

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

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

Ausgabe von Fondsanteilen
gegen Bezugsrecht (Juni 2015)

Neue Emission 1. bis 12. Juni 2015

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Emissions- und Kotierungsprospekt vom 22. Mai 2015

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

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 Global (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 Global	8
Informationen über die Fondsleitung	14
Informationen über die Depotbank	16
Informationen über Dritte	17
Risiken	18
Portfolioveränderungen vom 1. Januar 2015 bis 15. Mai 2015, Immobilien-gesellschaften des Fonds	22
Entwicklung Geschäftsjahr 2014 und Ausblick	23
Index zur finanziellen Berichterstattung	27
Weitere Informationen	37
Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag	39

Das Angebot

Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Global hat am 6. Mai 2015 die Emission von

maximal 1'155'000 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Global beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 2'310'000 auf maximal 3'465'000 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. Zwei (2) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Ausgabepreis

CHF 103.00 netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf einem Inventarwert per 31. Dezember 2014 von CHF 97.03 je Anteil (nach Abzug der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 von CHF 3.80 je Anteil) und schliesst Wertveränderungen der Liegenschaften, den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Januar 2015 bis zum 19. Juni 2015), eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger im In- und Ausland von 1,50% 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 5.85 pro Anteil ein. Wechselkurseinflüsse wurden bis zum 30. April 2015 berücksichtigt.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen per 31. Dezember 2014 geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

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	<p>Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 1. Juni 2015 bis 11. Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange statt.</p> <p>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.</p>
Ausübung des Bezugsrechts	<p>Die Bezugsrechte werden Anlegern durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.</p> <p>Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.</p> <p>Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.</p>
Liberierung	19. Juni 2015
Lieferung	Die Anteile können über SIX SIS AG geliefert werden.
Kotierung / Handel der Anteile	<p>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).</p> <p>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.</p>
Verurkundung / Verwahrung	<p>Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.</p> <p>Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).</p>
Ausschüttungen	Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Januar 2015 für das volle Geschäftsjahr 2015 (siehe «Verwendung des Erfolgs» hinten unter «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund Global»).
Verwendung des Emissionserlöses	Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

Valorenummern / ISIN / Tickersymbol	<p>Anteile Credit Suisse Real Estate Fund Global</p> <p>Valorenummer: 13 985 167</p> <p>ISIN: CH013 985 167 6</p> <p>Tickersymbol: GLOBI</p> <p>Bezugsrecht</p> <p>Valorenummer: 28 203 972</p> <p>ISIN: CH028 203 972 3</p> <p>Tickersymbol: GLOBI1</p>																		
Verkaufsrestriktionen	<p>Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund Global im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.</p> <p>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.</p> <p>Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.</p> <p>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 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.</p>																		
Force Majeure	<p>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.</p>																		
Terminübersicht	<table border="0"> <tr> <td>Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte</td> <td>29. Mai 2015 (nach Handelsschluss)</td> </tr> <tr> <td>Bezugsrechtsabgang</td> <td>1. Juni 2015</td> </tr> <tr> <td>Beginn der Bezugsfrist</td> <td>1. Juni 2015</td> </tr> <tr> <td>Beginn des Bezugsrechtshandels</td> <td>1. Juni 2015</td> </tr> <tr> <td>Ende des Bezugsrechtshandels</td> <td>11. Juni 2015</td> </tr> <tr> <td>Ende der Bezugsfrist</td> <td>12. Juni 2015, 12.00 Uhr</td> </tr> <tr> <td>Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile und der genauen Anzahl zu kotierender Anteile</td> <td>18. Juni 2015</td> </tr> <tr> <td>Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile</td> <td>19. Juni 2015</td> </tr> <tr> <td>Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange</td> <td>19. Juni 2015</td> </tr> </table>	Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	29. Mai 2015 (nach Handelsschluss)	Bezugsrechtsabgang	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	18. 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
Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	29. Mai 2015 (nach Handelsschluss)																		
Bezugsrechtsabgang	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	18. 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 Global

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 23. September 2011 genehmigt. Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und am 7. Januar 2015 von der FINMA genehmigt.

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

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt. Der Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 darin, durch ein geografisch international diversifiziertes Immobilienportfolio sowohl ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen als auch eine regelmässige, angemessene Ertragsausschüttung sicherzustellen.

Beim Credit Suisse Real Estate Fund Global handelt es sich um einen Immobilienfonds, der in Immobilienwerte investiert, die in den Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, in den Ländern Asiens und des pazifischen Raumes sowie in den Ländern Europas (exkl. Schweiz) gelegen sind, wobei in jeder der drei Ländergruppen höchstens 60% und mindestens 10% der Verkehrswerte aller Grundstücke investiert wird.

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

Als Immobilienwerte gelten Grundstücke einschliesslich Zugehör weltweit sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobilien-gesellschaften, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Miteigentum an Grundstücken und Stockwerkeigentum 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 Global kann Immobilien in direktem und indirektem Grundbesitz halten (siehe hinten «Immobilien-gesellschaften des Fonds»).

Fondsvolumen

Das Nettofondsvermögen betrug:

per 31. Dezember 2014: CHF 232,9 Mio.

per 31. Dezember 2013: CHF 228,6 Mio.

per 31. Dezember 2012: CHF 227,8 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug:

per 31. Dezember 2014: CHF 323,6 Mio.

per 31. Dezember 2013: CHF 309,1 Mio.

per 31. Dezember 2012: CHF 296,8 Mio.

Weitere Kennzahlen

Jahresabschluss per	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012¹
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF	100.83	98.95	98.61
Agio / Disagio	-3,10%	-6,57%	5,36%
Schlusskurs in CHF	97.70	92.45	103.90
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	99.95	105.80	106.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	87.90	88.35	96.00
Ausschüttung pro Anteil in CHF	3.80	3.60	1.80
Ausschüttungsrendite	3,89%	3,89%	1,73%
Ausschüttungsquote	85,87%	79,00%	83,44%
Performance	10,00%	-9,49%	3,90%
Anlagerendite	5,71%	2,19%	1,57% ²
Fremdfinanzierungsquote nach Verkehrswerten	33,94%	34,59%	27,08%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,74%	2,85%	1,66% ²
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76,52%	75,92%	69,05% ²
Fondsbetriebsaufwand- quote GAV (TER _{REF} GAV)	1,12% ⁴	1,17%	0,92% ³
Fondsbetriebsaufwand- quote NAV (TER _{REF} NAV)	1,67% ⁴	1,75%	1,03% ³
Mietzinsausfallquote	10,41%	2,14%	0,32%

¹ Der Fonds wurde per 29.11.2011 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 29.11.2011 bis 31.12.2012 (verlängertes Geschäftsjahr).

² Kennzahl aufgrund Neulancierung des Fonds nicht aussagekräftig.

³ Kennzahl annualisiert.

⁴ Die für die Berechnung der Fondsbetriebsaufwandquote GAV relevanten Betriebskosten fallen auf dem Gesamtfondsvermögen an. Die Fondsbetriebsaufwandquote NAV setzt diese Kosten ins Verhältnis zum Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich Fremdkapital). Das Nettofondsvermögen per 31.12.2014 ist um 34,37% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.

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. Januar bis zum 31. Dezember.

Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Fonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vorsehen.

Bis zu 30% des Nettoertrags können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettofondsvermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der ganze Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden (siehe Fondsvertrag § 22).

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

**Relevante
Steuervorschriften**

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den 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.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global hält Liegenschaften vorwiegend indirekt über Tochtergesellschaften.

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. 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 (nachfolgend ausländischer Anleger genannt) kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

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

Eine Ausnahme von der Nichtbesteuerung der Immobilienfonds in der Schweiz bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei; sie

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

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

Der 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 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 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.

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

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. 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 (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 vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5). Unter bestimmten ausserordentlichen Umständen kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben (siehe Fondsvertrag § 17 Ziff. 5). Der Rücknahmepreis wird gemäss § 17 (mit weiteren Verweisen) des Fondsvertrages berechnet und auf 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. 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 (Ziff. 5.4 des Verkaufsprospekts sowie § 23 des Fondsvertrages).

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

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

Weitere Angaben zum Fonds

Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden. Für weitere, ausführlichere Angaben zum Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 zu 100% 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**

Es liegen keine Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 an die folgenden Firmen delegiert:

Australien	CBRE (C) Pty Ltd
Chile	CBRE Chile S.A.
Deutschland	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grossbritannien	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Japan	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Niederlande	Jones Lang LaSalle B.V.
USA	CBRE Inc.

Die Ausführung der Aufträge 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	Zahlstelle in der Schweiz ist Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.
Vertriebsträger	<p>Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.</p> <p>Die Fondsleitung ist berechtigt, weitere Vertriebsträger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 mit dem Vertrieb des Immobilienfonds zu beauftragen.</p>
Prüfgesellschaft	KPMG AG, Zürich
Schätzungsexperten	<p>Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert aller Grundstücke, die zum Immobilienfonds gehören, durch die unabhängigen Schätzungsexperten bzw. im Ausland durch deren Hilfspersonen überprüfen.</p> <p>Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:</p> <p>Pascal Roth, lic. oec. publ., André Roth AG, Baden</p> <p>Gino Florentin, dipl. Architekt HTL, Wüest & Partner AG, Zürich</p> <p>Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH, Wüest & Partner AG, Zürich</p> <p>Die Schätzungsexperten können im Ausland zur Schätzung der ausländischen Grundstücke Hilfspersonen beiziehen. Die Schätzungsexperten plausibilisieren mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) sämtliche ausländischen Verkehrswertschätzungen. Damit gewährleisten die Schätzungsexperten eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte. Die Schätzungsexperten stellen ebenfalls sicher, dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren. Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.</p>
Buchführung, Steuerberatung, Administration	Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeiten der Tochtergesellschaften werden die folgenden Dienstleister beigezogen: Alter Domus, Avendaño Merino, CBRE Inc., Citco, Ernst & Young, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd. und TMF Group. Die Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

Risiken

Investitionsrisiken

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global untersteht den Anleger-schutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapital-anlagen (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 Global 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 Anteilwertes führen.

Immobilien im Ausland

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

Weitere Hinweise auf spezifisch mit Immobilienanlagen im Ausland verbundene Risiken finden sich in den folgenden Abschnitten.

Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Gemäss Fondsvertrag kann der Immobilienfonds in beschränktem Umfang auch in Bauprojekte investieren. Durch Auflagen von Behörden sowie Probleme bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Durch Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler ver-ursachte, unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten können sich negativ auf die Ertragsituation aus-wirken. Im Falle von Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global investiert weltweit in Immobilienwerte. Dadurch ist der Fonds von unterschiedlichen, allen-falls divergierenden konjunkturellen Entwicklungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in be-stimmten Ländern ganz erheblich auf den Immobilienmarkt auswirkt, während Immobilienmärkte in anderen Ländern davon weniger betrof-fen sein können. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwä-chung, Änderungen der Teuerungsraten oder der Staatsverschuldung in den einzelnen Ländern oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume im Vergleich mit anderen Wirtschafts-standorten eines Landes bzw. im internationalen Verhältnis in Frage.

Im Nachgang zur weltweiten «Finanzkrise» mussten mehrere Länder in Europa finanzielle Hilfen der EU und des Internationalen Währungsfonds in Anspruch nehmen («europäische Schuldenkrise»). Es ist nicht absehbar, ob die gewährten Hilfen ausreichen, und nicht auszuschliessen, dass sich die Krise noch verschlimmern könnte. Die Unsicherheit über die Zahlungsfähigkeit mehrerer europäischer Länder kann einen Einfluss auf die Wechselkurse haben, was sich auf den Wert der Liegenschaften des Fonds negativ auswirken könnte. Die künftigen Auswirkungen der Krise und insbesondere im Falle der Insolvenz eines Staates, eines Austritts bzw. Ausschlusses einzelner Staaten aus der Währungsunion oder einer Schuldenrestrukturierung sind nicht absehbar.

Der nationale und internationale Immobilienmarkt ist ferner durch seine zyklische Struktur geprägt. Insbesondere die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften hängt u.a. von der Entwicklung der Konjunktur ab. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch in den Ländern, in welchen der Fonds seine Investitionen tätigen wird, zu Überkapazitäten kommen könnte, was negative Auswirkungen für den Fonds hätte. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung der länderspezifischen Immobilienmärkte bzw. des weltweiten Immobilienmarktes gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität

Die Umsetzung der Strategie des Immobilienfonds ist von der Verfügbarkeit der von ihr gesuchten Immobilieninvestitionen abhängig. Nationale wie internationale Immobilienmärkte zeichnen sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und die sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Infolge der Konkurrenzsituation, die je nach Markt von sehr grossen Immobilieninvestoren wie auch von bedeutenden lokalen Konkurrenten geprägt sein kann, besteht die Gefahr, dass der Aufbau eines geeigneten Immobilienportfolios erheblich länger dauert und kostenintensiver ist als geplant. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Verkauf von Liegenschaften nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Kosten

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

Wechselkursrisiko

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

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekenzinssatzes, 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 und deren Hilfspersonen 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 Kaufes 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 nach Möglichkeit längerfristige Mietverträge abgeschlossen worden sind, existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.

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

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

Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

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

Mögliche Interessenkonflikte	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 Global, sondern auch für andere Immobilienfonds der Credit Suisse Group AG.
Verträge mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende im Sinne von Art. 91a KKV stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 (Stand 20. April 2015)).
Risiken aufgrund der «best effort»-Emission	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.
Preisbildung	Obwohl die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 Global ist eine Prämie oder ein Discount auf dem Inventarwert 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. Januar 2015 bis 15. Mai 2015, Immobilien­gesellschaften des Fonds

**Portfolioveränderungen vom
1. Januar 2015 bis
15. Mai 2015** Während dieser Zeitspanne wurden keine Liegenschaften gekauft oder
verkauft.

**Immobilien­gesellschaften
des Fonds** REF Global Holding AG, Zug
REF Global Chile Fund Holding AG, Zug

Die beiden Holdinggesellschaften sowie deren Ländergesellschaften
gehören zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund Global.

Entwicklung Geschäftsjahr 2014 und Ausblick

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2014 lag das Weltwirtschaftswachstum bei 3,0% und zeigte somit eine ähnliche Dynamik wie in den Vorjahren. Die stärkste regionale Entwicklung verzeichneten erneut die asiatischen Länder ohne Japan. Das reale Wachstum in dieser Region betrug 6,0%. Trotz der Verlangsamung der Dynamik wies das chinesische BIP mit einer Wachstumsrate von 7,4% weiterhin das höchste Wachstum auf. Die japanische Volkswirtschaft wuchs dagegen 2014 nur noch um 0,2%. Die ausserordentlichen Massnahmen der japanischen Zentralbank, insbesondere die Schwäche des Japanischen Yens, vermochten jedoch die Inflationsrate in Japan über 2% anzuheben. Das Wachstum der australischen Wirtschaftsleistung blieb robust und betrug 2,8%.

Die wirtschaftliche Situation verbesserte sich im 2014 für die meisten Länder Europas. Das Wirtschaftswachstum in Grossbritannien beschleunigte sich auf 2,6% angetrieben durch steigende private Konsumausgaben und eine rege Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die reale Wirtschaftsleistung in der Eurozone wuchs um 0,8%, nachdem sie noch im Jahr 2013 um 0,4% gefallen war. Die grössten Fortschritte erzielten Irland und Spanien, deren Wirtschaftsleistung nach sehr schwierigen Jahren im 2014 mit 4,8% respektive 1,6% anstieg. Das reale BIP wuchs in den Niederlanden um 0,7%, nachdem es sich im Vorjahr noch um den gleichen Prozentsatz zurückgebildet hatte. Die deutsche Volkswirtschaft verzeichnete mit 1,3% weiterhin ein ansprechendes Wachstum und blieb weiterhin der Anker der Stabilität der Eurozone. Sorgenkinder waren Italien und Frankreich, die aufgrund struktureller Probleme und Reformunwilligkeit der Entwicklung der übrigen Länder Europas nachhinken. Ein weiterer Risikofaktor war die rückläufige Inflation, die für die Eurozone im Dezember 2014 sogar in den negativen Bereich fiel. Diese Entwicklung veranlasste die Europäische Zentralbank (EZB), den Expansionsgrad ihrer Geldpolitik weiter zu lockern.

Die grossen amerikanischen Volkswirtschaften Kanada sowie die Vereinigten Staaten von Amerika wuchsen beide 2014 um 2,3%. In den USA ging die Arbeitslosigkeit weiter deutlich zurück, so dass die US Notenbank ihr Ankaufsprogramm von Staatsanleihen auslaufen liess und Anzeichen gab, die Geldpolitik 2015 zu straffen.

Geschäftsflächen- und Investorenmarkt

Solide Fundamentaldaten in den Büro- und Verkaufsflächenmärkten sowie das anhaltende Tiefzinsniveau in den meisten bedeutenden Ländern führten zu einer soliden Nachfrage nach Immobilienanlagen. Die Investitionsvolumen auf den Immobilienmärkten stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 9% und verzeichneten gesamthaft einen Transaktionswert von USD 770 Mrd. (Quelle: Real Capital Analytics). Kapitalwerte setzten ihre Erholung fort und Kapitalisierungssätze fielen in den Märkten weltweit. In einigen Märkten sind sie auf dem tiefsten Stand seit der Finanzkrise; Immobilienanlagen weisen aber weiterhin hohe Risikoprämien gegenüber Renditen auf Staatsanleihen auf. Die Nettoflächenabsorption blieb ebenfalls robust bei weiterhin verhaltener Bau- und Entwicklungstätigkeit. Die Leerstandsquote von Büroflächen sank global von 13,2% auf 12,9% (Quelle: JLL), was sich auch in steigenden Mietpreisen in den meisten Regionen bemerkbar machte.

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

Preise von kommerziellen Immobilien in den USA, Grossbritannien und Japan zeigten von den liquiden transparenten Märkten die stärkste Aufwärtsentwicklung. Immobilien in Irland und Spanien waren allerdings stark nachgefragt. In Asien verstärkte sich der Appetit der Investoren nach Immobilien in Japan und Australien, während die Entwicklung in China mit Vorsicht betrachtet wird.

Ausblick

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Der Ausblick für die globale Konjunktur bleibt weiterhin vorsichtig optimistisch und das Wachstum des globalen Bruttoinlandproduktes wird für 2015 gesamthaft auf 3,4% prognostiziert. Für die USA und Kanada wird mit Wachstumsraten von 3,5% respektive 2,3% und für Chile mit 3,6% gerechnet. Es wird erwartet, dass das FED im 2015 die Normalisierung der Leitzinsen in Angriff nimmt. Renditen auf längerfristigen Anleihen dürften aufgrund der Inflationsentwicklung jedoch weiterhin tief bleiben.

Das Wirtschaftswachstum dürfte sich in den Euro-Ländern auf 1,0% etwas kräftigen und sich in Grossbritannien auf 3,0% beschleunigen. Deutschland sollte mit einem erwarteten Wirtschaftswachstum von 1,5% weiterhin eine solide Entwicklung aufweisen, während sich das Wachstum in der europäischen Peripherie weiter erholen dürfte. Die Ankündigung der EZB, monatlich Staatsanleihen und andere Wertpapiere im Umfang von EUR 60 Mrd. zu kaufen, dürfte die Zinsen in Europa auf sehr tiefen Niveaus halten.

In Asien ohne Japan erwarten die Ökonomen der Credit Suisse AG ein Wirtschaftswachstum von 6,0%, in Australien ein solches von 2,6%. Für Japan wird mit einem Wirtschaftswachstum von 0,9% gerechnet.

Geschäftsflächen- und Investorenmarkt

Die erwartete wirtschaftliche Erholung dürfte 2015 mit einem soliden Beschäftigungswachstum und robuster Flächennachfrage einhergehen. Das Angebot an neuen Flächen, das 2015 auf den Markt kommt, ist in den meisten Märkten weiterhin verhalten. Dementsprechend erwarten wir, dass sich die Leerstände in der Grosszahl der Märkte weiter zurückbilden. Mietpreise für zentral gelegene Flächen sollten im Durchschnitt in allen drei Regionen zulegen, wobei der Anstieg in den USA und in Asien/Pazifik ausgeprägter sein dürfte als in Europa.

Das Interesse der Investoren nach Immobilienanlagen dürfte angesichts ihres Anlagedrucks weiterhin hoch bleiben. Der Zugang zu Fremdkapital für Immobilieninvestoren hat sich in einigen Regionen markant verbessert, so dass der Fremdkapitaleinsatz tendenziell wieder ansteigen dürfte. Dies deutet darauf hin, dass die Transaktionsvolumen weiterhin hoch bleiben dürften.

Die grössten Risiken für die Entwicklung der Immobilienmärkte sehen wir in Europa in den geo- und übrigen politischen Risiken. In Asien herrscht eine etwas höhere Unsicherheit aufgrund der Situation des chinesischen Wohnimmobilienmarktes. In Nordamerika, wo der Zyklus auf den kommerziellen Immobilienmärkten schon weiter fortgeschritten ist als in Europa, dürften die Zinsrisiken etwas höher liegen. Wir erwarten jedoch, dass der Anstieg der Zinsen für die Immobilienmärkte verkräftbar bleibt.

Index zur finanziellen Berichterstattung

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2014 (geprüft)

Erfolgsrechnung 2014 – abgeschlossen per 31. Dezember 2014 (geprüft)

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2014

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 2014

Bewertungsbericht per 31. Dezember 2014

Bericht der Prüfgesellschaft per 31. Dezember 2014

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2014

	31.12.2014	31.12.2013
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	17 112 243	19 708 943
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	279 120	0
Sonstige Anlagen	9 000 000	9 000 000
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 082 261	1 048 274
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	322 541 077	308 073 525
<i>davon im Baurecht</i>	21 799 131	23 382 120
Total Grundstücke	323 623 338	309 121 799
Derivative Finanzinstrumente	–442 895	6 379 768
Sonstige Vermögenswerte	5 321 483	5 056 333
Gesamtfondsvermögen	354 893 289	349 266 843
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	108 155 250	106 931 351
Darlehen und Kredite	1 677 497	0
Sonstige Verbindlichkeiten	8 182 675	11 905 919
Total Verbindlichkeiten	118 015 422	118 837 270
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	236 877 867	230 429 573
Geschätzte Liquidationssteuern	3 968 935	1 850 275
Nettofondsvermögen	232 908 932	228 579 298
Anzahl Anteile im Umlauf	2 310 000	2 310 000
Inventarwert eines Anteils	100.83	98.95
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2014 (Coupon Nr. 3)	3.80	3.60
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	97.03	95.35
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1 400 000	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	237 959 938	224 560 152
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	228 579 298	227 794 039
Ausschüttungen	–8 316 000	–4 158 000
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	13 364 294	6 523 769
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	1 400 000	0
Veränderung der Liquidationssteuern	–2 118 660	–1 580 510
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	232 908 932	228 579 298

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
2014	232 908 932	100.83
2013	228 579 298	98.95
2012*	227 794 039	98.61

Umrechnungskurse	per 31.12.2014	per 31.12.2013
EUR/CHF	1.202379	1.225478
GBP/CHF	1.549338	1.472957
100 JPY/CHF	0.828767	0.846148
AUD/CHF	0.813092	0.795504
USD/CHF	0.993650	0.889350
100 CLP/CHF	0.163722	0.169197
100 CLP/USD	0.164768	0.190248
UF/CHF	40.319981	39.439076

* Der Fonds wurde per 29.11.2011 lanciert. Das erste Geschäftsjahr umfasst die Zeitspanne vom 29.11.2011 bis 31.12.2012 (verlängertes Geschäftsjahr).

Erfolgsrechnung 2014 (abgeschlossen per 31. Dezember 2014)

	1.1.2014 bis 31.12.2014	1.1.2014 bis 31.12.2014	1.1.2013 bis 31.12.2013	1.1.2013 bis 31.12.2013
	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		77 249		73 635
Mietzinseinnahmen		19 065 263		19 674 348
Erträge aus sonstigen Anlagen		30 361		23 818
Sonstige Erträge		94		1 350
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		19 172 967		19 773 151
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3 351 547		3 492 346	
Unterhalt und Reparaturen	780 067		845 828	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	1 013 698		917 122	
Schätzungs- und Prüfaufwand	467 006		454 386	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	2 444 868		2 212 927	
– die Depotbank	68 574		68 338	
– die Immobilienverwaltungen	130 535		42 912	
Kosten für Rechenschaftsbericht	50 662		49 250	
Aufsichtsabgaben	4 710		2 625	
Sonstige Aufwendungen	638 404		1 161 058	
Rückstellung für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	1 400 000		0	
– Entnahme	0		0	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	10 350 071	10 350 071	9 246 792	9 246 792
Nettoertrag		8 822 896		10 526 359
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		0		0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		2 342 295		10 395 313
Realisierter Erfolg		11 165 191		20 921 672
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		6 608 218		274 640
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		-4 409 115		-14 672 543
Gesamterfolg		13 364 294		6 523 769
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		8 822 896		10 526 359
Vortrag des Vorjahres		3 035 847		825 488
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		11 858 743		11 351 847
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		-8 778 000		-8 316 000
Vortrag auf neue Rechnung		3 080 743		3 035 847

Durchschnittliche Umrechnungskurse	vom 1.1.–31.12.2014	vom 1.1.–31.12.2013
EUR/CHF	1.212460	1.229554
GBP/CHF	1.511893	1.448881
100 JPY/CHF	0.863389	0.944716
AUD/CHF	0.825102	0.889268
USD/CHF	0.919271	0.925296
100 CLP/CHF	0.160115	0.186154
100 CLP/USD	0.174176	0.201183
UF/CHF	38.444259	42.809792

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

Ort, Adresse	Land	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungs-jahr	Erwerbsdatum
Wohnbauten							
Stuttgart, Reinsburgstrasse 17	Deutschland	1	10	693	474	1957	01.11.2013
Total I		1	10	693	474		
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Houston, 777 Post Oak Boulevard	USA	1	630	16 423	4 047	1973	24.10.2012
Leeds, «Princes Exchange», Princes Square	Grossbritannien	1	182	10 087	6 810	1999	14.05.2012
München, «Karlshöfe», Karlstrasse 35	Deutschland	1	80	11 531	2 942	2005	31.12.2011
Perth, 45 St Georges Terrace	Australien	1	55	10 772	1 826	1972/1995	31.08.2012
Rotterdam, «Port City III», Waalhaven Z.z. 11	Niederlande	1	201	6 918	745	2011	30.11.2011
Santiago de Chile, «Ombú», Avenida Andrés Bello 2115, Providencia	Chile	1	121	3 848	1 069	2012	01.02.2013
Stuttgart, Marienstrassen 50	Deutschland	1	27	3 567	1 289	1999	01.11.2013
Stuttgart, Silberburgstrasse 175, 175a, 177	Deutschland	1	96	3 443	2 295	1969/1995	01.11.2013
Tokio, «J4», 5-4, 5-5, 5-7, 5-14, 5-15, 5-17, 5-18, 4-chome, Jingumae, Shibuya-ku	Japan	1	10	2 724	1 080	2012	03.08.2012
Total II		9	1 402	69 313	22 103		
Gemischte Bauten							
Total III		-	-	-	-		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Total IV		-	-	-	-		
Baurechtsgrundstücke							
Total V		-	-	-	-		
Gesamttotal		10	1 412	70 006	22 577		

Inventar der Liegenschaften in Landeswährung Objekt-Finanzzahlen

Ort, Adresse	Land	Gestehungskosten Landeswährung	Verkehrswert Landeswährung	Soll-Mietertrag ¹⁾ Landeswährung
Japanischer Yen (JPY)				
Tokio, «J4», 5-4, 5-5, 5-7, 5-14, 5-15, 5-17, 5-18, 4-chome, Jingumae, Shibuya-ku	Japan	5 902 944 038	6 609 170 000	282 000 000
Total JPY		5 902 944 038	6 609 170 000	282 000 000
Euro (EUR)				
München, «Karlshöfe», Karlstrasse 35	Deutschland	48 168 509	48 810 000	2 512 054
Rotterdam, «Port City III», Waalhaven Z.z. 11	Niederlande	19 431 475	18 130 000	1 349 560
Stuttgart, Marienstrassen 50	Deutschland	9 596 612	9 912 000	601 272
Stuttgart, Reinsburgstrasse 17	Deutschland	679 921	900 100	45 169
Stuttgart, Silberburgstrasse 175, 175a, 177	Deutschland	7 629 835	7 847 000	524 160
Total EUR		85 506 352	85 599 100	5 032 215
Britisches Pfund (GBP)				
Leeds, «Princes Exchange», Princes Square	Grossbritannien	39 100 900	42 130 000	2 695 843
Total GBP		39 100 900	42 130 000	2 695 843
Australischer Dollar (AUD)				
Perth, 45 St Georges Terrace	Australien	63 134 132	54 020 000	5 586 616
Total AUD		63 134 132	54 020 000	5 586 616
US-Dollar (USD)				
Houston, 777 Post Oak Boulevard	USA	40 400 607	45 020 000	3 321 576
Total USD		40 400 607	45 020 000	3 321 576
Chilenische Pesos (CLP)				
Santiago de Chile, «Ombú», Avenida Andrés Bello 2115, Providencia	Chile	7 069 066 000	7 326 563 000	628 617 000
Total CLP		7 069 066 000	7 326 563 000	628 617 000

¹⁾ Nicht annualisiert

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Miettrag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomiettertrag) ¹⁾	Zimmer				
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Alleineigentum	817 523	1 082 261	54 766	-	-	54 766	-	4	4	-	-
	817 523	1 082 261	54 766	-	-	54 766	-	4	4	-	-
Alleineigentum	40 144 063	44 734 123	3 053 428	20 107	0,66	3 033 321	-	-	-	-	-
Alleineigentum	60 580 510	65 273 610	4 075 826	-	-	4 075 826	-	-	-	-	-
Alleineigentum	57 916 804	58 688 119	3 045 765	5 496	0,18	3 040 269	-	-	-	-	-
Alleineigentum	51 333 858	43 923 230	4 609 528	2 150 897	46,66	2 458 631	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	23 363 997	21 799 131	1 636 288	-	-	1 636 288	-	-	-	-	-
Alleineigentum	11 573 616	11 995 195	1 006 510	39 646	3,94	966 864	-	-	-	-	-
Alleineigentum	11 538 765	11 917 981	729 018	-	-	729 018	-	-	-	-	-
Alleineigentum	9 173 953	9 435 068	635 523	-	-	635 523	-	-	-	-	-
Alleineigentum	48 921 652	54 774 620	2 434 757	-	-	2 434 757	-	-	-	-	-
	314 547 218	322 541 077	21 226 643	2 216 146	10,44	19 010 497	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	315 364 741	323 623 338	21 281 409	2 216 146	10,41	19 065 263	-	4	4	-	-

Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge
in Landeswährung	in %	(Nettomiettertrag) Landeswährung ¹⁾
-	-	282 000 000
-	-	282 000 000
4 533	0,18	2 507 521
-	-	1 349 560
-	-	601 272
-	-	45 169
-	-	524 160
4 533	0,09	5 027 682
-	-	2 695 843
-	-	2 695 843
2 606 826	46,66	2 979 790
2 606 826	46,66	2 979 790
21 873	0,66	3 299 703
21 873	0,66	3 299 703
24 761 000	3,94	603 856 000
24 761 000	3,94	603 856 000

Wohnungen												Gewerbe				
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m ²	%		Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	%
8	488	70,42	-	-	-	-	-	-	-	2	205	-	-	2	205	29,58
8	488	70,42	-	-	-	-	-	-	-	2	205	-	-	2	205	29,58
-	-	-	593	-	-	33	16 423	-	-	-	-	4	-	37	16 423	100,00
-	-	-	171	-	-	8	9 625	-	-	2	462	1	-	11	10 087	100,00
-	-	-	42	-	-	16	10 600	-	-	21	931	1	-	38	11 531	100,00
-	-	-	32	1	20	15	10 013	-	-	3	739	4	-	23	10 772	100,00
-	-	-	194	-	-	7	6 918	-	-	-	-	-	-	7	6 918	100,00
-	-	-	103	3	478	9	3 256	-	-	6	114	-	-	18	3 848	100,00
-	-	-	25	-	-	1	3 531	-	-	1	36	-	-	2	3 567	100,00
-	-	-	94	-	-	1	2 861	-	-	1	582	-	-	2	3 443	100,00
-	-	-	6	4	2 724	-	-	-	-	-	-	-	-	4	2 724	100,00
-	-	-	1 260	8	3 222	90	63 227	-	-	34	2 864	10	-	142	69 313	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	488	0,70	1 260	8	3 222	90	63 227	-	-	36	3 069	10	-	144	69 518	99,30

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 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:
Kommissionen**
- a) Vergütungen an die Fondsleitung
- Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von 0,7% erhoben.
 - Für die Mühewaltungen bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Fonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
 - Für die Bemühungen beim Kauf sowie Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Fonds im Geschäftsjahr 2014 keine Entschädigung.
 - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode die nicht auf die Mieter überwälzbaren Kosten von 0,7% der Mietzinseinnahmen.
- b) Vergütungen an die Depotbank
- Für die Verwahrung der Effekten und die Besorgung des Zahlungsverkehrs stellte die Depotbank zulasten des Anlagefonds keine Entschädigung in Rechnung.
 - Für die Überwachung der Fondsleitung belastete die Depotbank dem Anlagefonds eine Vergütung von 0,03% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres.
 - Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastete die Depotbank dem Anlagefonds keine Vergütung.
- Erläuterung 3:
Bewertungs-
methode**
- Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wurden die Verkehrswerte per 31. Dezember 2014 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest & Partner AG neu ermittelt.
- Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.
- Erläuterung 4:
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 auch 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 werden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Bewertungsbericht

Auftrag	<p>Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten. Die Bewertungsexperten waren dabei von der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Global mit der Bewertung unter Beizug von Hilfspersonen im Ausland beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der einzelnen Hilfspersonen im Ausland.</p> <p>Die von der Fondsleitung beauftragten und bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten sind für die eigentliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaften verantwortlich. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.</p> <p>Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund Global gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember des Geschäftsjahres 2014.</p> <p>Das Portfolio umfasst per Stichtag 10 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Es befindet sich keine Liegenschaft in der Bauphase.</p> <p>Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.</p>
Bewertungsstandards	<p>Die Bewertungsexperten bestätigen, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagen-gesetz (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.</p> <p>Angefangene Bauten werden zu Anschaffungskosten («at cost») bilanziert, soweit der tatsächliche Marktwert per Stichtag damit nicht übertroffen wird (Impairment).</p> <p>Die Bewertungsexperten folgen bei der Immobilienbewertung den international anerkannten «International Valuation Standards» (IVSC).</p>
Bewertungsmethode	<p>Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet würden. Für angefangene Bauten wird eine DCF-Bewertung per Fertigstellung vorgenommen. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d. h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.</p>
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit	<p>Die akkreditierten Bewertungsexperten bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.</p>
Ergebnis	<p>Per 31. Dezember 2014 wird der Marktwert des Gesamtportfolios durch die Experten auf CHF 323,62 Mio. geschätzt (Umrechnung der Lokalwährung in Schweizer Franken zum Stichtagskurs per 31. Dezember 2014). Gegenüber dem 31. Dezember 2013 verändert sich der Wert des Gesamtportfolios um CHF 14,50 Mio. respektive 4,69% (inkl. Wechselkursänderungen).</p> <p>Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.</p> <p>Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung der Immobilienmärkte, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche Diskontierungssatz per 31. Dezember 2014 wird mit 5,50% ausgewiesen.</p>

Zürich, 31. Dezember 2014

Dr. Christoph Zaborowski

Pascal Roth

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 Global**, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)* für das am 31. Dezember 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 31. Dezember 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

Dominik Rüttimann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Markus Schunk
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 31. März 2015

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

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

Weitere Informationen

Negativbestätigung

Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2014 ist Bestandteil dieses Emissions- und Kotierungsprospektes.

Seit dem Stichtag des letzten Jahresberichtes per 31. Dezember 2014 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, 22. Mai 2015

Die Fondsleitung

Credit Suisse Funds AG

Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag



Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Real Estate Fund Global

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

Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag

April 2015
Vertrieb Schweiz

Teil 1: Prospekt

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

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

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der «Credit Suisse Real Estate Fund Global» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 23. September 2011 genehmigt.

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 selbstständig 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 Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

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

Die Fondsleitung kann das Fondsvermögen in Immobilienwerte anlegen, die in den Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, in den Ländern Asiens und des pazifischen Raumes sowie in den Ländern Europas (exkl. Schweiz) gelegen sind, wobei in jeder der drei Ländergruppen höchstens 60% und mindestens 10% der Verkehrswerte aller Grundstücke investiert wird.

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

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

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

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

Risiken in Verbindung mit der Anlage in ausländische Immobilienwerte:

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken sind keine abschliessende Aufzählung.

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort der Immobilien und der Entwicklung des Standortes generell eine hohe Bedeutung zu. Bei Liegenschaften im Ausland werden die mit dem Standort verbundenen

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

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

Das Resultat der Investitionstätigkeit in den verschiedenen Investitionsländern wird in den entsprechenden Währungen ermittelt und für die Jahresrechnung in Schweizerfranken umgerechnet. Ein negativer Einfluss von Wechselkursschwankungen auf die Rendite des Immobilienfonds kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn der Fonds Währungsrisiken mit derivativen Finanzinstrumenten absichern kann.

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden in den Investitionsländern, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Diese spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es für den Fall der beabsichtigten Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Die Fondsleitung setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken ein.

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

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

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

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

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des 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

Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen.

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

Der Immobilienfonds hält die Immobilienwerte vorwiegend indirekt über Tochtergesellschaften. Die Ertragsausschüttungen dieses Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen daher der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. 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 (nachfolgend ausländischer Anleger genannt) kann die Verrechnungssteuer nach dem allfälligen zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

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

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

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

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

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

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 dem 30. Juni 1994 CHF 7 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt.

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

Verwaltungsrat

- Dr. Thomas Schmuckli, Präsident
- Luca Diener, Vizepräsident
Managing Director, Credit Suisse AG
- 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 Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an die folgenden Firmen delegiert:

Australien	CBRE (C) Pty Ltd
Chile	CBRE Chile S.A.
Deutschland	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grossbritannien	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Japan	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Niederlande	Jones Lang LaSalle B.V.
USA	CBRE Inc.

Die Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

2.4 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf 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 Übertragung 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.

4.2 Vertriebsträger

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

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

4.3 Prüfgesellschaft

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 bzw. durch eine seiner Hilfspersonen 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 unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:

- Pascal Roth, lic. oec. publ., André Roth AG, Baden
- Gino Fiorentin, dipl. Architekt HTL, Wüest & Partner AG, Zürich
- Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH, Wüest & Partner AG, Zürich

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

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

4.5 Buchführung, Steuerberatung, Administration

Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeiten der Tochtergesellschaften werden die folgenden Dienstleister beigezogen: Alter Domus, Avendaño Merino, CBRE Inc., Citco, Ernst & Young, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd. und TMF Group. Die Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	13 985 167
ISIN-Nummer	CH0139851676
Kotierung/Handel	Gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange AG
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	buchmässige Führung; Stückelung: 1 Anteil
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 vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

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

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare 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. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheins zu verlangen.

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

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen 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 (die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor)	1,50%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland	1,75%

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. der Auszahlung des Betrages erwachsen (§ 18 Ziff. 3 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 0,70% 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 2012: 0,92%¹

Rechnungsjahr 2013: 1,17%

Rechnungsjahr 2014: 1,12%

Im Verhältnis zum Nettofondsvermögen:

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

Rechnungsjahr 2012: 1,03%¹

Rechnungsjahr 2013: 1,75%

Rechnungsjahr 2014: 1,67%

¹ Verlängertes Rechnungsjahr (Angaben annualisiert)

Die für die Berechnung der Fondsbetriebsaufwandquote TER^{REF} GAV relevanten Betriebskosten fallen auf dem Gesamtfondsvermögen an. Die Fondsbetriebsaufwandquote TER^{REF} NAV setzt diese Kosten ins Verhältnis zum Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich Fremdkapital).

pital). Das Nettofondsvermögen ist per 31.12.2014 um 34,37% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.

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

Für den Credit Suisse Real Estate Fund Global bestehen keine «commission sharing agreements». Die Fondsleitung hat ferner keine Vereinbarungen betreffend sogenannten Retrozessionen in Form von «soft commissions» abgeschlossen.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

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

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

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 grundsätzlich 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.

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

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

5.7 Ausführliche Bestimmungen

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

Teil 2: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund Global» 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 Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern¹ einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.
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 nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
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.
9. Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die 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 die 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 Be-

standesabgleiche 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 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 beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.

7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des 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 nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Prüfgesellschaft 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 fangen 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 Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die 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.
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 Prüfgesellschaft 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.

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

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte, die in den Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, in den Ländern Asiens und des pazifischen Raumes sowie in den Ländern Europas (exkl. Schweiz) gelegen sind, wobei in jeder der drei Ländergruppen höchstens 60% und mindestens 10% der Verkehrswerte aller Grundstücke investiert wird. Der Credit Suisse Real Estate Fund Global kann Immobilien in direktem und indirektem Grundbesitz halten. Die Grundstücke werden im Grundbuch direkt oder indirekt auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör weltweit

Als Grundstücke gelten:

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

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken und Stockwerkeigentum 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, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
 - c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
 - d) Anlagen im Ausland sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.
 - e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
 - f) Die Immobilienwerte können je nach länderspezifischen Eigenheiten über Tochtergesellschaften gehalten werden, deren Verwaltungsräte jeweils mehrheitlich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats der Fondsleitung bestehen. Wo aus nationalen rechtlichen Vorschriften im Zielinvestitionsland nur eine paritätische Zusammensetzung des Verwaltungsrates mit lokalen Verwaltungsräten möglich ist, ist sicherzustellen, dass dem Verwaltungsratspräsidenten – als Verwaltungsrat der Fondsleitung – der Stichtscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichtscheid möglich ist, soll die beherrschende Aktionärin der lokalen Beteiligung den Stichtscheid haben. Diese Tochtergesellschaften müssen zu mindestens 95% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind. Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in

diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.
4. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 7 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
5. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Deckung von Markt-, Währungs- und Zinsrisiken einsetzen.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 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

1. Die Fondsleitung setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs- und Marktrisiken ein. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag und im Prospekt genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt.

Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt- und Zinsrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.
2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivatpositionen beschränkt und in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bez. der Reduktion einer Verpflichtung (Kreditaufnahme) ähnlich. Sofern eine Währungsabsicherung zum Schweizerfranken nicht direkt, sondern nur über eine Drittwährung möglich ist ("Cross Currency Devisentermingeschäft"), ist jedoch brutto eine engagementerhöhende Wirkung gestattet. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt somit weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf. Der Einsatz von Kreditderivaten ist nicht zulässig.

Die Fondsleitung muss jederzeit in der Lage sein, die mit Derivaten verbundenen Liefer- und Zahlungsverpflichtungen nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung aus dem Fondsvermögen zu erfüllen.

3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
 - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat.
 - b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen.
 - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
4. a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
 - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird; für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist; in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
 - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Markt-, ein Zins- oder ein Währungsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.
 - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.
5. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
6. a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder der Garant das von der Kollektivanlagengesetzgebung vorgeschriebene Mindestrating gemäss Art. 33 KKV-FINMA aufzuweisen.
 - b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
 - c) Ist für ein OTC abgeschlossenes Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis jederzeit anhand von Bewertungsmodellen, die angemessen und in der Praxis anerkannt sind, auf Grund des Verkehrswerts der Basiswerte nachvollziehbar sein. Darüber hinaus müssen vor einem Abschluss konkrete Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien eingeholt und muss unter Berücksichtigung des Preises, der Bonität, der Risikoverteilung und des Dienstleistungsangebots der Gegenparteien das vorteilhafteste Angebot akzeptiert werden. Der Abschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
7. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
8. Der Prospekt enthält in Ziff. 1.2 weitere Angaben:
 - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
 - zum tatsächlichen Derivateinsatz
 - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
 - zu den Gegenparteierrisiken von Derivaten.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

schliesslich für Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds als Bürge eintreten oder andere Sicherheiten bestellen.

2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. 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, Bausubstanz und Geografie zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
 - e) Direkte und indirekte Immobilienanlagen über Tochtergesellschaften in aufstrebenden Märkten («Emerging Markets») sind insgesamt bis maximal 20% des Fondsvermögens zulässig.
 - f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Rechnungsjahr auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt, Ziff. 4.4). Die Schätzungsexperten können im Ausland Hilfspersonen zur Schätzung der ausländischen Immobilienwerte beiziehen. Dabei stellen die Schätzungsexperten sicher, dass eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist und dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeit-

- punkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
 5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabebewahrung, 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-Methode). 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.
 9. Die Bewertung unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsüberprüfung unterzogen.

§ 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 Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. 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 einbezählten 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 Emissions- 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 d genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5,00% des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile belastet werden. Der 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 5,00% 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 einbezählten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Der effektiv angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Fonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission von 0,50% berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,50% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt sowie jeweils aus dem Jahres- und dem 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 3,00% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird. Kauf- und Verkaufskommissionen für externe Makler werden gesondert verrechnet;

- c) Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,20% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Depotbankkommission).
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt sowie jeweils aus dem Jahres- und dem Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,50% des 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, deren Hilfspersonen 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 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. Januar bis zum 31. Dezember.
- 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 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung, die Tochtergesellschaften (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. f) und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

- Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach 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 vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der ganze Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgetragen werden.
- 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.
- Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissi-

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

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. 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, Anwaltshonorare 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, i und j.
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.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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 15. Januar 2015 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 31. Mai 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: 7. Januar 2015.

