

Real Estate Investment Management
Emissionsprospekt
Credit Suisse Real Estate Fund International

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Ausgabe von Fondsanteilen
gegen Bezugsrecht (November 2015)

Neue Emission 2. bis 13. November 2015

Credit Suisse Real Estate Fund International

Emissionsprospekt vom 22. Oktober 2015

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

Dieser Emissionsprospekt, 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 International (nachstehend auch der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Prospekt wird am 19. November 2015 mit einem Zusatz zum Prospekt ergänzt, welcher die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile bekannt gibt. Dieser und allfällige weitere Zusätze zum Prospekt bilden integrierende Bestandteile zum Prospekt und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

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

Inhaltsverzeichnis

Das Angebot	5
Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International	9
Informationen über die Fondsleitung	17
Informationen über die Depotbank	20
Informationen über Dritte	21
Risiken	22
Portfolioveränderungen vom 1. Juli 2015 bis zum 16. Oktober 2015, Immobilien-gesellschaften des Fonds	26
Entwicklung Geschäftsjahr 2014 und Ausblick	27
Index zur finanziellen Berichterstattung	31
Weitere Informationen	56
Beilage: Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag	57

Das Angebot

Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund International hat am 14. Oktober 2015 die Emission von

maximal 176'074 Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund International beschlossen.

Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile von 2'112'896 auf maximal 2'288'970 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. 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

2. November 2015 bis 13. November 2015, 12:00 Uhr

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

Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Zwölf (12) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Ausgabepreis

CHF 1'075.00 netto je neuen Anteil.

Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf einem Inventarwert per 30. Juni 2015 von CHF 991.46 je Anteil und schliesst Wertveränderungen der Liegenschaften, den Einkauf in den laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Januar 2015 bis zum 20. November 2015), eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger von 1,50% sowie die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, im Umfang von CHF 52.67 pro Anteil ein. Wechselkurseinflüsse wurden bis zum 23. September 2015 berücksichtigt.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen per 30. Juni 2015 geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 30. Oktober 2015 (nach Handelsschluss); ab 2. November 2015 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

Bezugsrechtshandel

Die Fondsleitung stellt vom 2. November 2015 bis 11. November 2015 (14:00 Uhr) einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Bezugsrechte über die Credit Suisse AG, Zürich, sicher. Bezugsrechte können gekauft und verkauft werden (siehe «Verkaufsrestriktionen» nachstehend und «Anlegerkreis» hinten unter Kapitel «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International»). Die Credit Suisse AG wird dabei täglich jeweils um 14:00 Uhr den aktuellen Wert des Bezugsrechts aufgrund von Angebot und Nachfrage ermitteln. Sämtliche bis 13:45 Uhr eingegangenen Kauf- und Verkaufsaufträge für Bezugsrechte werden anschliessend zum ermittelten Wert abgerechnet. Kauf- und Verkaufsaufträge für Bezugsrechte, die nach 13:45 Uhr eingehen, werden am Folgetag mit dem am Folgetag ermittelten Wert abgerechnet.

Der Wert der ausserbörslich gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen und wird nach Massgabe des maximalen Emissionsbetrages berechnet. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

Ausübung des Bezugsrechts

Anlegern werden die Bezugsrechte durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

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

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

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

Liberierung

20. November 2015

Lieferung

Die Anteile sind weder SIX SIS AG- noch Euroclear-fähig und können weder über die SIX SIS AG noch über Euroclear geliefert werden (siehe nachstehend «Verurkundung / Verwahrung / Depotpflicht»).

Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Credit Suisse AG, Zürich, sicher.

Ab dem 2. November 2015 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

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

**Verurkundung /
Verwahrung / Depotpflicht**

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheins zu verlangen.

	<p>Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse AG, Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.</p>
Anlegerkreis	Siehe «Anlegerkreis» hinten unter Kapitel «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International».
Ausschüttungen	Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Fonds ab 1. Januar 2015 für das volle Geschäftsjahr 2015 (siehe «Verwendung des Erfolgs» hinten unter «Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International»).
Verwendung des Emissionserlöses	Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.
Valorennummern / ISIN	<p>Anteil Credit Suisse Real Estate Fund International</p> <p>Valorennummer: 1 968 511 ISIN: CH001 968 511 1</p> <p>Bezugsrecht</p> <p>Valorennummer: 29 858 166 ISIN: CH029 858 166 8</p>
Verkaufsrestriktionen	<p>Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Credit Suisse Real Estate Fund International 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 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.</p>

Force Majeure

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

**Publikationen /
Ergänzungen und
Änderungen zum Angebot**

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

Das Ergebnis des Angebots wird am 19. November 2015 durch einen Zusatz zum Prospekt veröffentlicht und am 20. November 2015 in der Neuen Zürcher Zeitung und in Le Temps publiziert.

Terminübersicht

Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte	30. Oktober 2015 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtsabgang	2. November 2015
Beginn der Bezugsfrist	2. November 2015
Beginn des ausserbörslichen Bezugsrechtshandels	2. November 2015
Ende des ausserbörslichen Bezugsrechtshandels	11. November 2015 (14:00 Uhr)
Ende der Bezugsfrist	13. November 2015 (12:00 Uhr)
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	18. November 2015
Veröffentlichung Zusatz zum Prospekt	19. November 2015
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	20. November 2015
Erster ausserbörslicher Handelstag der neuen Anteile	20. November 2015

Informationen über den Credit Suisse Real Estate Fund International

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Credit Suisse Real Estate Fund International ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV. Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 7. Juni 2004 genehmigt. Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und am 1. Oktober 2015 von der FINMA genehmigt.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind: Das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungsexperten sowie die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungslimite (siehe Fondsvertrag § 1 Ziff. 4).

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Anteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag 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 Kollektivanlagen-gesetzgebung geregelt.

Anlegerkreis

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

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

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

Anlagepolitik 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.

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

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

Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör weltweit

Als Grundstücke gelten:

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

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken und Stockwerkeigentum ist zulässig, sofern eine Quote von mindestens 25% am Gesamtobjekt erreicht wird, unabhängig davon, ob die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens 25% ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Minderheitsrechte (wie Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung) entsprechend gewahrt sind. Falls keine Minderheitsrechte bestehen, müssen mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sein.
- c) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in lit. b) hiervor erwähnten Immobiliengesellschaften) und -zertifikate in allen Währungen. Anteile an «closed-end-funds» sowie Aktien von Immobiliengesellschaften dürfen nur erworben werden, wenn diese an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden. In diesem Rahmen können ausdrücklich auch Anteile von Immobilienfonds erworben werden, welche von der Fondsleitung oder einer ihr nahe stehenden Gesellschaft verwaltet werden. Im Umfang von solchen Anlagen dürfen dem Fondsvermögen keine Vergütungen gemäss § 19 Ziff. 1 Fondsvertrag belastet werden. Der Zielfonds darf überdies keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen belasten. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 7 Fondsvertrag Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Anlagen im Ausland sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- f) Im Rahmen des Erwerbs von Minderheitsbeteiligungen gemäss den vorstehenden Bst. a und b (Immobiliengesellschaften mit einem Kapital- oder Stimmenanteil von weniger als zwei Dritteln bzw. Miteigentum ohne beherrschendem Einfluss) müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:
 - die Mitinvestoren sind der Fondsleitung bekannt;
 - das Recht auf jederzeitige Veräusserung der Anteile wird nicht eingeschränkt. Vorbehalten bleibt ein allfälliges Vorkaufsrecht der Mitinvestoren zum Marktpreis;
 - eine den kollektivanlagengesetzlichen und reglementarischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung ist gewährleistet;
 - bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften hat der Stimmenanteil mindestens der kapitalmässigen Beteiligung zu entsprechen; und

-
- die maximale Investition in Minderheitsbeteiligungen darf insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.

g) 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 Stichtentscheid zukommt. Sofern nach lokalem Recht kein Stichtentscheid möglich ist, soll die beherrschende Aktionärin der lokalen Beteiligung den Stichtentscheid haben. Diese Tochtergesellschaften müssen zu mindestens 95% vom Immobilienfonds gehalten werden, wobei sich der verbleibende Anteil des Kapitals und der Stimmrechte im Besitz von Unternehmen befinden muss, die mit der Fondsleitung verbunden sind. Die Tochtergesellschaften halten ausschliesslich Anlagen für Rechnung des Immobilienfonds und die Bestimmungen in diesem Fondsvertrag hinsichtlich des Immobilienfonds gelten analog für alle Anlagen der Tochtergesellschaften. Für die Rechnungslegung werden die Anlagen der Tochtergesellschaften mit den Anlagen des Immobilienfonds konsolidiert betrachtet.

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

Fondsvolumen

Das den Anteilhabern zurechenbare Nettofondsvermögen betrug

- per 30. Juni 2015: CHF 2'094,9 Mio.
- per 31. Dezember 2014: CHF 2'185,6 Mio.
- per 31. Dezember 2013: CHF 2'147,2 Mio.
- per 31. Dezember 2012: CHF 2'136,6 Mio.

Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften betrug

- per 30. Juni 2015: CHF 2'265,8 Mio.
- per 31. Dezember 2014: CHF 2'431,7 Mio.
- per 31. Dezember 2013: CHF 2'190,4 Mio.
- per 31. Dezember 2012: CHF 2'071,5 Mio.

Weitere Kennzahlen

Halbjahres- bzw. Jahresabschluss per	30.6.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) in CHF	991.46	1'034.42	1'016.22	1'011.21
Agio	17,50%	3,92%	-1,10%	-3,58%
Schlusskurs in CHF (Geldkurs)	1'165.00	1'075.00	1'005.00	975.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	1'250.00	1'075.00	1'070.00	1'005.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	1'075.00	955.00	955.00	925.00
Ausschüttung pro Anteil in CHF	n/a	41.00	40.00	39.00
Ausschüttungsrendite	n/a	3,81%	3,98%	4,00%
Ausschüttungsquote	n/a	92,87%	91,18%	92,86%
Performance	12,11% ²	11,35%	7,04%	0,75%
Anlagerendite	-0,23% ²	5,92%	4,49%	3,69%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	12,59%	13,74%	4,02%	5,20%
Eigenkapitalrendite (ROE) den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen	-0,33% ²	6,77%	4,43%	4,25%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,44%	74,03%	72,63%	76,50%
Fondbetriebsaufwand- quote GAV (TER _{REF} GAV) ³	0,85%	0,85%	0,95%	0,91%
Fondbetriebsaufwand- quote NAV (TER _{REF} NAV) ³	1,00%	0,98%	1,04%	0,99%
Mietzinsausfallquote	4,63%	5,92%	6,04%	6,44%

¹ Maximal zulässige Belastung: 50% der Verkehrswerte (Fondsvertrag § 14 Ziff. 2)

² Berechnung für sechs Monate (1.1.–30.6.2015)

³ Die für die Berechnung der Fondbetriebsaufwandquote GAV relevanten Betriebskosten fallen auf dem Gesamtfondsvermögen an. Die Fondbetriebsaufwandquote NAV setzt diese Kosten ins Verhältnis zum Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich Fremdkapital). Das den Anteilhabern zuzurechnende Nettofondsvermögen ist per 30.6.2015 um 17,46% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.

Fondsdomizil

Schweiz

Fondsleitung

Credit Suisse Funds AG, Zürich

Depotbank

Credit Suisse AG, Zürich

Vergütungen

Vergütungen und Nebenkosten von Fondsleitung und/oder Depotbank und/oder Vertriebsträgern im In- und Ausland richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe Fondsvertrag §§ 18 f.).

Geschäftsjahr

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

Verwendung des Erfolgs

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

Bis zu 30% des Nettoertrags können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettofondsvermögens und weniger als CHF 1.00 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der ganze Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

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

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

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

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

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

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 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.

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

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. 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 Emissionsprospekt.

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

Rücknahmekommission

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

Handel der Anteile

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Credit Suisse AG, Zürich, sicher.

Bekanntmachungen

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

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 innert vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres einen geprüften Jahresbericht sowie innerhalb von zwei Monaten nach Anlauf 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 International verweisen wir auf den geltenden Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag in der Beilage dieses Emissionsprospekts.

Informationen über die Fondsleitung

Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

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

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

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 30. Juni 2015 insgesamt 220 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 153'639 Mio. belief.

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

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Dr. Thomas Schmuckli, Präsident

Luca Diener, Vizepräsident, Managing Director, Credit Suisse AG

Ruth Bültmann, Mitglied

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

Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

Real Estate Ausschuss

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

Dr. Thomas Schmuckli, Vorsitzender

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Dr. Christoph Zaborowski

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

Thomas Schärer, CEO

Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions

Michael Bünzli, Mitglied, Legal Counsel

Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management

Tim Gutzmer, Mitglied, Fund Services

Hans-Christoph Nickl, Mitglied, COO

Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management

Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance

**Gerichts-, Schieds- und
Administrativverfahren**

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

**Beratung betreffend
Anlageentscheide**

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

Die genaue Ausführung 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 Übertragung 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 dürfen sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Sammelverwahrer 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

Zahlstelle	Zahlstelle in der Schweiz ist die 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	Prüfgesellschaft ist die KPMG AG, Zürich.
Schätzungsexperten	<p>Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.</p> <p>Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden ständigen und unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Andreas Ammann, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest & Partner AG, Zürich– Marco Feusi, dipl. Architekt HTL, Wüest & Partner AG, Zürich– Gino Florentin, dipl. Architekt HTL, Wüest & Partner AG, Zürich– Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH, Wüest & Partner AG, Zürich <p>Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.</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 Ab. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Bezug von Hilfspersonen zu informieren.</p> <p>Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.</p>
Buchführung, Steuerberatung, Administration	Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeiten der Tochtergesellschaften werden die folgenden Dienstleister beigezogen: Alter Domus, Avendaño Merino, Citco, Colliers, Cushman & Wakefield of Pennsylvania Inc., Ernst & Young, Gowlings, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd., TMF Group und TMI Associates. Die Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

Risiken

Investitionsrisiken

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

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

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 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.

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 verursachte, unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten können sich negativ auf die Ertragsituation auswirken. Im Falle von Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der Credit Suisse Real Estate Fund International investiert weltweit in Immobilienwerte. Dadurch 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 Teuerungsraten oder der Staatsverschuldung in den einzelnen Ländern oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume im Vergleich mit

anderen Wirtschaftsstandorten eines Landes bzw. im internationalen Verhältnis in Frage. 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 Schätzungsexperten sowie anderer Berater) entstehen, welche sich negativ auf die Rentabilität des Immobilienfonds auswirken könnten.

Wechselkursrisiko

Der Immobilienfonds tätigt Investitionen vorwiegend im Ausland. Das Resultat der Investitionstätigkeit wird in den entsprechenden Währungen ermittelt und für die Jahresrechnung in Schweizerfranken umgerechnet. Ebenso 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 50% der Verkehrswerte nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend bis maximal 60% erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (siehe Fondsvertrag §14 Ziff. 2).

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Auch wenn hauptsächlich längerfristige Mietverträge im Geschäftsimmobiliensbereich abgeschlossen werden, 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, 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 International, 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 marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 (Stand 20. April 2015)).
Risiken aufgrund der «best effort»-Emission	<p>Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 2. November 2015 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des 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) sowie der Preis für das Bezugsrecht rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.</p> <p>Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.</p>
Preisbildung	<p>Die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund International sowie die Bezugsrechte werden ausserbörslich gehandelt. Es besteht somit nur ein eingeschränkt liquider Markt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile im ausserbörslichen Markt zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden. Grössere Preisfluktuationen der Anteile sowie der Bezugsrechte sind jederzeit möglich.</p> <p>Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (siehe Fondsvertrag § 5 Ziff. 5 in Verbindung mit § 17) verpflichtet.</p>
Bisherige Wertentwicklung	Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft.

Portfolioveränderungen vom 1. Juli 2015 bis zum 16. Oktober 2015, Immobiliengesellschaften des Fonds

Portfolioveränderungen vom 1. Juli 2015 bis zum 16. Oktober 2015	Käufe	Gebäudeart	Land	Grundstücksfläche in m ²
	keine			
	Verkäufe	Gebäudeart	Land	Grundstücksfläche in m ²
	Osnabrück, Nikolaiort 5	Kommerziell genutzte Liegenschaft	Deutschland	1'711

Immobiliengesellschaften des Fonds

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

Die beiden Holding-Gesellschaften in Zug sowie deren Ländergesellschaften gehören zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund International. Die einzige Ausnahme bildet eine ausländische Immobiliengesellschaft, bei welcher ein Minderheitsaktionär 20% der Aktien hält.

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 und neuseeländischen realen 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% und in Neuseeland von 2,8%. 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 30. Juni 2015 (ungeprüft)

Erfolgsrechnung 2015 – abgeschlossen per 30. Juni 2015 (ungeprüft)

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2015

Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2015

Bewertungsbericht per 30. Juni 2015

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 30. Juni 2015 (ungeprüft)

	30.6.2015	31.12.2014
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	70 331 502	154 759 325
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	25 061 378	55 000 613
Sonstige Anlagen	155 000 000	38 000 000
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 165 757 076	2 336 091 775
<i>davon im Baurecht</i>	173 344 644	199 515 307
<i>davon Stockwerkeigentum</i>	70 168 086	75 599 963
– Bauland (inkl. Abbruchprojekte) und angefangene Bauten	100 064 745	95 630 812
Total Grundstücke	2 265 821 821	2 431 722 587
Derivative Finanzinstrumente	9 135 430	–24 996 838
Sonstige Vermögenswerte	12 657 401	24 084 748
Gesamtfondsvermögen	2 538 007 532	2 678 570 435
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	285 157 214	321 427 425
Darlehen und Kredite	0	12 730 379
Sonstige Verbindlichkeiten	54 349 035	51 887 387
Total Verbindlichkeiten	339 506 249	386 045 191
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 198 501 283	2 292 525 244
Geschätzte Liquidationssteuern	100 608 858	103 423 412
Nettofondsvermögen	2 097 892 425	2 189 101 832
– <i>davon den Minderheiten zuzurechnen</i>	3 032 084	3 479 672
– <i>davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen</i>	2 094 860 341	2 185 622 160
Anzahl Anteile im Umlauf	2 112 896	2 112 896
Inventarwert eines Anteils	991.46	1 034.42
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2014 (Coupon Nr. 10)	0.00	41.00
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	991.46	993.42
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	43 500 000	43 500 000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 797 150 581	1 902 806 681
Veränderung des Nettofondsvermögens der Anteilhaber des Fonds		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 185 622 160	2 147 173 541
Ausschüttungen	–86 628 736	–84 515 840
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	–6 947 637	147 917 663
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	6 500 000
Veränderung der Liquidationssteuern	2 814 554	–31 453 204
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 094 860 341	2 185 622 160

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.6.2015	2 094 860 341	991.46
31.12.2014	2 185 622 160	1 034.42
31.12.2013	2 147 173 541	1 016.22

Umrechnungskurse	per 30.6.2015	per 31.12.2014
CAD/CHF	0.748568	0.857826
EUR/CHF	1.041276	1.202379
GBP/CHF	1.469767	1.549338
100 JPY/CHF	0.763740	0.828767
AUD/CHF	0.718295	0.813092
USD/CHF	0.934550	0.993650
NZD/CHF	0.632036	0.776637
100 CLP/CHF	0.146131	0.163722
100 CLP/USD	0.156365	0.164768
UF/CHF	36.507849	40.319981

Erfolgsrechnung 2015 – abgeschlossen per 30. Juni 2015 (ungeprüft)

	1.1.2015 bis 30.6.2015	1.1.2015 bis 30.6.2015	1.1.2014 bis 30.6.2014	1.1.2014 bis 30.6.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		378 318		222 680
Mietzinseinnahmen		68 909 081		67 420 837
Erträge aus sonstigen Anlagen		215 394		132 415
Sonstige Erträge		108 240		55 864
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		69 611 033		67 831 796
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	5 201 126		2 467 821	
Sonstige Passivzinsen	0		38 747	
Baurechtszinsen	451 430		550 458	
Unterhalt und Reparaturen	7 651 496		7 728 641	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	2 904 549		824 811	
Schätzungs- und Prüfaufwand	646 178		673 580	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	8 035 711		7 100 015	
– die Depotbank	327 843		322 076	
– die Immobilienverwaltungen	578 580		539 842	
Kosten für Rechenschaftsbericht	26 146		21 888	
Aufsichtsabgaben	4 000		750	
Sonstige Aufwendungen	1 283 479		1 696 063	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	27 110 538	27 110 538	21 964 692	21 964 692
Nettoertrag		42 500 495		45 867 104
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–4 636		–6 679
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		42 505 131		45 873 783
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		0		784 828
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		137 482 649		9 568 206
Realisierter Erfolg		179 983 144		56 220 138
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–4 636		–6 679
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		179 987 780		56 226 817
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		5 290 501		13 964 692
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		–192 225 707		–19 289 176
Gesamterfolg		–6 952 062		50 895 654
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–4 425		–6 679
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		–6 947 637		50 902 333

Durchschnittliche Umrechnungskurse	vom 1.1.–30.6.2015	vom 1.1.–30.6.2014
CAD/CHF	0.754912	0.811042
EUR/CHF	1.045015	1.218350
GBP/CHF	1.439635	1.489925
100 JPY/CHF	0.782161	0.870780
AUD/CHF	0.729980	0.813619
USD/CHF	0.942358	0.888500
NZD/CHF	0.688341	0.755125
100 CLP/CHF	0.150887	0.159916
100 CLP/USD	0.160116	0.179984
UF/CHF	37.306464	37.921377

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

Ort, Adresse	Land	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
Wohnbauten							
Total I		-	-	-	-		
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Amsterdam , «Spectrum», Gatwickstraat 9–39	Niederlande	1	119	7 685	4 265	1991	20.03.2008
Amsterdam , «Teleport Towers», Kingsfordweg 151–241	Niederlande	1	146	12 201	5 065	2001	20.03.2008
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1–8	Niederlande	1	487	19 515	4 571	2010	01.09.2010
Berlin , Invalidenstrasse 91	Deutschland	1	42	6 438	1 379	2011	01.07.2011
Berlin , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108–111, Kantstr. 112–114, Krumme Str. 48–49	Deutschland	2	309	20 380	6 211	1930/1993/2004	15.07.2011
Boston , «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	1	134	31 249	3 361	1927/2001	25.09.2009
Brisbane , 55 Elizabeth Street	Australien	1	68	19 659	1 998	2013	17.06.2011
Bristol , «Temple Quay», 3 Rivergate	Grossbritannien	1	82	7 021	2 569	2002	06.08.2009
Canberra , 62 Northbourne Avenue	Australien	1	117	10 217	1 943	1986	31.10.2008
Cardiff , 5 Callaghan Square	Grossbritannien	1	41	4 909	2 450	2008	25.10.2011
Chicago , 250 South Wacker Drive	USA	1	87	22 757	1 811	1957/2007	15.12.2011
Den Haag , Anna van Saksenlaan 69/71	Niederlande	1	113	9 324	4 510	2003	29.09.2006
Dublin , «La Touche House», IFSC	Irland	1	169	9 513	4 117	1990	01.05.2013
Fukuoka , 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japan	1	4	1 494	592	2005	22.12.2011
Hannover , «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3–3A	Deutschland	1	34	11 025	2 848	1850/2002	01.08.2005
Houston , 919 Milam Street	USA	1	471	50 440	5 806	1956/1992/2006	23.05.2013
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grossbritannien	1	202	5 234	5 388	1996	16.09.2009
London , «Earl Place», 15 Appold Street	Grossbritannien	1	16	8 606	1 936	1991	10.02.2010
Mainz , «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Deutschland	2	322	16 651	4 945	2003	28.12.2006
Mainz , Isaac-Fulda-Allee 3	Deutschland	1	155	7 748	5 940	1994	01.08.2005
Melbourne , «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australien	1	121	18 022	1 894	1991	30.04.2008
Montreal , «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Kanada	1	472	36 777	2 907	1967	30.06.2006
München , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	1	195	25 300	5 353	2007	10.02.2012
Osnabrück , Nikolaiert 5	Deutschland	1	6	8 939	1 711	1946/1991/1992	01.04.2006
Rotterdam , «The Corner», Binnenwegplein 26–68	Niederlande	1	12	13 628	3 013	1959/1999	12.09.2006
San Francisco , «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	1	52	17 194	1 756	1908/1926/2000	31.10.2013
Santiago de Chile , Apoquindo 5400, Las Condes	Chile	2	768	22 265	4 069	2014	15.05.2014
Santiago de Chile , «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chile	1	283	8 683	2 025	2010	27.04.2010
Sydney , «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australien	1	222	23 104	1 832 ²⁾	2007	03.03.2008
Tokio , «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japan	1	25	3 309	599	1988	28.02.2007
Tokio , «Toranomom 1-chome», 1-16-16 Toranomom, Minato-ku	Japan	1	25	4 301	582	1964/2005	22.09.2006
Toronto , 121 Bloor Street East	Kanada	1	219	22 694	2 104	1982	15.02.2005
Toronto , 160 Bloor Street East	Kanada	1	368	35 329	4 593	1982	15.02.2005
Washington , 1099 New York Avenue	USA	1	168	16 563	1 610	2008	21.09.2009
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	1	159	35 267	5 365	1966/2009/2011	15.11.2012
Total II		38	6 213	573 441	111 118		
Gemischte Bauten							
Total III		-	-	-	-		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Arnheim , Koningstraat 26–37	Niederlande	1	-	-	4 718	1969/2015	15.10.2007
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Kanada	2	-	-	1 739	1929/2017	01.08.2011
Total IV		3	-	-	6 457		
Baurechtsgrundstücke							
Total V		-	-	-	-		
Gesamttotal		41	6 213	573 441	117 575		

¹⁾ Nicht annualisiert

²⁾ Miteigentum ⁵⁰/₁₀₀ = 1 832 m² (total Grundstücksfläche = 3 663 m²)

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Miettrag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomiettrag) ¹⁾	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	29 339 418	10 954 224	811 874	-	-	811 874	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	43 366 402	19 971 674	1 282 554	345 936	26,97	936 618	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	69 775 180	58 957 047	2 867 589	-	-	2 867 589	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	22 500 967	24 584 526	641 884	89 828	13,99	552 056	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	64 700 303	68 869 995	2 058 769	59 716	2,90	1 999 053	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	111 421 349	146 509 404	4 571 968	145 810	3,19	4 426 158	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	124 049 551	136 037 890	4 722 171	-	-	4 722 171	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	33 908 357	39 404 453	1 188 527	-	-	1 188 527	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	30 151 297	24 637 519	1 451 068	5 174	0,36	1 445 894	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	21 676 994	22 678 505	713 735	-	-	713 735	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	89 029 423	88 754 214	2 942 968	-	-	2 942 968	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	41 779 352	27 708 354	1 025 471	-	-	1 025 471	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	38 051 919	53 292 506	1 677 478	-	-	1 677 478	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	34 202 622	34 931 176	940 284	-	-	940 284	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	29 858 524	28 353 945	927 020	62 620	6,75	864 400	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	112 215 293	113 089 896	5 094 648	574 241	11,27	4 520 407	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	23 956 998	25 309 388	1 056 886	-	-	1 056 886	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	75 120 229	94 300 251	2 008 058	-	-	2 008 058	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	74 101 878	74 503 298	2 063 478	62 941	3,05	2 000 537	-	29	7	-	-	-
Alleineigentum	24 141 640	18 753 381	617 472	-	-	617 472	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	73 714 963	56 967 976	2 250 534	14 720	0,65	2 235 814	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	68 715 044	80 673 173	2 743 445	181 348	6,61	2 562 097	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	79 528 969	80 698 890	2 674 430	190 604	7,13	2 483 826	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	26 012 950	22 377 021	589 466	-	-	589 466	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	38 787 303	40 078 713	1 350 748	116 515	8,63	1 234 233	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	103 209 455	112 024 509	2 789 777	334 110	11,98	2 455 667	-	-	-	-	-	-
Stockwerkeigentum	63 978 922	70 168 086	2 927 858	773 756	26,43	2 154 102	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	20 211 010	32 094 050	1 224 087	4 647	0,38	1 219 440	-	-	-	-	-	-
Miteigentum	91 582 052	75 729 842	2 854 032	-	-	2 854 032	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	27 563 764	17 840 508	468 241	62 183	13,28	406 058	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	66 425 051	36 635 997	837 460	18 772	2,24	818 688	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	38 211 367	55 753 345	1 972 163	292 131	14,81	1 680 032	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	64 510 861	106 715 854	3 361 769	2 660	0,08	3 359 109	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	92 806 370	161 359 403	4 394 383	-	-	4 394 383	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	104 970 087	105 038 063	2 724 176	4 698	0,17	2 719 478	-	-	-	-	-	-
	2 053 575 864	2 165 757 076	71 826 471	3 342 410	4,65	68 484 061	-	29	7	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	45 911 573	22 386 703	425 020	-	-	425 020	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	77 678 042	77 678 042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	123 589 615	100 064 745	425 020	-	-	425 020	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 177 165 479	2 265 821 821	72 251 491	3 342 410	4,63	68 909 081	-	29	7	-	-	-

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Anz.	Läden m²	Büros, Praxis- räume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommer- zielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%				Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	109	-	-	9	7 219	-	-	1	466	-	-	10	7 685	100,00
-	-	-	127	-	-	18	11 771	-	-	1	430	-	-	19	12 201	100,00
-	-	-	480	-	-	7	19 515	-	-	-	-	-	-	7	19 515	100,00
-	-	-	28	-	-	11	6 438	-	-	-	-	3	-	14	6 438	100,00
-	-	-	288	9	17 098	6	2 226	-	-	6	1 056	-	-	21	20 380	100,00
-	-	-	110	2	407	21	30 566	-	-	-	-	1	276	24	31 249	100,00
-	-	-	50	3	525	14	18 627	-	-	1	507	-	-	18	19 659	100,00
-	-	-	75	-	-	7	7 021	-	-	-	-	-	-	7	7 021	100,00
-	-	-	109	-	-	8	10 217	-	-	-	-	-	-	8	10 217	100,00
-	-	-	31	-	-	10	4 909	-	-	-	-	-	-	10	4 909	100,00
-	-	-	58	1	927	23	21 327	1	503	-	-	4	-	29	22 757	100,00
-	-	-	107	-	-	6	9 324	-	-	-	-	-	-	6	9 324	100,00
-	-	-	150	-	-	16	9 361	-	-	3	152	-	-	19	9 513	100,00
-	-	-	-	4	1 494	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 494	100,00
-	-	-	-	1	5 217	15	4 400	1	79	15	1 329	2	-	34	11 025	100,00
-	-	-	365	10	1 390	58	46 080	5	1 304	17	1 429	16	237	106	50 440	100,00
-	-	-	198	-	-	4	5 234	-	-	-	-	-	-	4	5 234	100,00
-	-	-	7	-	-	9	8 606	-	-	-	-	-	-	9	8 606	100,00
36	2 685	16,13	181	44	6 610	17	4 784	5	553	32	1 981	7	38	105	13 966	83,87
-	-	-	149	-	-	5	7 535	-	-	1	213	-	-	6	7 748	100,00
-	-	-	100	4	668	15	17 354	-	-	-	-	2	-	21	18 022	100,00
-	-	-	353	10	932	69	34 560	-	-	36	1 285	4	-	119	36 777	100,00
-	-	-	161	2	590	11	19 388	-	-	16	1 933	5	3 389	34	25 300	100,00
-	-	-	-	6	8 939	-	-	-	-	-	-	-	-	6	8 939	100,00
-	-	-	-	9	13 145	-	-	1	378	2	105	-	-	12	13 628	100,00
-	-	-	-	2	1 446	30	15 107	1	142	19	499	-	-	52	17 194	100,00
-	-	-	653	2	709	25	20 742	-	-	88	814	-	-	115	22 265	100,00
-	-	-	226	1	88	20	8 328	-	-	36	267	-	-	57	8 683	100,00
-	-	-	210	1	104	10	22 931	-	-	1	69	-	-	12	23 104	100,00
-	-	-	12	-	-	10	3 309	-	-	-	-	3	-	13	3 309	100,00
-	-	-	5	-	-	10	3 663	-	-	6	638	4	-	20	4 301	100,00
-	-	-	158	1	37	30	21 782	-	-	21	875	9	-	61	22 694	100,00
-	-	-	304	7	1 513	32	33 157	2	290	17	369	6	-	64	35 329	100,00
-	-	-	137	1	211	21	15 511	1	517	7	324	1	-	31	16 563	100,00
-	-	-	134	3	277	17	34 097	-	-	3	819	2	74	25	35 267	100,00
36	2 685	0,47	5 075	123	62 327	564	485 089	17	3 766	329	15 560	69	4 014	1 102	570 756	99,53
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	2 685	0,47	5 075	123	62 327	564	485 089	17	3 766	329	15 560	69	4 014	1 102	570 756	99,53

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2015

Ort, Adresse	Land	Gestehungskosten Landeswährung	Verkehrswert Landeswährung	Soll-Mietertrag ¹⁾ Landeswährung
Japanischer Yen (JPY)				
Fukuoka , 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japan	4 478 306 958	4 573 700 000	120 216 167
Tokio , «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japan	3 609 050 732	2 335 940 000	59 864 997
Tokio , «Toranomon 1-chome», 1-16-16 Toranomon, Minato-ku	Japan	8 697 338 240	4 796 920 000	107 070 000
Total JPY		16 784 695 930	11 706 560 000	287 151 164
Euro (EUR)				
Amsterdam , «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Niederlande	28 176 409	10 520 000	776 902
Amsterdam , «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Niederlande	41 647 365	19 180 000	1 227 307
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1-8	Niederlande	67 009 304	56 620 000	2 744 065
Arnheim , Koningstraat 26-37	Niederlande	44 091 646	21 499 298	406 712
Berlin , Invalidenstrasse 91	Deutschland	21 609 033	23 610 000	614 234
Berlin , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Deutschland	62 135 594	66 140 000	1 970 086
Den Haag , Anna van Saksenlaan 69/71	Niederlande	40 123 226	26 610 000	981 298
Dublin , «La Touche House», IFSC	Irland	36 543 548	51 180 000	1 605 219
Hannover , «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Deutschland	28 674 937	27 230 000	887 088
Mainz , «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Deutschland	71 164 492	71 550 000	1 974 592
Mainz , Isaac-Fulda-Allee 3	Deutschland	23 184 670	18 010 000	590 874
München , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	76 376 454	77 500 000	2 559 226
Osnabrück , Nikolaiort 5	Deutschland	24 981 801	21 490 000	564 074
Rotterdam , «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Niederlande	37 249 781	38 490 000	1 292 563
Total EUR		602 968 260	529 629 298	18 194 240
Kanadischer Dollar (CAD)				
Montreal , «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Kanada	91 795 326	107 770 000	3 634 126
Toronto , 121 Bloor Street East	Kanada	51 045 953	74 480 000	2 612 441
Toronto , 160 Bloor Street East	Kanada	86 179 026	142 560 000	4 453 193
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Kanada	103 768 852	103 768 852	-
Total CAD		332 789 157	428 578 852	10 699 760
Britisches Pfund (GBP)				
Bristol , «Temple Quay», 3 Rivergate	Grossbritannien	23 070 566	26 810 000	825 575
Cardiff , 5 Callaghan Square	Grossbritannien	14 748 592	15 430 000	495 775
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grossbritannien	16 299 861	17 220 000	734 135
London , «Earl Place», 15 Appold Street	Grossbritannien	51 110 298	64 160 000	1 394 838
Total GBP		105 229 317	123 620 000	3 450 323
Australischer Dollar (AUD)				
Brisbane , 55 Elizabeth Street	Australien	172 700 006	189 390 000	6 468 905
Canberra , 62 Northbourne Avenue	Australien	41 976 204	34 300 000	1 987 819
Melbourne , «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australien	102 624 914	79 310 000	3 083 008
Sydney , «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australien	127 499 219	105 430 000	3 909 740
Total AUD		444 800 343	408 430 000	15 449 472
US-Dollar (USD)				
Boston , «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	119 224 599	156 770 000	4 851 625
Chicago , 250 South Wacker Drive	USA	95 264 483	94 970 000	3 122 983
Houston , 919 Milam Street	USA	120 074 146	121 010 000	5 406 277
San Francisco , «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	110 437 596	119 870 000	2 960 422
Washington , 1099 New York Avenue	USA	99 305 944	172 660 000	4 663 178
Total USD		544 306 768	665 280 000	21 004 485
Chilenische Pesos (CLP)				
Santiago de Chile , Apoquindo 5400, Las Condes	Chile	43 781 896 000	48 017 249 000	1 940 431 000
Santiago de Chile , «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chile	13 830 748 000	21 962 520 000	811 261 000
Total CLP		57 612 644 000	69 979 769 000	2 751 692 000
Neuseeland-Dollar (NZD)				
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	166 082 450	166 190 000	3 957 596
Total NZD		166 082 450	166 190 000	3 957 596

¹⁾ Nicht annualisiert

Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge
in Landeswährung	in %	(Nettomiettertrag) Landeswährung ¹⁾
–	–	120 216 167
7 950 120	13,28	51 914 877
2 400 000	2,24	104 670 000
10 350 120	3,60	276 801 044
–	–	776 902
331 035	26,97	896 272
–	–	2 744 065
–	–	406 712
85 958	13,99	528 276
57 144	2,90	1 912 942
–	–	981 298
–	–	1 605 219
59 923	6,76	827 165
60 230	3,05	1 914 362
–	–	590 874
182 393	7,13	2 376 833
–	–	564 074
111 496	8,63	1 181 067
888 179	4,88	17 306 061
240 225	6,61	3 393 901
386 974	14,81	2 225 467
3 524	0,08	4 449 669
–	–	–
630 723	5,89	10 069 037
–	–	825 575
–	–	495 775
–	–	734 135
–	–	1 394 838
–	–	3 450 323
–	–	6 468 905
7 088	0,36	1 980 731
20 165	0,65	3 062 843
–	–	3 909 740
27 253	0,18	15 422 219
154 728	3,19	4 696 897
–	–	3 122 983
609 366	11,27	4 796 911
354 547	11,98	2 605 875
–	–	4 663 178
1 118 641	5,33	19 885 844
512 805 000	26,43	1 427 626 000
3 080 000	0,38	808 181 000
515 885 000	18,75	2 235 807 000
6 825	0,17	3 950 771
6 825	0,17	3 950 771

Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2015

- Erläuterung 1:
Verkaufs-
restriktionen USA/
Anlegerkreis**
- Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
- Erläuterung 2:
Kommissionen**
- a) Vergütungen an die Fondsleitung
- Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von 0,6% erhoben.
 - Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Fonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
 - Für die Bemühungen beim Kauf sowie Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Fonds eine Entschädigung von durchschnittlich 2,0% der Kauf- bzw. Verkaufspreise.
 - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode die nicht auf die Mieter überwälzbaren Kosten von 0,8% 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 sowie zusätzlich per 30. Juni 2015 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) nach Wüest & Partner AG neu ermittelt.
- Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.
- Erläuterung 4:
Steuerliche
Behandlung
in Deutschland**
- Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland ist anzumerken, dass die in § 5 Abs. 1 Nummern 1 und 2 des deutschen Investmentsteuergesetzes (InvStG) genannten Angaben nicht im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und auch keine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben für die vorliegende Berichtsperiode somit nicht nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht *nicht* als «transparent». Den Anlegern wird deshalb empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Bewertungsbericht per 30. Juni 2015

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 Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund International werden zusätzlich per Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres bewertet.</p> <p>Die Bewertungsexperten waren dabei von der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund International mit der Bewertung unter Beizug von Hilfspersonen im Ausland beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der einzelnen Hilfspersonen im Ausland.</p> <p>Die von der Fondsleitung beauftragten und bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten sind für die eigentliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaften verantwortlich. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.</p> <p>Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund International gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 30. Juni des Geschäftsjahres 2015.</p> <p>Das Portfolio umfasst per Stichtag 35 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Zwei Liegenschaften befinden sich in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 37 Objekte.</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 die aktuell angefangenen Bauten wurden DCF-Bewertungen 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 30. Juni 2015 wird der Marktwert der Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 2 165,76 Mio. geschätzt (Umrechnung der Lokalwährung in Schweizer Franken zum Stichtagskurs per 30. Juni 2015). Die Anschaffungskosten der angefangenen Bauten per Bewertungsstichtag, die gegebenenfalls durch Wertberichtigungen auf Basis der Bewertungen per Fertigstellung abzüglich Restbaukosten korrigiert worden sind, werden durch die Fondsleitung mit CHF 100,06 Mio. ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 2 265,82 Mio.</p> <p>Gegenüber dem 31. Dezember 2014 verringert sich der Wert des Gesamtportfolios um CHF 165,90 Mio. respektive 6,82% (inkl. Wechselkursänderungen).</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.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung der Immobilienmärkte, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche Diskontierungssatz per 30. Juni 2015 wird mit 5,49% ausgewiesen.

Zürich, 17. Juli 2015
Wüest & Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima

Andreas Ammann

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2014 (geprüft)

	31.12.2014	31.12.2013
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	154 759 325	78 262 058
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	55 000 613	9 102 509
Sonstige Anlagen	38 000 000	0
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 336 091 775	2 139 130 859
<i>davon im Baurecht</i>	199 515 307	208 726 683
<i>davon Stockwerkeigentum</i>	75 599 963	0
– Bauland (inkl. Abbruchprojekte) und angefangene Bauten	95 630 812	51 232 810
Total Grundstücke	2 431 722 587	2 190 363 669
Derivative Finanzinstrumente	–24 996 838	35 180 399
Sonstige Vermögenswerte	24 084 748	53 762 714
Gesamtfondsvermögen	2 678 570 435	2 366 671 349
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	321 427 425	87 962 637
Darlehen und Kredite	12 730 379	0
Sonstige Verbindlichkeiten	51 887 387	56 164 794
Total Verbindlichkeiten	386 045 191	144 127 431
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 292 525 244	2 222 543 918
Geschätzte Liquidationssteuern	103 423 412	71 970 208
Nettofondsvermögen	2 189 101 832	2 150 573 710
– <i>davon den Minderheiten zuzurechnen</i>	3 479 672	3 400 169
– <i>davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen</i>	2 185 622 160	2 147 173 541
Anzahl Anteile im Umlauf	2 112 896	2 112 896
Inventarwert eines Anteils	1 034.42	1 016.22
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2014 (Coupon Nr. 10)	41.00	40.00
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	993.42	976.22
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	43 500 000	37 000 000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 902 806 681	1 753 188 224
Veränderung des Nettofondsvermögens der Anteilhaber des Fonds		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 147 173 541	2 136 582 814
Ausschüttungen	–84 515 840	–82 402 944
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	147 917 663	95 107 139
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	6 500 000	7 500 000
Veränderung der Liquidationssteuern	–31 453 204	–9 613 468
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 185 622 160	2 147 173 541

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
2014	2 185 622 160	1 034.42
2013	2 147 173 541	1 016.22
2012	2 136 582 814	1 011.21

Umrechnungskurse	per 31.12.2014	per 31.12.2013
CAD/CHF	0.857826	0.836959
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
NZD/CHF	0.776637	0.731980
100 CLP/CHF	0.163722	0.169197
100 CLP/USD	0.164768	0.190248
UF/CHF	40.319981	39.439076

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

	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		608 687		335 967
Mietzinseinnahmen		139 909 831		134 057 275
Aktivierte Bauzinsen		0		2 697 318
Erträge aus sonstigen Anlagen		210 019		114 189
Sonstige Erträge		706 373		110 370
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		141 434 910		137 315 119
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	7 096 886		2 750 821	
Sonstige Passivzinsen	51 069		209 967	
Baurechtszinsen	1 085 843		979 975	
Unterhalt und Reparaturen	15 874 147		16 991 984	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	3 149 116		1 695 099	
Schätzungs- und Prüfaufwand	1 497 938		1 646 828	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	14 200 028		14 113 867	
– die Depotbank	644 152		640 975	
– die Immobilienverwaltungen	1 338 067		1 094 713	
Kosten für Rechenschaftsbericht	21 888		45 241	
Aufsichtsabgaben	750		1 500	
Sonstige Aufwendungen	3 201 995		4 432 830	
Rückstellung für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	6 500 000		7 500 000	
– Entnahme	0		0	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	54 661 879	54 661 879	52 103 800	52 103 800
Nettoertrag		86 773 031		85 211 319
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–5 096		23 573
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		86 778 127		85 187 746
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		1 896 452		1 877 067
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		–29 052 281		53 805 357
Realisierter Erfolg		59 617 202		140 893 743
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–5 096		23 573
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		59 622 298		140 870 170
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		68 377 557		39 929 761
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		19 917 808		–85 692 792
Gesamterfolg		147 912 567		95 130 712
– davon den Minderheiten zuzurechnen		–5 096		23 573
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		147 917 663		95 107 139
Verwendung des Erfolges der Anteilhaber des Fonds				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		86 778 127		85 187 746
Vortrag des Vorjahres		9 937 650		9 265 744
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		96 715 777		94 453 490
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		–86 628 736		–84 515 840
Vortrag auf neue Rechnung		10 087 041		9 937 650
Durchschnittliche Umrechnungskurse	vom 1.1.–31.12.2014	vom 1.1.–31.12.2013		
CAD/CHF	0.829761	0.894763		
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		
NZD/CHF	0.757962	0.755268		
100 CLP/CHF	0.160115	0.186154		
100 CLP/USD	0.174176	0.201183		
UF/CHF	38.444259	42.809792		

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

Ort, Adresse	Land	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum
Wohnbauten							
Total I		-	-	-	-		
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Amsterdam, «Spectrum», Gatwickstraat 9–39	Niederlande	1	119	7 685	4 265	1991	20.03.2008
Amsterdam, «Teleport Towers», Kingsfordweg 151–241	Niederlande	1	146	12 201	5 065	2001	20.03.2008
Amsterdam, «MediArena», Mediarena 1–8	Niederlande	1	487	19 515	4 571	2010	01.09.2010
Berlin, Invalidenstrasse 91	Deutschland	1	40	6 438	1 379	2011	01.07.2011
Berlin, «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108–111, Kantstr. 112–114, Krumme Str. 48–49	Deutschland	2	309	20 380	6 211	1930/1993/2004	15.07.2011
Boston, «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	1	133	31 249	3 361	1927/2001	25.09.2009
Brisbane, 55 Elizabeth Street	Australien	1	68	19 659	1 998	2013	17.06.2011
Bristol, «Temple Quay», 3 Rivergate	Grossbritannien	1	82	7 021	2 569	2002	06.08.2009
Canberra, 62 Northbourne Avenue	Australien	1	117	10 217	1 943	1986	31.10.2008
Cardiff, 5 Callaghan Square	Grossbritannien	1	41	4 909	2 450	2008	25.10.2011
Chicago, 250 South Wacker Drive	USA	1	87	22 721	1 811	1957/2007	15.12.2011
Den Haag, Anna van Saksenlaan 69/71	Niederlande	1	113	9 324	4 510	2003	29.09.2006
Dublin, «La Touche House», IFSC	Irland	1	169	9 513	4 117	1990	01.05.2013
Fukuoka, 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japan	1	4	1 494	592	2005	22.12.2011
Hannover, «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3–3A	Deutschland	1	33	11 025	2 848	1850/2002	01.08.2005
Houston, 919 Milam Street	USA	1	479	50 439	5 806	1956/1992/2006	23.05.2013
Leeds, «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grossbritannien	1	202	5 234	5 388	1996	16.09.2009
London, «Earl Place», 15 Appold Street	Grossbritannien	1	16	8 606	1 936	1991	10.02.2010
Mainz, «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Deutschland	2	321	16 649	4 945	2003	28.12.2006
Mainz, Isaac-Fulda-Allee 3	Deutschland	1	155	7 748	5 940	1994	01.08.2005
Melbourne, «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australien	1	121	18 022	1 894	1991	30.04.2008
Montreal, «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Kanada	1	473	36 855	2 907	1967	30.06.2006
München, «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	1	190	24 676	5 353	2007	10.02.2012
Osnabrück, Nikolaiort 5	Deutschland	1	6	8 939	1 711	1946/1991/1992	01.04.2006
Rotterdam, «The Corner», Binnenwegplein 26–68	Niederlande	1	12	13 618	3 013	1959/1999	12.09.2006
San Francisco, «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	1	50	17 178	1 756	1908/1926/2000	31.10.2013
Santiago de Chile, Apoquindo 5400, Las Condes	Chile	2	768	22 265	4 069	2014	15.05.2014
Santiago de Chile, «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chile	1	283	8 683	2 025	2010	27.04.2010
Stuttgart*, Bürozentrum «Pragsattel», Leitzstrasse 54–56	Deutschland						
Sydney, «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australien	1	222	23 104	1 832 ²⁾	2007	03.03.2008
Tokio, «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japan	1	25	3 309	599	1988	28.02.2007
Tokio, «Toranomom 1-chome», 1-16-16 Toranomom, Minato-ku	Japan	1	25	4 301	582	1964/2005	22.09.2006
Toronto, 121 Bloor Street East	Kanada	1	219	22 704	2 104	1982	15.02.2005
Toronto, 160 Bloor Street East	Kanada	1	368	35 140	4 593	1982	15.02.2005
Washington, 1099 New York Avenue	USA	1	168	16 563	1 610	2008	21.09.2009
Wellington, «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	1	160	35 267	2 683 ³⁾	1966/2009/2011	15.11.2012
Total II		38	6 211	572 651	108 436		
Gemischte Bauten							
Total III		-	-	-	-		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Arnheim, Koningstraat 26–37	Niederlande	1	-	-	4 718	1969/2015	15.10.2007
Vancouver, «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Kanada	2	-	-	1 739	1929/2017	01.08.2011
Total IV		3	-	-	6 457		
Baurechtsgrundstücke							
Total V		-	-	-	-		
Gesamttotal		41	6 211	572 651	114 893		

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaft

¹⁾ Nicht annualisiert²⁾ Miteigentum ⁹⁰/₁₀₀ = 1 832 m² (total Grundstücksfläche = 3 663 m²)³⁾ Miteigentum ⁹⁰/₁₀₀ = 2 683 m² (total Grundstücksfläche = 5 365 m²)

Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Soll- Miettrag ¹⁾	Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge (Nettomiettrag) ¹⁾	Zimmer					
				in CHF	in %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	33 938 841	12 877 479	1 864 611	-	-	1 864 611	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	50 086 723	23 326 152	2 997 938	915 143	30,53	2 082 795	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	80 570 580	68 475 484	6 626 848	-	-	6 626 848	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	25 983 235	28 015 431	1 350 365	103 008	7,63	1 247 357	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	74 799 781	78 948 205	4 779 316	160 417	3,36	4 618 899	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	119 079 996	153 608 355	9 016 275	1 047 846	11,62	7 968 429	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	141 071 467	153 763 828	10 498 699	-	-	10 498 699	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	35 744 105	40 887 030	2 545 372	-	-	2 545 372	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	34 130 516	28 393 173	3 216 296	-	-	3 216 296	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	22 850 554	23 518 951	1 625 430	24 533	1,51	1 600 897	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	94 256 932	95 300 971	5 792 133	215 664	3,72	5 576 469	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	48 243 324	31 983 281	2 501 266	-	-	2 501 266	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	43 961 136	60 587 878	3 686 652	-	-	3 686 652	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	37 114 730	37 875 315	1 760 200	-	-	1 760 200	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	34 494 089	32 488 281	1 349 413	66 016	4,89	1 283 397	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	119 226 320	121 235 236	9 531 807	1 334 426	14,00	8 197 381	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	25 253 994	26 028 879	2 225 726	-	-	2 225 726	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	79 212 998	97 840 694	1 715 889	324	0,02	1 715 565	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	85 830 148	86 006 170	4 882 087	343 900	7,04	4 538 187	-	29	7	-	-	-
Alleineigentum	27 882 620	21 642 821	1 560 158	-	-	1 560 158	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	77 603 326	63 234 164	5 225 563	350 715	6,71	4 874 848	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	77 749 783	94 489 533	5 935 236	255 176	4,30	5 680 060	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	91 529 949	93 689 372	6 274 287	446 759	7,12	5 827 528	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	30 240 421	25 670 792	1 138 376	-	-	1 138 376	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	44 614 813	46 375 759	3 121 173	159 446	5,11	2 961 727	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	108 878 707	117 002 288	5 285 281	1 017 664	19,25	4 267 617	-	-	-	-	-	-
Stockwerkeigentum	71 525 153	75 599 963	4 029 699	1 261 535	31,31	2 768 164	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	22 540 102	35 404 978	2 595 575	14 849	0,57	2 580 726	-	-	-	-	-	-
			379 804	33 797	8,90	346 007	-	-	-	-	-	-
Miteigentum	103 668 595	85 378 725	6 255 022	-	-	6 255 022	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	29 855 817	19 318 310	1 014 559	15 606	1,54	998 953	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	72 080 669	39 727 609	1 981 637	33 621	1,70	1 948 016	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum im Baurecht	43 958 539	62 852 911	4 281 086	693 331	16,20	3 587 755	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	74 141 204	121 210 814	6 984 011	263 735	3,78	6 720 276	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	99 047 657	168 841 007	8 421 290	1 953	0,02	8 419 337	-	-	-	-	-	-
Miteigentum	61 482 260	64 491 936	4 930 435	34 108	0,69	4 896 327	-	-	-	-	-	-
	2 222 649 084	2 336 091 775	147 379 515	8 793 572	5,97	138 585 943	-	29	7	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	45 481 419	18 316 854	1 314 230	-	-	1 314 230	-	-	-	-	-	-
Alleineigentum	77 313 958	77 313 958	14 384	4 726	32,86	9 658	-	-	-	-	-	-
	122 795 377	95 630 812	1 328 614	4 726	0,36	1 323 888	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 345 444 461	2 431 722 587	148 708 129	8 798 298	5,92	139 909 831	-	29	7	-	-	-

Wohnungen													Gewerbe			
Total Wohnungen			Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Anz.	m²	%		Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	109	-	-	9	7 219	-	-	1	466	-	-	10	7 685	100,00
-	-	-	127	-	-	18	11 771	-	-	1	430	-	-	19	12 201	100,00
-	-	-	480	-	-	7	19 515	-	-	-	-	-	-	7	19 515	100,00
-	-	-	28	-	-	11	6 438	-	-	-	-	1	-	12	6 438	100,00
-	-	-	288	9	17 098	6	2 226	-	-	6	1 056	-	-	21	20 380	100,00
-	-	-	110	2	407	20	30 566	-	-	-	-	1	276	23	31 249	100,00
-	-	-	50	3	525	14	18 627	-	-	1	507	-	-	18	19 659	100,00
-	-	-	75	-	-	7	7 021	-	-	-	-	-	-	7	7 021	100,00
-	-	-	109	-	-	8	10 217	-	-	-	-	-	-	8	10 217	100,00
-	-	-	31	-	-	10	4 909	-	-	-	-	-	-	10	4 909	100,00
-	-	-	58	1	927	23	21 291	1	503	-	-	4	-	29	22 721	100,00
-	-	-	107	-	-	6	9 324	-	-	-	-	-	-	6	9 324	100,00
-	-	-	150	-	-	16	9 361	-	-	3	152	-	-	19	9 513	100,00
-	-	-	-	4	1 494	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 494	100,00
-	-	-	-	1	5 217	14	4 400	1	79	15	1 329	2	-	33	11 025	100,00
-	-	-	365	10	1 390	56	45 938	5	1 445	25	1 429	18	237	114	50 439	100,00
-	-	-	198	-	-	4	5 234	-	-	-	-	-	-	4	5 234	100,00
-	-	-	7	-	-	9	8 606	-	-	-	-	-	-	9	8 606	100,00
36	2 685	16,13	181	44	6 608	17	4 784	5	553	32	1 981	6	38	104	13 964	83,87
-	-	-	149	-	-	5	7 535	-	-	1	213	-	-	6	7 748	100,00
-	-	-	100	4	668	15	17 354	-	-	-	-	2	-	21	18 022	100,00
-	-	-	355	10	932	68	34 638	-	-	36	1 285	4	-	118	36 855	100,00
-	-	-	161	2	590	10	19 018	-	-	12	1 679	5	3 389	29	24 676	100,00
-	-	-	-	6	8 939	-	-	-	-	-	-	-	-	6	8 939	100,00
-	-	-	-	9	13 135	-	-	1	378	2	105	-	-	12	13 618	100,00
-	-	-	-	2	1 446	30	15 107	1	142	17	483	-	-	50	17 178	100,00
-	-	-	653	2	709	26	20 742	-	-	88	814	-	-	115	22 265	100,00
-	-	-	226	1	88	20	8 328	-	-	36	267	-	-	57	8 683	100,00
-	-	-	210	1	104	10	22 931	-	-	1	69	-	-	12	23 104	100,00
-	-	-	12	-	-	10	3 309	-	-	-	-	3	-	13	3 309	100,00
-	-	-	5	-	-	10	3 663	-	-	6	638	4	-	20	4 301	100,00
-	-	-	158	1	37	30	21 792	-	-	21	875	9	-	61	22 704	100,00
-	-	-	304	7	1 480	32	32 997	2	290	17	373	6	-	64	35 140	100,00
-	-	-	137	1	211	21	15 511	1	517	7	324	1	-	31	16 563	100,00
-	-	-	134	3	277	17	34 097	-	-	3	819	3	74	26	35 267	100,00
36	2 685	0,47	5 077	123	62 282	558	484 469	17	3 907	331	15 294	69	4 014	1 098	569 966	99,53
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	2 685	0,47	5 077	123	62 282	558	484 469	17	3 907	331	15 294	69	4 014	1 098	569 966	99,53

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2014

Ort, Adresse	Land	Gestehungskosten Landeswährung	Verkehrswert Landeswährung	Soll-Mietertrag ¹⁾ Landeswährung
Japanischer Yen (JPY)				
Fukuoka , 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japan	4 478 306 958	4 570 080 000	203 871 000
Tokio , «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japan	3 602 437 932	2 330 970 000	117 508 934
Tokio , «Toranomon 1-chome», 1-16-16 Toranomon, Minato-ku	Japan	8 697 338 240	4 793 580 000	229 518 435
Total JPY		16 778 083 130	11 694 630 000	550 898 369
Euro (EUR)				
Amsterdam , «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Niederlande	28 226 409	10 710 000	1 537 874
Amsterdam , «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Niederlande	41 656 352	19 400 000	2 472 608
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1-8	Niederlande	67 009 304	56 950 000	5 465 622
Arnheim , Koningstraat 26-37	Niederlande	37 826 192	15 233 844	1 083 937
Berlin , Invalidenstrasse 91	Deutschland	21 609 854	23 300 000	1 113 740
Berlin , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Deutschland	62 209 820	65 660 000	3 941 834
Den Haag , Anna van Saksenlaan 69/71	Niederlande	40 123 226	26 600 000	2 062 968
Dublin , «La Touche House», IFSC	Irland	36 561 796	50 390 000	3 040 638
Hannover , «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Deutschland	28 688 200	27 020 000	1 112 955
Mainz , «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Deutschland	71 383 605	71 530 000	4 026 596
Mainz , Isaac-Fulda-Allee 3	Deutschland	23 189 543	18 000 000	1 286 771
München , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	76 124 042	77 920 000	5 174 840
Osnabrück , Nikolaiort 5	Deutschland	25 150 490	21 350 000	938 898
Rotterdam , «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Niederlande	37 105 449	38 570 000	2 574 248
Stuttgart* , Bürozentrum «Pragsattel», Leitzstrasse 54-56	Deutschland			313 251
Total EUR		596 864 282	522 633 844	36 146 780
Kanadischer Dollar (CAD)				
Montreal , «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Kanada	90 635 843	110 150 000	7 152 946
Toronto , 121 Bloor Street East	Kanada	51 244 121	73 270 000	5 159 421
Toronto , 160 Bloor Street East	Kanada	86 429 187	141 300 000	8 416 895
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Kanada	90 127 786	90 127 786	17 335
Total CAD		318 436 937	414 847 786	20 746 597
Britisches Pfund (GBP)				
Bristol , «Temple Quay», 3 Rivergate	Grossbritannien	23 070 566	26 390 000	1 683 566
Cardiff , 5 Callaghan Square	Grossbritannien	14 748 592	15 180 000	1 075 096
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grossbritannien	16 299 861	16 800 000	1 472 145
London , «Earl Place», 15 Appold Street	Grossbritannien	51 126 996	63 150 000	1 134 927
Total GBP		105 246 015	121 520 000	5 365 734
Australischer Dollar (AUD)				
Brisbane , 55 Elizabeth Street	Australien	173 500 006	189 110 000	12 724 122
Canberra , 62 Northbourne Avenue	Australien	41 976 204	34 920 000	3 898 059
Melbourne , «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australien	95 442 245	77 770 000	6 333 232
Sydney , «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australien	127 499 219	105 005 000	7 580 907
Total AUD		438 417 674	406 805 000	30 536 320
US-Dollar (USD)				
Boston , «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	119 840 986	154 590 000	9 808 072
Chicago , 250 South Wacker Drive	USA	94 859 288	95 910 000	6 300 789
Houston , 919 Milam Street	USA	119 988 245	122 010 000	10 368 876
San Francisco , «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	109 574 505	117 750 000	5 749 427
Washington , 1099 New York Avenue	USA	99 680 629	169 920 000	9 160 835
Total USD		543 943 653	660 180 000	41 387 999
Chilenische Pesos (CLP)				
Santiago de Chile , Apoquindo 5400, Las Condes	Chile	43 686 953 000	46 175 813 000	2 516 753 000
Santiago de Chile , «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chile	13 767 302 000	21 625 057 000	1 621 069 000
Total CLP		57 454 255 000	67 800 870 000	4 137 822 000
Neuseeland-Dollar (NZD)				
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	79 164 732	83 040 000	6 504 858
Total NZD		79 164 732	83 040 000	6 504 858

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaft

¹⁾Nicht annualisiert

Mietzinsausfälle ¹⁾		Bruttoerträge
in Landeswährung	in %	(Nettomiettertrag) Landeswährung ¹⁾
–	–	203 871 000
1 807 520	1,54	115 701 414
3 894 109	1,70	225 624 326
5 701 629	1,03	545 196 740
–	–	1 537 874
754 782	30,53	1 717 826
–	–	5 465 622
–	–	1 083 937
84 958	7,63	1 028 782
132 307	3,36	3 809 527
–	–	2 062 968
–	–	3 040 638
54 448	4,89	1 058 507
283 638	7,04	3 742 958
–	–	1 286 771
368 473	7,12	4 806 367
–	–	938 898
131 506	5,11	2 442 742
27 875	8,90	285 376
1 837 987	5,08	34 308 793
307 529	4,30	6 845 417
835 579	16,20	4 323 842
317 845	3,78	8 099 050
5 696	32,86	11 639
1 466 649	7,07	19 279 948
–	–	1 683 566
16 227	1,51	1 058 869
–	–	1 472 145
214	0,02	1 134 713
16 441	0,31	5 349 293
–	–	12 724 122
–	–	3 898 059
425 056	6,71	5 908 176
–	–	7 580 907
425 056	1,39	30 111 264
1 139 868	11,62	8 668 204
234 603	3,72	6 066 186
1 451 613	14,00	8 917 263
1 107 034	19,25	4 642 393
2 125	0,02	9 158 710
3 935 243	9,51	37 452 756
787 893 000	31,31	1 728 860 000
9 274 000	0,57	1 611 795 000
797 167 000	19,27	3 340 655 000
45 000	0,69	6 459 858
45 000	0,69	6 459 858

Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 2014

- Erläuterung 1:
Verkaufs-
restriktionen USA/
Anlegerkreis**
- Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
- Erläuterung 2:
Kommissionen**
- a) Vergütungen an die Fondsleitung
- Für die Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften wurde auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres eine Verwaltungskommission von 0,6% erhoben.
 - Für die Mühewaltung bei der Erstellung von Bauten, bei umfassenden Renovationen und Umbauten belastete die Fondsleitung dem Fonds eine Kommission von 2,0% der Baukosten.
 - Für die Bemühungen beim Kauf sowie Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Fonds eine Entschädigung von durchschnittlich 2,0% der Kauf- bzw. Verkaufspreise.
 - Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastete die Fondsleitung dem Anlagefonds während der Berichtsperiode die nicht auf die Mieter überwälzbaren Kosten von 1,0% 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 nicht im deutschen elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht werden und auch keine Bescheinigung i.S.v. § 5 Abs. 1 Nummer 3 InvStG einer deutschen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt wird. Da die Angaben für die vorliegende Berichtsperiode somit nicht nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Deutschland aus steuerlicher Sicht *nicht* als «transparent». Den Anlegern wird deshalb empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Bewertungsbericht per 31. Dezember 2014

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.</p> <p>Die Bewertungsexperten waren dabei von der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund International mit der Bewertung unter Beizug von Hilfspersonen im Ausland beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der einzelnen Hilfspersonen im Ausland.</p> <p>Die von der Fondsleitung beauftragten und bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten sind für die eigentliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaften verantwortlich. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.</p> <p>Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund International gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 31. Dezember des Geschäftsjahres 2014.</p> <p>Das Portfolio umfasst per Stichtag 35 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Zwei Liegenschaften befinden sich in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamt 37 Objekte.</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 Kollektivanlagengesetz (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 die aktuell angefangenen Bauten wurden DCF-Bewertungen 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

Per 31. Dezember 2014 wird der Marktwert der Bestandesliegenschaften durch die Experten auf CHF 2 336,09 Mio. geschätzt (Umrechnung der Lokalwährung in Schweizer Franken zum Stichtagskurs per 31. Dezember 2014). Die Anschaffungskosten der angefangenen Bauten per Bewertungsstichtag, die gegebenenfalls durch Wertberichtigungen auf Basis der Bewertungen per Fertigstellung abzüglich Restbaukosten korrigiert worden sind, werden durch die Fondsleitung mit CHF 95,63 Mio. ausgewiesen. Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit CHF 2 431,72 Mio.

Gegenüber dem 31. Dezember 2013 erhöht sich der Wert des Gesamtportfolios um CHF 241,36 Mio. respektive 11,02% (inkl. Wechselkursänderungen).

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.

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 5,45% ausgewiesen.

Zürich, den 31. Dezember 2014
Wüest & Partner AG

Dr. Christoph Zaborowski

Andreas Ammann

Bericht der Prüfgesellschaft per 31. Dezember 2014

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

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds **Credit Suisse Real Estate Fund International**, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)* für das am 31. Dezember 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-Nettomietertag 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 und der Halbjahresbericht per 30. Juni 2015 bilden Bestandteil dieses Emissionsprospektes.

Seit dem Stichtag des letzten Halbjahresberichtes per 30. Juni 2015 sind keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten, soweit diese nicht in diesem Emissionsprospekt offen gelegt worden sind.

Verantwortlichkeit für Prospektinhalt

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

Für die Auslegung dieses Prospektes ist die deutsche Fassung massgebend.

Dokumente

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

Zürich, 22. Oktober 2015

Die Fondsleitung

Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Real Estate Fund International

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
für qualifizierte Anleger

Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag

Oktober 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 International» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV. Der Fondsvertrag wurde von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht unterbreitet und von dieser erstmals am 7. Juni 2004 genehmigt.

Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind: das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungsexperten, sowie die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungs- limite (§ 14 Ziff. 2).

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

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

1.2.2 Anlagepolitik

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

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

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

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

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Risiken in Verbindung mit der Anlage in ausländische Immobilienwerte:

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken sind keine abschliessende Aufzählung.

Beim Erwerb von Immobilienwerten im Ausland sind Risiken, die sich aus dem Standort der Immobilienwerte ergeben (z.B. abweichende Rechts- und Steuersystematik und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Liegenschaften das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie allfällige technische Erschwernisse, einschliesslich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräusserungserlösen, in Betracht zu ziehen.

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.

1.2.4 Der Einsatz der Derivate

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

Derivate dürfen jedoch auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen. Dieser Anlagefonds kann Derivate gemäss § 12 dieses Fondsvertrages einsetzen. Bei der Risikomessung gelangt 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 offenstehenden 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 Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

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

Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden

Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

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

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

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

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

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus betreffend:

FATCA:

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

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 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
- Ruth Bültmann, Mitglied
- 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
- Dr. Christoph Zaborowski, Mitglied

Real Estate Ausschuss

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

Geschäftsleitung

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

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2015 insgesamt 220 kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilfonds), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen auf CHF 155'639 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	Jones Lang LaSalle (VIC) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. Knight Frank Australia Pty Ltd. Multiplex Property Services Pty Ltd.
Chile	CBRE Chile SA

Deutschland	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grossbritannien	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irland	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japan	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Kanada	Canderel Management Inc. Colliers Macaulay Nicolls Inc. Swissreal Real Estate Services Ltd.
Neuseeland	CBRE Ltd.
Niederlande	Jones Lang LaSalle B.V.
USA	CBRE Inc. Cushman & Wakefield of Massachusetts Inc. Cushman & Wakefield of California Inc. Tishman Speyer Properties L.P.

Die 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 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 Anlageprodukts.

Die Depotbank haftet für den von einem Dritt- oder Sammelverwahrer verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweist, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die 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 beaufichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

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

Prüfgesellschaft ist KPMG AG, Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:

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

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

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

4.5 Buchführung, Steuerberatung, Administration

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

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer	1 968 511
ISIN-Nummer	CH0019685111
Kotierung/Handel	ausserbörslich
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	buchmässige Führung; Stückelung: 1 Anteil
Depotpflicht	Die Anteile sind zwingend bei der Credit Suisse AG Schweiz einzubuchen und zu verwahren. Nur mit vorgängiger ausdrücklicher Zustimmung sowohl der Fondsleitung als auch der Depotbank können die Anteile bei einer anderen Bank der Credit Suisse Group AG innerhalb der Schweiz eingebucht und gehalten werden. Es besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre

Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 des Fondsvertrages qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.
Verwendung der Erträge Ausschüttung der Erträge innerhalb von vier Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

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

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

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

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben, usw.), 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 fünf Franken gerundet. Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheins zu verlangen.

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

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

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

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

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

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

Die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlage erwachsen, werden bei der tranchenweisen Ausgabe von Anteilen im jeweiligen Emissionsprospekt aufgeführt. Bei der Rücknahme von Anteilen werden die Nebenkosten in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

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

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

Depotbankkommission der Depotbank 0,03% p.a. (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)
Diese wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben.

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

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

5.3.3 Bezahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

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

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

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

Im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen:

Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} GAV (TER^{REF} GAV):
Rechnungsjahr 2012: 0,91%
Rechnungsjahr 2013: 0,95%
Rechnungsjahr 2014: 0,85%

Im Verhältnis zum Nettofondsvermögen:

Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} NAV (TER^{REF} NAV):
Rechnungsjahr 2012: 0,99%
Rechnungsjahr 2013: 1,04%
Rechnungsjahr 2014: 0,98%

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). Das Nettofondsvermögen ist per 31.12.2014 um 18,40% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.

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

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

5.3.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

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

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

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

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

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

Kursrelevante Veränderungen werden den Anlegern in den Publikationsorganen mitgeteilt.

5.5 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden 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, eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank, nicht anwendbare Bestimmungen des KAG

1. Unter der Bezeichnung «Credit Suisse Real Estate Fund International» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV.
2. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich.
4. Die Aufsichtsbehörde hat in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG auf Begehren der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank bewilligt, dass die folgenden Vorschriften für diesen Immobilienfonds nicht anwendbar sind: das Unabhängigkeitserfordernis von den anderen Schätzungsexperten, sowie die Pflicht zur ständigen Einhaltung der Fremdfinanzierungslimite (§ 14 Ziff. 2). Die Fondsleitung kann gemäss § 8 in beschränktem Umfang in weitere als die in Art. 59 KAG für Immobilienfonds vorgesehenen Anlagen investieren.
In Abweichung von Art. 59 Abs. 1 lit. b KAG und Art. 59 Abs. 2 KAG i.V.m. Art. 88 KKV darf die Fondsleitung unter gewissen Voraussetzungen (§ 8 Ziff. 2 bis 4) Minderheitsbeteiligungen bei Immobiliengesellschaften, Miteigentum und Stockwerkeigentum halten.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

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

solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde beantragen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.
Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.
9. Die Fondsleitung nimmt zusätzlich zu ihrer laufenden Prüfung der durch die Schätzungsexperten und die lokalen Hilfspersonen vorgenommenen Verkehrswertschätzungen stichprobenartige und unabhängige Sonderprüfungen vor Ort vor.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbehaltene Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.
3. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
4. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
5. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobili-

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

enfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.

6. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:

- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
- b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandsabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

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

7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
9. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und Art. 6a KKV beschränkt. Als qualifizierte Anleger gelten beaufichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effektenhändler und Fondsleitungen und Vermögens-

verwalter kollektiver Kapitalanlagen sowie Zentralbanken, beaufichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlichrechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie und Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3^{bis} KAG gelten vermögende Privatpersonen unter den in dieser Bestimmung sowie in Art. 6 und Art. 6a KKV aufgeführten Voraussetzungen. Als qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3^{ter} KAG gelten Vermögensverwaltungskunden unter den in dieser Bestimmung aufgeführten Voraussetzungen.

Professionelle Tresorerie liegt vor, wenn das Unternehmen bzw. die öffentlichrechtliche Körperschaft oder Vorsorgeeinrichtung mindestens eine fachlich ausgewiesene, im Finanzbereich erfahrene Person damit betraut, seine Finanzmittel dauernd zu bewirtschaften. Die Fondsleitung und die Depotbank stellen sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrages oder des Prospekts erworben haben oder halten;
 - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse

und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

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

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind 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 weltweit. Der Credit Suisse Real Estate Fund International kann Immobilien in direktem und indirektem Grundbesitz halten. Die Grundstücke werden im Grundbuch direkt oder indirekt auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör weltweit
Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften
 - Bauten mit gemischter Nutzung
 - Stockwerkeigentum
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Bauprojekte;
unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken und Stockwerkeigentum ist zulässig, sofern eine Quote von mindestens 25%

am Gesamtobjekt erreicht wird, unabhängig davon, ob die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens 25% ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind und die Minderheitsrechte (wie Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung) entsprechend gewahrt sind. Falls keine Minderheitsrechte bestehen, müssen mindestens zwei Drittel des Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sein.
- c) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (welche nicht identisch sind mit den in lit. b) hiervor erwähnten Immobiliengesellschaften) und -zertifikate in allen Währungen. Anteile an «closed-end-funds» sowie Aktien von Immobiliengesellschaften dürfen nur erworben werden, wenn diese an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden. In diesem Rahmen können ausdrücklich auch Anteile von Immobilienfonds erworben werden, welche von der Fondsleitung oder einer ihr nahe stehenden Gesellschaft verwaltet werden. Im Umfang von solchen Anlagen dürfen dem Fondsvermögen keine Vergütungen gemäss § 19 Ziff. 1 belastet werden. Der Zielfonds darf überdies keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen belasten. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Ziff. 7 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Anlagen im Ausland sind nur in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
- f) Im Rahmen des Erwerbs von Minderheitsbeteiligungen gemäss den vorstehenden Bst. a und b (Immobiliengesellschaften mit einem Kapital- oder Stimmenanteil von weniger als zwei Dritteln bzw. Miteigentum ohne beherrschendem Einfluss) müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein:
 - die Mitinvestoren sind der Fondsleitung bekannt;
 - das Recht auf jederzeitige Veräusserung der Anteile wird nicht eingeschränkt. Vorbehalten bleibt ein allfälliges Vorkaufsrecht der Mitinvestoren zum Marktpreis;
 - eine den kollektivanlagengesetzlichen und reglementarischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung ist gewährleistet;
 - bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften hat der Stimmenanteil mindestens der kapitalmässigen Beteiligung zu entsprechen; und
 - die maximale Investition in Minderheitsbeteiligungen darf insgesamt 50% des Fondsvermögens nicht überschreiten.
- g) 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 derivative Finanzinstrumente nur zur Deckung von Markt-, Währungs- und Zinsrisiken einsetzen.
- 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.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

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

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf derivative Finanzinstrumente nur zur Deckung von Markt- (insb. Immobilienwertveränderungs-), Währungs- und Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag und 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. Vorbehaltlich 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 Basiswertes und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat.
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 Gegenparteiensrisiken von Derivaten.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt 50% des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität

kann die Belastung vorübergehend bis maximal 60% erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bau- substanz und Geografie zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, angefangene Bauten und Bauprojekte bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
 - d) Anteile an anderen in- oder ausländischen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%
 - e) Direkte und indirekte Immobilienanlagen in expandierenden Märkten («Emerging Markets») sind insgesamt bis maximal 20% des Fondsvermögens zulässig.
 - f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt, Ziff. 4.4).

Die Schätzungsexperten können im Ausland Hilfspersonen zur Schätzung der ausländischen Immobilienwerte beziehen. Dabei stellen die Schätzungsexperten sicher, dass eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist und dass die Hilfspersonen die Anforderungen gemäss Art. 64 Abs. 2 KAG und die Auflagen der Aufsichtsbehörde jederzeit sinngemäss erfüllen. Die Schätzungsexperten sind verpflichtet, die Fondsleitung über den Beizug von Hilfspersonen zu informieren. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten bzw. deren Hilfspersonen ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer

Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke (inkl. unbebauter Grundstücke oder angefangener Bauten) für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der DCF (Discounted Cashflow) Methode. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke und angefangenen Bauten wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
8. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem am Bewertungstag gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Bei der Ausgabe von Anteilen wird der jeweils angewandte Satz im Emissionsprospekt 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 fünf Franken gerundet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder

- wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabe-Kommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5,00% des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5,00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3).
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetriffnisses im Falle der Auflösung des Fonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert seiner Anteile eine Kommission von 0,50% berechnet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1,50% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission).
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:
 - a) Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 2,00% der Baukosten;
 - b) Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von maximal 3,00% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern 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 jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,50% des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwalts honorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art.37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:
 - l) Kosten bzw. Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten, deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten;
 - m) Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie der Erstvermietung bei Neubauten und nach Sanierung;
 - n) Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - o) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;
 - p) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden;
 - q) Kosten für den Beizug weiterer externer Experten, sofern die zu machenden Abklärungen/Beurteilungen den Interessen der Anleger dienen.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
6. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
7. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen

- noch Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
- 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 des Immobilienfonds.
- Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfungsgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung, die Tochtergesellschaften (gemäss § 8 Ziff. 2 Bst. g) und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft 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 der Rechnungseinheit Schweizerfranken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
- Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgezogen werden. Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der ganze Nettoertrag auf die neue Rechnung vorgezogen werden.
- Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

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

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

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

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

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

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

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

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 26

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

XI. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

§ 27

- Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
- Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
- Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 5. Oktober 2015 in Kraft.
- Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 15. Januar 2015.
- Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 1. Oktober 2015.

