zudem ein realisierter Kapitalverlust von CHF 3 049 050 aus im Geschäftsjahr 2007/08 verkauften Liegenschaften verbucht. In der Vermögensrechnung wurden die Liquidationssteuern um die Höhe des Kapitalverlustes reduziert.

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

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche (m ²)	Grundstücks-fläche (m ²)	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum
Wohnbauten						
Allschwil* , Baselmattweg 132–140 / Muesmattweg 60–68, 104–114						
Basel , Dornacherstrasse 12, 14, 16, 18, 20	5	124	4 926	2 566	1987	13.04.1987
Bern , Mattenhofstrasse 11, 13, 15	3	28	2 265	4 925	1950	01.04.2001
Bern , Sennweg 4, 6	2	156	3 385	2 933	1965	15.11.1963
Birsfelden , Rheinstrasse 6, 8 / Kirchstrasse 4, 6	4	99	3 225	4 126	1983	01.10.1987
Conthey , Les Terrasses A, B, C	3	98	3 532	4 874	1987	07.11.1987
Genf , Chemin Frisco 4, 6, 8	3	96	3 103	2 871	1992	11.02.1994
Genf , Route de Florissant 47 ^{bis}	1	48	2 524	1 919	1960	01.11.1998
Genf , Route de Florissant 47 ^{ter}	1	45	2 412	1 853	1960	01.02.1961
Genf , Rue Crespin 10	1	51	3 262	1 435	1957	30.06.1959
Herrliberg , Pfarrgasse 34, 36	2	31	1 289	1 896	1963	30.06.1963
Kilchberg , Stockenstrasse 1, 3	2	27	1 310	1 432	1955	01.02.1956
Lausanne , Avenue de Morges 29	1	29	1 359	693	1986	30.06.1986
Lausanne , Chemin du Devin 53	1	26	1 115	1 409	1984	02.05.1984
Meyrin , Avenue de Mategnin 47, 49	2	85	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Meyrin , Avenue de Mategnin 51, 53	2	84	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Pregny-Chambésy , Chemin des Cornillons 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 104, 106	11	233	10 962	34 568	2002	05.10.2000
Winterthur , Holzlegistrasse 8	1	27	1 225	2 251	1960	01.06.1959
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	2	41	1 535	1 949	1986	01.10.1986
Zug , Waldheimstrasse 1, 3	2	30	1 762	2 785	1963	02.03.1962
Zürich , Albisstrasse 136, 138	2	46	1 296	1 786	1959	01.09.1979
Zürich , Buchzelgstrasse 64, 66	2	27	1 406	2 207	1960	21.07.1959
Zürich , Burstwiesenstrasse 17, 19, 21	3	68	3 136	3 251	1957	01.04.1958
Zürich , Dachslernstrasse 46, 48	2	21	865	1 073	1945	01.03.1956
Zürich , Dangelweg 1, 3	2	114	3 118	2 740	1980	01.04.1980
Zürich , Dorfstrasse 66	1	12	578	616	1956	01.09.1979
Zürich , Jungstrasse 3, 5 / Schaffhauserstrasse 411	3	49	1 886	887	1957	04.02.1959
Zürich , Klosbachstrasse 41, 43	2	32	1 214	855	1960	01.09.1979
Zürich , Ottenweg 19	1	13	603	217	1956	01.09.1979
Zürich , Reinhold-Frei-Strasse 68, 70	2	57	2 255	2 873	1975	01.07.1985
Zürich , Russenweg 10, 12, 14	3	39	1 639	1 416	1960	01.09.1979
Zürich , Trottenstrasse 47	1	8	578	570	1956	01.09.1979
Zürich , Wehrenbachhalde 39, 47	2	17	962	1 615	1963	01.10.1963
Total I	75	1 861	75 647	101 691		
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches , Rte. de Villars-le-Grande, «Centre Commercial Milavy»	1	17	7 164	31 593	2004	01.05.2012
Baden , Badstrasse 28, 30	2	9	2 235	1 029	1820	01.01.2009
Basel , Steinengraben 18, 22	2	109	4 624	1 793	1990/1995	15.12.2006
Basel , Untere Rebgasse 17, Teichgässlein 7+9, «Clara Huus»	2	175	9 248	2 082	1973	01.12.2011
Bern , Belpstrasse 48	1	174	10 921	²⁾	1950	01.04.2001
Bern , Blumenbergstrasse 39, 39a	1	41	3 658	1 666	1966	01.11.1963
Bern , Scheibenstrasse 70, «Nautilus»	1	143	10 467	5 180	2012	08.11.2010
Bern , Sennweg 2	1	11	2 891	³⁾	1965	15.11.1963
Eysins , Business Park Terre Bonne, Gebäude A3	1	131	7 942	4 668	2011	30.10.2012
Eysins , Business Park Terre Bonne, Gebäude Z2	1	53	4 246	1 765	2012	09.08.2013
Genf , Rue de la Synagogue 33, 35, 37	3	30	6 113	1 023	1972	01.06.2008
Genf , Rue de Lausanne 72	1	22	3 083	535	1960	31.12.2002
Glattbrugg , Thurgauerstrasse 101, «Ambassador-House»	1	648	33 224	9 871	1990	30.09.1989
Glattbrugg , Walter Mittelholzerstrasse 8, «Hotel Mövenpick Zürich-Airport»	1	536	15 762	15 000	1973	04.03.2009
Köniz , Sägestrasse 79, 79a	2	94	5 652	3 128	2009	25.01.2008
Lausanne , Rue de Bourg 17	1	16	1 192	408	1957	01.11.1962
Le Grand-Saconnex , Place de Carantec 1, 3 / Route de Ferney 194, 196	1	110	4 973	2 977	2012	17.01.2011
Luzern , Hallwilerweg 2, 4	1	43	2 927	1 317	2006	23.07.2004
Nänikon , Grosseisrietstrasse 2	1	16	11 820	6 690	2004	18.04.2007
Neuendorf , Industriestrasse 11	1	113	30 084	17 694	2002	01.01.2007
Nyon , Place Bel Air 8	1	10	1 303	358	1919	31.12.2002
Plan-les-Ouates , Chemin Pré Fleuri 3, «Bluebox»	1	279	12 705	5 047	2010	04.07.2013
Schaffhausen , Schwerstrasse 6	1	3	1 405	300	1972	31.12.2002
Schaffhausen , Vorstadt 33	1	26	2 691	622	1963	25.08.1961
Schwerzenbach , Bahnstrasse 24 / Wiesenstrasse 5	1	216	14 523	11 446	1991	01.03.2011
Spreitenbach , Einstellhalle A, D	1	456	327	13 052	1970	30.06.1970
Spreitenbach , Einkaufszentrum Tivoli	1	54	15 925	6 117	1974	01.01.2014
Spreitenbach , Shopping-Center	1	173	38 036	48 671	1970	30.06.1968
Versoix , Chemin Jean-Baptiste-Vandelle 3	1	87	5 276	2 066	2012	01.08.2011
Winterthur , Marktgasse 27	1	15	2 413	519	1960	01.06.1958
Worblaufen , Tiefenaustrasse 6	1	270	18 957	11 014	1999	01.04.2001

Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge ¹⁾	Zimmer					
				in CHF	in % (Nettommietertrag) ¹⁾		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
			560 870	11 162	1,99	549 708						
Alleineigentum	18 572 793	18 990 000	1 134 718	6 463	0,57	1 128 255	–	12	30	10	–	–
Alleineigentum	7 773 000	8 992 000	501 417	1 790	0,36	499 627	5	4	6	8	8	2
Alleineigentum	15 999 000	18 640 000	1 000 897	9 959	1,00	990 938	–	–	1	15	6	–
Alleineigentum	13 985 659	13 700 000	667 707	15 068	2,26	652 639	4	9	16	6	–	–
Alleineigentum	10 418 000	7 213 000	472 158	535	0,11	471 623	–	6	22	6	–	–
Alleineigentum	15 935 875	16 630 000	929 814	4 962	0,53	924 852	–	2	21	14	4	–
Alleineigentum	9 368 000	13 790 000	787 030	11 314	1,44	775 716	–	1	12	7	11	–
Alleineigentum	4 381 561	12 430 000	720 381	21 117	2,93	699 264	–	1	5	9	10	–
Alleineigentum	6 218 758	15 950 000	855 749	13 091	1,53	842 658	8	1	–	19	7	–
Alleineigentum	2 137 000	5 167 000	297 782	52 752	17,71	245 030	3	–	3	2	4	–
Alleineigentum	2 618 000	6 698 000	341 088	1 410	0,41	339 678	3	3	2	2	5	–
Alleineigentum	4 903 258	4 655 000	288 774	–	–	288 774	–	2	2	8	–	–
Alleineigentum	3 626 000	3 352 000	226 624	–	–	226 624	–	1	4	8	–	–
Alleineigentum	6 709 882	11 190 000	586 812	5 773	0,98	581 039	–	–	8	16	10	–
Alleineigentum	6 632 714	10 980 000	542 158	3 675	0,68	538 483	–	–	8	16	10	–
Alleineigentum	56 580 000	67 530 000	4 267 799	376 364	8,82	3 891 435	–	–	–	12	57	–
Alleineigentum	1 438 305	4 220 000	261 796	3 260	1,25	258 536	–	3	9	6	–	–
Alleineigentum	4 543 000	5 594 000	326 804	21 223	6,49	305 581	–	2	4	6	2	–
Alleineigentum	4 162 000	8 490 000	423 560	31 046	7,33	392 514	–	–	2	8	4	–
Alleineigentum	3 713 991	6 180 000	348 315	3 256	0,93	345 059	–	–	8	8	–	–
Alleineigentum	1 769 000	5 512 000	275 725	1 106	0,40	274 619	–	6	9	3	–	–
Alleineigentum	9 850 000	21 870 000	998 122	1 090	0,11	997 032	4	10	24	4	–	–
Alleineigentum	1 708 000	4 209 000	199 909	–	–	199 909	–	–	11	–	–	–
Alleineigentum	9 858 283	15 890 000	873 263	65 145	7,46	808 118	14	8	11	12	–	–
Alleineigentum	1 765 275	3 657 000	157 039	1 799	1,15	155 240	–	2	–	6	–	–
Alleineigentum	3 280 000	10 420 000	566 595	873	0,15	565 722	20	20	–	–	–	–
Alleineigentum	2 963 292	7 492 000	371 892	23 097	6,21	348 795	4	4	4	4	–	–
Alleineigentum	1 477 596	3 564 000	172 931	–	–	172 931	4	6	1	–	–	–
Alleineigentum	9 274 000	12 460 000	583 016	8 344	1,43	574 672	1	1	8	9	2	–
Alleineigentum	5 309 989	11 150 000	513 804	90	0,02	513 714	9	9	9	3	–	–
Alleineigentum	1 302 497	3 001 000	163 384	–	–	163 384	–	2	–	6	–	–
Alleineigentum	3 277 977	5 815 000	281 276	7 536	2,68	273 740	–	–	–	–	6	–
	251 552 705	365 431 000	20 699 209	703 300	3,40	19 995 909	79	115	240	233	140	
Alleineigentum	22 325 000	23 680 000	1 287 066	872	0,07	1 286 194	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	22 927 000	24 250 000	1 168 695	–	–	1 168 695	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	24 366 000	22 980 000	1 322 901	78 950	5,97	1 243 951	–	–	–	1	–	–
Alleineigentum	51 655 000	49 680 000	2 872 167	868 355	30,23	2 003 812	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	43 961 000	35 690 000	2 277 240	104 762	4,60	2 172 478	–	–	–	1	–	–
Alleineigentum	6 218 000	12 480 000	761 004	–	–	761 004	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	44 989 000	46 170 000	2 458 744	–	–	2 458 744	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	7 130 000	9 760 000	590 508	–	–	590 508	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	58 845 000	64 130 000	3 155 360	–	–	3 155 360	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	36 892 000	34 000 000	1 721 408	182 931	10,63	1 538 477	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	42 037 000	42 040 000	2 447 710	712 593	29,11	1 735 117	–	–	–	–	6	–
Alleineigentum	14 031 000	19 330 000	1 052 896	88 334	8,39	964 562	–	–	–	–	–	–
Stockwerkeigentum	173 410 000	95 160 000	9 808 844	263 318	2,68	9 545 526	–	1	–	1	–	–
Alleineigentum	59 999 000	60 720 000	3 688 246	–	–	3 688 246	333	–	–	–	–	–
Alleineigentum im Baurecht	18 267 395	18 850 000	1 366 599	31 532	2,31	1 335 067	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	3 833 000	4 515 000	387 225	63 900	16,50	323 325	1	3	–	–	–	–
Alleineigentum	38 397 000	38 400 000	2 031 164	1 251 760	61,63	779 404	–	3	2	–	6	–
Alleineigentum	14 712 000	15 900 000	824 508	4 395	0,53	820 113	–	5	–	4	1	–
Alleineigentum	28 423 000	30 110 000	1 762 320	–	–	1 762 320	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	52 398 000	45 870 000	3 017 665	141 207	4,68	2 876 458	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	7 076 000	8 177 000	460 680	–	–	460 680	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	117 629 000	112 390 000	5 090 472	13 874	0,27	5 076 598	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	6 208 000	4 439 000	353 820	–	–	353 820	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	8 147 000	12 340 000	657 102	–	–	657 102	5	4	5	–	–	–
Alleineigentum	71 694 000	70 660 000	3 706 660	–	–	3 706 660	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	4 092 887	8 031 000	506 559	9 605	1,90	496 954	–	–	–	–	–	–
Stockwerkeigentum	116 296 000	117 270 000	5 077 159	715 736	14,10	4 361 423	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	154 119 000	245 280 000	14 802 087	36 956	0,25	14 765 131	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	32 454 000	31 190 000	1 663 370	1 663 370	100,00	–	–	–	–	–	–	–
Alleineigentum	7 139 000	15 100 000	815 640	–	–	815 640	–	–	–	–	–	–
Miteigentum ⁴⁾	74 153 875	85 150 000	4 969 128	–	–	4 969 128	–	–	–	–	–	–

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	%	
52	4 130	83,84	57	1	176	4	436	-	-	1	45	9	139	15	796	16,16
25	1 903	84,02	-	1	272	1	51	-	-	1	39	-	-	3	362	15,98
22	2 818	83,25	132	-	-	-	-	-	-	1	431	1	136	2	567	16,75
35	2 778	86,14	55	-	-	1	100	-	-	1	260	7	87	9	447	13,86
34	3 203	90,69	56	3	95	3	157	-	-	1	62	1	15	8	329	9,31
41	2 802	90,30	47	4	273	-	-	-	-	4	28	-	-	8	301	9,70
31	2 524	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	2 259	93,66	18	-	-	1	139	-	-	1	14	-	-	2	153	6,34
35	3 262	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 222	94,80	15	-	-	-	-	-	-	-	-	4	67	4	67	5,20
15	1 310	100,00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 104	81,24	13	-	-	-	-	-	-	3	255	1	-	4	255	18,76
13	1 115	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	3 440	99,42	49	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
34	3 440	99,42	48	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
69	10 787	98,40	155	-	-	-	-	-	-	1	24	8	151	9	175	1,60
18	1 209	98,69	8	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16	1	16	1,31
14	1 446	94,20	19	-	-	-	-	-	-	-	-	8	89	8	89	5,80
14	1 762	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 296	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 322	94,03	7	-	-	-	-	-	-	1	49	1	35	2	84	5,97
42	3 126	99,68	24	-	-	-	-	-	-	1	5	1	5	2	10	0,32
11	748	86,47	8	1	67	-	-	-	-	1	50	-	-	2	117	13,53
45	2 987	95,80	50	-	-	-	-	-	-	-	-	19	131	19	131	4,20
8	578	100,00	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	1 728	91,62	8	1	158	-	-	-	-	-	-	-	-	1	158	8,38
16	1 032	85,01	11	1	57	-	-	-	-	2	93	2	32	5	182	14,99
11	573	95,02	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	4,98
21	2 196	97,38	22	-	-	-	-	-	-	-	-	14	59	14	59	2,62
30	1 604	97,86	7	-	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	2,14
8	578	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	962	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-
807	71 244	94,18	926	12	1 098	10	883	-	-	23	1 395	83	1 027	128	4 403	5,82
-	-	-	-	14	6 290	-	-	-	-	-	-	3	874	17	7 164	100,00
-	-	-	-	3	1 289	1	198	-	-	3	446	2	302	9	2 235	100,00
1	105	2,27	60	-	-	38	4 211	-	-	9	268	1	40	48	4 519	97,73
-	-	-	136	9	2 996	6	5 568	-	-	14	556	10	128	39	9 248	100,00
1	110	1,01	120	4	494	27	8 391	-	-	18	1 424	4	502	53	10 811	98,99
-	-	-	20	-	-	13	2 922	-	-	5	377	3	359	21	3 658	100,00
-	-	-	116	-	-	12	8 213	1	564	6	1 035	8	655	27	10 467	100,00
-	-	-	-	1	850	4	1 300	-	-	5	739	1	2	11	2 891	100,00
-	-	-	121	-	-	5	7 506	-	-	5	436	-	-	10	7 942	100,00
-	-	-	46	-	-	4	2 860	-	-	3	1 386	-	-	7	4 246	100,00
6	1 336	21,86	10	-	-	4	3 189	-	-	7	439	3	1 149	14	4 777	78,14
-	-	-	-	1	400	19	2 519	-	-	2	164	-	-	22	3 083	100,00
2	109	0,33	623	-	-	10	16 896	3	9 142	3	4 998	7	2 079	23	33 115	99,67
333	-	-	183	-	-	13	-	6	15 762	-	-	1	-	20	15 762	100,00
-	-	-	84	3	4 164	3	1 176	-	-	4	312	-	-	10	5 652	100,00
4	209	17,53	-	5	242	4	477	1	213	-	-	2	51	12	983	82,47
11	865	17,39	79	4	465	11	3 489	-	-	5	154	-	-	20	4 108	82,61
10	918	31,36	19	1	471	4	1 363	-	-	3	98	6	77	14	2 009	68,64
-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	2	11 820	2	11 820	100,00
-	-	-	91	-	-	8	2 049	-	-	8	16 889	6	11 146	22	30 084	100,00
-	-	-	-	-	-	6	1 032	-	-	3	109	1	162	10	1 303	100,00
-	-	-	234	-	-	11	11 498	-	-	32	1 185	2	22	45	12 705	100,00
-	-	-	-	1	176	1	927	-	-	1	302	-	-	3	1 405	100,00
14	1 100	40,88	-	4	881	4	550	-	-	3	160	1	-	12	1 591	59,12
-	-	-	205	-	-	9	13 024	-	-	2	1 499	-	-	11	14 523	100,00
-	-	-	443	-	-	-	-	-	-	12	315	1	12	13	327	100,00
-	-	-	-	17	10 173	1	450	-	-	32	5 281	4	21	54	15 925	100,00
-	-	-	-	60	26 994	2	99	3	792	63	8 030	45	2 121	173	38 036	100,00
-	-	-	72	-	-	8	5 073	-	-	7	203	-	-	15	5 276	100,00
-	-	-	-	3	1 242	3	578	-	-	2	476	7	117	15	2 413	100,00
-	-	-	263	-	-	4	16 559	-	-	1	2 279	2	119	7	18 957	100,00

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
Zug, Innere Güterstrasse 2, 4	2	121	3 135	2 577	1986	01.01.1987
Zürich, Hallwylstrasse 71	1	40	3 262	829	1962	01.09.2009
Zürich, Höggermarkt / Limmattalstrasse 186, 200, 200a / Regensdorferstrasse 5, 9 / Dorfbachweg 1	5	137	5 190	3 092	1989	30.06.1987
Zürich, Limmatquai 80	1	11	1 058	209	1859	07.10.1981
Zürich, Löwenstrasse 29	1	127	5 217	1 380	1959	30.06.1957
Zürich, Löwenstrasse 53 / Gessnerallee 36	2	21	1 562	719	1877	01.06.2008
Zürich, Sihlcity	10	1 138	12 598	5 417	2007	26.06.2003
Total II	59	5 675	323 809	221 854		
Gemischte Bauten						
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2	57	2 228	2 389	1989	22.04.1988
Birsfelden, Hauptstrasse 33, 35	2	59	2 192	1 126	1986	01.06.1987
Birsfelden, Hauptstrasse 52	1	70	2 571	1 423	1984	24.08.1963
Genf, Boulevard James-Fazy 13 / Rue Bautte 7, 9	2	45	3 089	597	1981	30.09.1980
Lausanne, Avenue des Jordils 5	1	68	2 351	857	1963	01.06.1963
Spreitenbach, Shopping-Center 7, 9	2	253	14 396	13 756	1970	02.02.1977
Vevey, Rue du Simplon 35	1	29	2 256	504	1964	30.06.1964
Zürich, Überbauung Im Rank / Schärrengasse 2 / Dorfbachweg 5, 7 / Limmattalstrasse 202, 204	1	47	2 097	1 270	1990	02.12.1988
Total III	12	628	31 180	21 922		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten						
Total IV	-	-	-	-		
Baurechtsgrundstücke						
Total V	-	-	-	-		
Gesamttotal	146	8 164	430 636	345 467		

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften

¹⁾ Nicht annualisiert

²⁾ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Mattenhofstrasse 11, 13, 15

³⁾ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Sennweg 4, 6

⁴⁾ Miteigentum $\frac{51}{100} = 11\,014\text{ m}^2$ (totale Grundstücksfläche = 21 596 m²)

⁵⁾ Miteigentumsanteil am Baurechtsgrundstück $\frac{7\,590}{30\,916} = 759\text{ m}^2$ (totale Grundstücksfläche = 3 092 m²)

⁶⁾ Miteigentum $\frac{129}{1\,000} = 5\,417\text{ m}^2$ (totale Grundstücksfläche = 41 991 m²)

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Mietertag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomietertag) ¹⁾	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	25 932 702	16 070 000	964 770	229 532	23,79	735 238	-	-	-	-	-
Alleineigentum	17 866 000	15 540 000	809 340	-	-	809 340	-	-	1	1	-
Alleineigentum im Baurecht ⁵⁾	30 619 371	28 160 000	1 715 208	19 354	1,13	1 695 854	2	6	8	3	-
Alleineigentum	9 529 721	17 090 000	719 440	-	-	719 440	-	6	-	1	-
Alleineigentum	22 237 000	78 050 000	3 819 425	44 145	1,16	3 775 280	-	-	-	-	-
Alleineigentum	22 336 000	17 230 000	716 927	116 081	16,19	600 846	-	-	-	-	-
Miteigentum ⁶⁾	77 625 000	107 776 920	6 030 112	14 613	0,24	6 015 499	16	-	-	-	-
	1 569 969 951	1 683 658 920	96 880 169	6 656 175	6,87	90 223 994	357	28	16	12	13
Alleineigentum	10 006 000	9 324 000	587 602	52 164	8,88	535 438	-	6	2	3	-
Alleineigentum	8 010 000	7 801 000	473 970	9 745	2,06	464 225	-	-	14	-	-
Alleineigentum	9 101 000	8 229 000	501 426	39 246	7,83	462 180	-	-	16	-	-
Alleineigentum	10 134 061	12 030 000	760 379	480	0,06	759 899	1	1	-	1	10
Alleineigentum	4 758 000	9 367 000	585 132	-	-	585 132	4	3	3	2	5
Alleineigentum	72 073 000	94 040 000	4 872 195	11 375	0,23	4 860 820	70	55	33	31	-
Alleineigentum	6 083 106	8 157 000	478 460	910	0,19	477 550	3	5	7	4	2
Alleineigentum	11 373 407	8 636 000	536 823	27 130	5,05	509 693	1	5	8	-	-
	131 538 574	157 584 000	8 795 987	141 050	1,60	8 654 937	79	75	83	41	17
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 953 061 230	2 206 673 920	126 375 365	7 500 525	5,94	118 874 840	515	218	339	286	170

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	%
-	-	-	79	-	-	37	3 001	-	-	5	134	-	-	42	3 135	100,00
2	288	8,83	30	-	-	5	2 330	-	-	2	542	1	102	8	2 974	91,17
19	1 458	28,09	94	7	2 584	6	626	1	184	8	327	2	11	24	3 732	71,91
7	608	57,47	-	1	147	2	274	-	-	1	29	-	-	4	450	42,53
-	-	-	95	5	664	10	4 049	-	-	15	485	2	19	32	5 217	100,00
-	-	-	3	2	94	13	1 124	-	-	2	165	1	179	18	1 562	100,00
16	224	1,78	855	86	5 338	26	3 112	17	2 379	95	966	43	579	267	12 374	98,22
426	7 330	2,26	4 095	231	65 954	334	136 633	32	29 036	386	52 208	171	32 648	1 154	316 479	97,74
11	1 028	46,14	33	4	486	5	508	-	-	3	158	1	48	13	1 200	53,86
14	1 330	60,68	33	4	326	2	190	-	-	2	283	4	63	12	862	39,32
16	1 248	48,54	44	3	657	-	-	-	-	5	527	2	139	10	1 323	51,46
13	1 346	43,57	17	5	620	8	1 083	-	-	-	-	2	40	15	1 743	56,43
17	1 484	63,12	44	-	-	7	867	-	-	-	-	-	-	7	867	36,88
189	10 459	72,65	-	28	2 179	18	1 298	1	92	13	357	4	11	64	3 937	27,35
21	1 761	78,06	-	5	418	-	-	-	-	1	77	2	-	8	495	21,94
14	953	45,45	17	5	483	4	456	-	-	6	205	1	-	16	1 144	54,55
295	19 609	62,89	188	54	5 169	44	4 402	1	92	30	1 607	16	301	145	11 571	37,11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 528	98 183	22,80	5 209	297	72 221	388	141 918	33	29 128	439	55 210	270	33 976	1 427	332 453	77,20

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2014

Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA	Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
Erläuterung 2: Prozess	Die Société Internationale de Placements als vormalige Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ist Beklagte in einem Prozess, der 1991 beim Zivilgericht in Basel eingeleitet worden ist. Die Klägerschaft macht Schadenersatzansprüche aus der Zeit der Achtzigerjahre geltend. Das Verfahren ist weiterhin beim Zivilgericht Basel-Stadt hängig.
Erläuterung 3: Kommissionen	<p>a) Vergütungen an die Fondsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von jährlich 0,49% erhoben. – Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten. – Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds eine Entschädigung von 1,5% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt war. – Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode 3,1% der Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen). <p>b) Vergütungen an die Depotbank</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung. – Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. – Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.
Erläuterung 4: Bewertungs- methode	<p>Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 30. September 2014 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest & Partner AG neu ermittelt.</p> <p>Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.</p>
Erläuterung 5: Änderungen des Fondsvertrages per 23. Juni 2014	<p>Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 18. Juni 2014 bewilligt. Die Änderungen sind per 23. Juni 2014 in Kraft getreten und lauten wie folgt:</p> <p>Mitteilung an die Anleger des – Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»</p> <p>Anpassung der Fondsverträge Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, nachfolgende Änderungen in den Fondsverträgen der oben genannten Anlagefonds vorzunehmen.</p> <p>A. Anpassungen der Fondsverträge der oben genannten Anlagefonds an die revidierten kollektivanlagenrechtlichen Bestimmungen 1. § 3 Die Fondsleitung Die Fondsleitung legt 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 (Ziff. 2).</p>

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen. Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über die Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht (Ziff. 3).

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden 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.

Die Prüfgesellschaft bestätigt zuhanden der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist (Ziff. 8).

2. § 4 Die Depotbank

Die Aufgabe der Depotbank wird wie folgt an die Bestimmungen des KAG und der KKV angepasst:

Die Depotbank legt 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 (Ziff. 2).

Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung der Teilvermögen verantwortlich, kann aber nicht selbständig über deren Vermögen verfügen. (Ziff. 3)

Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der Teilvermögen beziehen, der Gegenwart innert der üblichen Frist übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwart nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist (Ziff. 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 (Ziff. 5).

Neu kann die Depotbank Dritt- und Sammelverwahrer für die Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- und 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 Vermögen der Teilvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen 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 beauftragte Dritt- und Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren (Ziff. 6).

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden 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.

Die Prüfgesellschaft bestätigt zuhanden der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist (Ziff. 9).

3. § 5 Die Anleger

Neu wird konkretisiert, dass der Anlegerkreis nicht beschränkt ist (Ziff. 1).

Die Anleger erhalten neu auch Auskunft über das Riskmanagement (Ziff. 4).

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 30. Juni 2016 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 8 Bst. a. Sollten solche Anteile nicht innerhalb dieser Zeit zurückgegeben worden sein, wird umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwart in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt (Ziff. 6).

4. § 6 Anteile und Anteilklassen

Die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines ist nicht zulässig (Ziff. 5).

5. § 8 Anlagepolitik

Neu müssen unbebaute Grundstücke über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können (Ziff. 2).

6. § 14 Belastung der Grundstücke

Die Belastung aller Grundstücke darf im Durchschnitt neu einen Drittel (bisher die Hälfte) 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. Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten (Ziff. 2).

7. § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

Die Limite der Anlagebeschränkung wird bei Baurechtsgrundstücken von 20% auf 30% und bei Anlagen gemäss lit a) und b) von Ziff. 4 des § 14 zusammen von 30% auf neu 40% erhöht.

8. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

Die Nebenkosten umfassen namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren (Ziff. 3).

9. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

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

- a) Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- b) marktkonforme Kommissionen an Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- c) Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer und Concierge oder ähnliches;
- d) Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
- e) Gebühren und Honorare, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds anfallen;
- f) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen bzw. im Zusammenhang mit der Abwehr von Rechten und Forderungen, welche gegen den Immobilienfonds geltend gemacht werden;
- g) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- h) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

- i) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Revision sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - j) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - k) Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen;
 - l) 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;
 - m) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - n) 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;
 - o) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - p) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenerm geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - q) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
- Wie bis anhin trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (neu: namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren) (Ziff. 5). Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können neu Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit des Immobilienfonds bezahlen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem Immobilienfonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Im Prospekt legt die Fondsleitung offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Rabatte gewährt werden (Ziff. 6).

10. § 24 Vereinigung

Es werden in den Formulierungen zusätzliche Ausführungen vorgenommen.

Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen können dem Umbrella-Fonds bzw. dem Teilvermögen belastet werden (Ziff. 2).

11. § 26 Änderung des Fondsvertrages

Neu informiert die Fondsleitung die Anleger in der Publikation darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

12. § 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es wird neu festgehalten, dass bei der Genehmigung des Fondsvertrags die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV prüft und deren Gesetzeskonformität feststellt.

13. Anpassung der Prospekte

Die vorgenannten Anpassungen wurden in den Prospekten der jeweiligen Anlagefonds nachvollzogen.

B. Weitere Anpassungen der Fondsverträge

1. Anpassung der Definition «verbundene Zielfonds»

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 6 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 (bis anhin mehr als 10% des Kapitals oder der Stimmen) direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist. (§ 8 Ziff. 4 und § 19 Ziff. 7)

2. § 22 Verwendung des Erfolges

Die für den Ertragsausschüttungsverzicht anwendbare Geringfügigkeitsklausel wird im Fondsvertrag an die geltende Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung entsprechend dem Kreisschreiben 24 der eidgenössischen Steuerverwaltung angepasst.

Erläuterung 6: 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 im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Bewertungsbericht

1 Auftrag Gemäss Kollektivanlagegesetz sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Bewertungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss wurden per 30. September 2014 von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Bewertungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte. Wüest & Partner war dabei von der Fondsleitung mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Bewertungsexperten. Die von der Fondsleitung beauftragten akkreditierten Bewertungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

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

Liegenschaften im Bau werden «at cost» bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wird (Impairment).

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

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

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

4 Bewertungsergebnisse Der Gesamtwert aller Liegenschaften beträgt per 30. September 2014 CHF 2 206,67 Mio. bei einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 4,30%.

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

Wüest & Partner AG
Zürich, 21. Oktober 2014

Andreas Ammann
Partner

Peer Kocur
Manager

Bericht der Prüfgesellschaft

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

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds **Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss**, 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 30. September 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2014 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 gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. Dezember 2014

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

* Makroökonomische Rahmenbedingungen, Angaben zum Wohnungsmarkt, zum Geschäftsflächenmarkt, zum Baumarkt, zur Nachhaltigkeit, zum Energieemissionsdiagramm, zur Übersicht Doppelzertifizierungen sowie zur Energie- und CO₂-Tabelle sind nicht Teil der weiteren Angaben und unterliegen analog der Angaben zur Kursentwicklung, der geografischen und regionalen Verteilung der Anlagen sowie des Bewertungsberichtes Prüfungshandlungen im Sinne von PS 720.

Weitere Informationen

Negativbestätigung

Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2013/14 und der Halbjahresbericht per 31. März 2015 sind Bestandteil dieses Emissions- und Kotierungsprospektes.

Seit dem Stichtag des letzten Halbjahresberichtes per 31. März 2015 sind keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten, soweit diese nicht in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt offen gelegt worden sind.

Verantwortlichkeit für Prospektinhalt

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

Für die Auslegung dieses Prospektes ist die deutsche Fassung massgebend.

Dokumente

Dieser Prospekt sowie die letzten Jahresberichte und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse AG, Investment Management, Real Estate Strategies & Advisory (Tel. 044 332 58 08) oder bei der Credit Suisse AG (Tel. 044 333 43 85, Fax 044 333 35 93 oder E-Mail equity.prospectus@credit-suisse.com) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 20. Mai 2015

Die Fondsleitung

Credit Suisse Funds AG

Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag



Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag

April 2015

Vertrieb Schweiz und Liechtenstein

Teil I 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 Interswiss ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde ursprünglich von der Société Internationale de Placements (SIP) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der UBS AG, Basel und Zürich, sowie der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbanken der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht unterbreitet und von dieser erstmals am 27. Oktober 1954 genehmigt. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat mit Verfügung vom 15. Juni 1999 einem Fondsleitungswechsel neu auf Credit Suisse Funds AG, Zürich, und einem Depotbankwechsel neu auf Credit Suisse AG, Zürich, zugestimmt. Der Fondsleitungs- und Depotbankwechsel trat per 1. Juli 1999 in Kraft.

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.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Dieser Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss hält Immobilien in indirektem Grundbesitz. Miteigentum an Grundstücken ist als Immobilienwert zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, beschränkte Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekenzinsen, subjektive Bewertung der Immobilien, inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u.a. Altlasten), ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Börsenkurses 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. Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss hält Liegenschaften über die von ihm gehaltene Immobiliengesellschaft und nicht im Direktbesitz. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Fonds, sondern von der vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaft entrichtet. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds unterliegen der eidgenössischen Verrech-

nungssteuer (Quellensteuer von 35% auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens). 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 im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Fonds vollumfänglich zurückgefordert werden. Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Immobilienfonds 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.

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 im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und eine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

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

Die 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. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Anlagefonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

Der Anlagefonds 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.

Abgeltende Quellensteuer:

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

EU-Zinsbesteuerung:

Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

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 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
- Maurizio Pedrini, Mitglied
- Managing Director, Credit Suisse AG
- Petra Reinhard Keller, Mitglied

- Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Mitglied
- Managing Director, Credit Suisse AG
- Christian Schärer, Mitglied
- Managing Director, Credit Suisse AG

Real Estate Ausschuss

- Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitzender
- Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Geschäftsleitung

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

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 31. Dezember 2014 insgesamt 218 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 153'358 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:
www.credit-suisse.com

2.2 Beratung betreffend Anlageentscheide

Die Fondsleitung hat die Credit Suisse AG in Zürich beauftragt, sie als Anlageberaterin bei der Investition der Fondsaktiven zu unterstützen. Die Credit Suisse AG ist ein weltweit tätiges Finanzdienstleistungsunternehmen, das Kunden im Bereich Private & Retail Banking, Corporate & Investment Banking sowie Asset Management berät. Sie zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in den Bereichen institutionelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Credit Suisse Funds AG und der Credit Suisse AG abgeschlossener Vertrag.

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 Steuerberatung, Finanzwesen der Fondsleitung, Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Real Estate Portfolio Management und Administration, Facility Management, Personalwesen, Management Information System MIS, Projekt- und Benutzersupport für das Funds Accounting, Risk Management und Investment Guideline Monitoring.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen: Teilaufgaben in den Bereichen Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion, dem Erstellen von Reportings sowie weitere Supportaufgaben im Bereich des Riskmanagements.

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

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

2.4 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

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

3 Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich. Die Bank wurde im Jahre 1856 unter dem Namen Schweizerische Kreditanstalt in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft in Zürich gegründet. Die Credit Suisse AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG, Zürich.

Die Credit Suisse AG ist eine im Asset Management, Investment Banking und Private Banking international tätige Universalbank.

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 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 Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die 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.

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

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

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

Vertreterin und Zahlstelle im Fürstentum Liechtenstein ist die LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

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 und LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

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

Als Prüfgesellschaft amtiert die KPMG AG, Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung muss den Wert jedes Grundstücks, das sie erwerben oder veräußern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen.

Die Fondsleitung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.

Auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen lässt die Fondsleitung den Verkehrswert aller Grundstücke, die zum Immobilienfonds gehören, durch die Experten überprüfen.

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

- Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest & Partner AG, Zürich
- Urs Hauri, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Solothurn
- Thomas Pfenniger, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Geroldswil
- Reto Stiefel, dipl. Architekt ETH, Wüest & Partner AG, Zürich

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	276935
ISIN-Nummer	CH0002769351
Kotierung/Handel	Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG
Rechnungsjahr	1. Oktober bis 30. September
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	buchmässige Führung; Stückelung: 1 Anteil Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 30. Juni 2016 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 6 lit. a. Sollten solche Anteile nicht innerhalb dieser Zeit zurückgegeben worden sein, wird umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.
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. 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 Emissions- und Kotierungsprospekt.

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 zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

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

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission.

Angaben zu den Nebenkosten und der Ausgabekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

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

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt.

Würden Anteilscheine ausgegeben, so sind diese spätestens bei einer Rücknahme zurückzugeben. Bei einem Umtausch werden diese verbrieften Anteile dematerialisiert und in Zukunft buchmässig geführt.

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

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Credit Suisse 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 börslichen Handel der Anteile betraute Bank.

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland 2,50%
(die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor)

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

Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 19 Ziff. 5 des Fondsvertrages):

Die Nebenkosten werden bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissions- und Kotierungsprospekt aufgeführt. Bei der Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung 0,49% p.a.
(des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)

Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds.

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

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.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit von Fondsanteilen bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Vertriebsmitarbeitern, etc.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem Fonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Fondsvermögen belastet wurden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Bei Erfüllung der folgenden Voraussetzungen werden Rabatte gewährt:

- die Mindestanlage in eine kollektive Kapitalanlage oder in die Palette von kollektiven Kapitalanlagen;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- die erwartete Anlagedauer;
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des Fonds.

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

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

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:

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

Rechnungsjahr 2011/12: 0,70%

Rechnungsjahr 2012/13: 0,69%

Rechnungsjahr 2013/14: 0,67%

Im Verhältnis zum Nettofondsvermögen:

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

Rechnungsjahr 2011/12: 0,97%

Rechnungsjahr 2012/13: 0,94%

Rechnungsjahr 2013/14: 1,03%

Die für die Berechnung der Fondsbetriebsaufwandsquote TER^{REF} GAV relevanten Betriebskosten fallen auf dem Gesamtvermögen an. Die Fondsbetriebsaufwandsquote TER^{REF} NAV setzt diese Kosten ins Verhältnis zum Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich Fremdkapital). Das Nettofondsvermögen ist per 30.09.2014 um 35,73% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.

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

Für den Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss bestehen keine «commission sharing agreements».

Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» abgeschlossen.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im jeweils letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der Jahres- bzw. Halbjahresbericht 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 und im Liechtensteiner Vaterland.

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. Mindestens zweimal pro Monat erfolgt eine Veröffentlichung der Preise im Liechtensteiner Vaterland. Zusätzlich publiziert die Fondsleitung die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet.

5.5 Versicherung der Immobilien

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

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 und Liechtenstein
- 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 Er-

träge, 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 II Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss» 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).
2. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehung zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung und 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. Die Fondsleitung 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.
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.
Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht. Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.
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.

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

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 Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
Die Prüfungsgesellschaft bestätigt zu Handen der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten 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 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 Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
4. 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.
5. 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.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 Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Prüfungsgesellschaft bestätigt zu Händen der Fondsleitung, dass die Beauftragten der Fondsleitung beziehungsweise Depotbank nicht als Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV gelten und somit weder direkt noch indirekt Einfluss auf die Fondsleitung nehmen oder genommen haben und die Fondsleitung nicht auf andere Weise befangen ist.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Erfolg 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 Prüfungsgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Physisch ausgelieferte Anteilscheine sind gleichzeitig mit der Kündigung bei der Depotbank zu hinterlegen.

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 zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. 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.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilscheine sind bis zum 30. Juni 2016 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Inhaberanteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 6 Bst. a. Sollten solche Anteile nicht innerhalb dieser Zeit zurückgegeben worden sein, wird umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.

7. 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) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.

Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfungsgesellschaft vorgängig zu informieren.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird in den Publikationsorganen bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. Wurden Anteilscheine ausgegeben, so sind diese spätestens bei einer Rücknahme zurückzugeben. Bei einem Umtausch werden diese

verbrieften Anteile dematerialisiert und in Zukunft buchmässig geführt.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz. Der Credit Suisse Real Estate Fund Interwiss hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften
 - Bauten mit gemischter Nutzung
 - Stockwerkeigentum
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; 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
Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
 - b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
 - c) Anteile an andern schweizerischen Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz und Immobilienzertifikate. Die Anteile oder Aktien müssen an einer Schweizer Börse kotiert sein.
 - d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 6 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.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil ihres Fondsvermögens in kurzfristig 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 Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

3. Als kurzfristig 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 höchstens 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 einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Baubsubstanz und Lage 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.
Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%
- 4.

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 Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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 offenstehenden 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. 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.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.
 Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Credit Suisse AG, Zürich, sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert der Anteile die Nebenkosten (namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert der Anteile die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz im Emissi-

ons- und Kotierungsprospekt und bei der Rücknahme von Anteilen in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

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 neuemittierten Anteile belastet werden. Der effektiv angewandte 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 2,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der effektiv angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,70% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt sowie jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich. Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:
 - a) Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 3,00% der Baukosten;
 - b) Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 1,50% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;

- c) Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen; 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.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,05% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Depotbankkommission).
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt sowie 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 Bruttobetragtes der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
 - marktkonforme Kommissionen an Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
 - Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer und Concierge oder ähnliches;
 - Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - Gebühren und Honorare, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds anfallen;
 - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen bzw. im Zusammenhang mit der Abwehr von Rechten und Forderungen, welche gegen den Immobilienfonds geltend gemacht werden;
 - Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Revision sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen;
 - 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;
 - Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - 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;
 - Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts-

honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

6. Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Retrozessionen zur Deckung der Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit des Immobilienfonds bezahlen. Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem Immobilienfonds belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Im Prospekt legt die Fondsleitung offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Rabatte gewährt werden.
7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Anlagefonds belasten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

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

§ 21 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

- Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen.
- Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgezogen 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 neue Rechnung vorgezogen werden.
- 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

- Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
- 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.
4. Der Prospekt 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.
5. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
6. 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.
7. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

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

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. 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.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
5. 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

1. 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.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 23. Juni 2014 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 18. Juli 2012.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA abschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 18. Juni 2014.
