CREDIT SUISSE

Credit Suisse Anlagestiftung
CSA Real Estate Switzerland Commercial

Prospekt der Anlagegruppe
Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Credit Suisse Anlagestiftung.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Anlageklasse Immobilien ... 3
2 Anlagekonzept ... 3
3 Due Diligence Kriterien ... 5
4 Organisation ... 5
5 Ansprüche ... 5
6 Thesaurierung der Erträge ... 6
7 Nettoinventarwert ... 6
8 Gebühren, Kosten und Aufwendungen ... 7
9 Risikohinweise ... 7
10 Valorennummer ... 8
11 Änderungen ... 8
12 Inkrafttreten ... 8

Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden unter folgendem Link publiziert:
https://www.credit-suisse.com/ch/de/unternehmen/institutional-clients/asset-management/rechtliches.html

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank der Anlagegruppe ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Art. 6 der Statuten zugelassen.

1 Die Anlageklasse Immobilien

Die Anlageklasse Immobilien umfasst in der Regel Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum), Bauten im Baurecht sowie Bauland. Immobilien dienen vielfältigen Zwecken. Aus Sicht der Kapitalanlage werden insbesondere folgende Arten von Immobilienanlagen unterschieden:
- Wohnbauten
- Kommerziell genutzte Grundstücke
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Bauland und Abbruchobjekte
- Spezialbauten.

Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich in der Regel durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Marktes. Die Erträge aus den Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau.

Die Kapitalanlage in Immobilien kann sowohl direkt (Investor wird Eigentümer der Immobilien) als auch indirekt über Immobiliengefässe getätigt werden.

Der Vorteil der direkten Anlage besteht in der uneingeschränkten Entscheidungsfreiheit über die Immobilien. Dem stehen jedoch der Aufwand für den Erwerb, die Verwaltung und die optimale Bewirtschaftung der Immobilien sowie die anfallenden Transaktionskosten beim Erwerb/bei der Veräusserung der Immobilien gegenüber.

Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risikoverteilung bezüglich Anzahl und Grösse der Immobilien, Regionen, Lagen und allenfalls Nutzungsarten. Zudem sind diese Anlagen grundsätzlich liquider.

2 Anlagekonzept

Anlageuniversum
Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) investiert direkt in kommerzielle Immobilien in der gesamten Schweiz. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen. Die Immobilien werden primär direkt gehalten. Daneben kann mittels kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Immobiliengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilienengagement aufgebaut werden.

Eine Anlage in kommerziell genutzte Immobilien kann dazu beitragen, die Risikomischung eines Vermögens zu verbessern. Insbesondere folgende Vorteile können wesentlich zu einer positiven Rendite- und Wertentwicklung beitragen:
- Abschluss von langjährigen Mietverträgen (in der Regel 10 Jahre und mehr mit optionaler Verlängerung)
- Inflationsschutz durch vollständige oder teilweise Indexierung der Mieten
- tiefe Bewirtschaftungskosten aufgrund einfacherer Mieterstrukturen (Einzelmieter) und weniger Mieterwechsel
- selektive Akquisitionspolitik.

Finanzierung
Grundsätzlich wird die Anlagegruppe CSA RES Commercial im Rahmen der Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Allfällige aus der Investition der Anlagebeträge resultierende Erträge und Kapitalgewinne werden grundsätzlich reinvestiert.

Kreditlimite
Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Anlageinstrumente
Die Anlagegruppe CSA RES Commercial investiert hauptsächlich direkt in kommerziell genutzte Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht oder auch um unbebaute Grundstücke handeln.

Darüber hinaus kann die Anlagegruppe auch in indirekte Anlagen gemäss den Anlagerichtlinien investieren (vgl. Seite 4).

Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es ihr zudem gestattet, in Geldanlagen anzulegen.

Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

Anlageziele
Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von kommerziellen Immobilien zu erreichen.

Anlagestrategie
Die Anlagegruppe CSA RES Commercial investiert hauptsächlich direkt in kommerzielle Immobilien in der Schweiz. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Verkaufs- und Büronutzung.

Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Logistik, Gewerbe und auch Wohnen zulässig. Objekte mit Hotel- und/oder Industrienutzung dürfen nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erworben werden.

Die Anlagegruppe investiert mit dem Ziel, die erworbenen Immobilien langfristig zu halten, hohe Erträge zu generieren und eine attraktive, risikooptimierte Rendite zu erwirtschaften. Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird deshalb bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen.

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:
- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotential
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

Anlagerichtlinien
Das Vermögen wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Der Schwerpunkt der Anlagen liegt in Immobilien mit kommerzieller Nutzung.

Anlagen in Immobilien mit Büro- und Verkaufsflächen müssen mindestens 60% des Gesamtvermögens ausmachen.

Anlagen in andere kommerzielle Nutzungsarten (Logistik, Gewerbe, Industrie und Hotel) sowie Anlagen in Wohnimmobilien sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von max. 40% des Gesamtvermögens erlaubt, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:
- Wohnen: max. 20% des Gesamtvermögens
- Logistik, Gewerbe, Industrie und Hotels zusammen: max. 20% des Gesamtvermögens, wobei
  Hotels: max. 10% des Gesamtvermögens
  Industrie: max. 5% des Gesamtvermögens
  ausmachen dürfen.
- Hotels und Industrie dürfen zudem nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erworben werden.

Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum ist auch Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

Der Miteigentumsanteil pro Immobilie darf im Anlagezeitpunkt max. 10% des Gesamtvermögens ausmachen, wobei Miteigentumsanteile ohne beherrschenden Einfluss gesamthaft max. 30% des Gesamtvermögens ausmachen dürfen.

Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens betragen.

Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

Anlagen in indirekte Immobilien-Anlagen dürfen gesamthaft max. 5% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen. Als indirekte Anlagen sind ausschliesslich folgende Instrumente zugelassen:
- Anteile an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüche von Immobilienanlagestiftungen, die vorwiegend in Immobilien in der Schweiz investieren
- Aktien von schweizerischen Immobilieninvestmentgesellschaften, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden
- Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb, Verkauf, die Vermietung und/oder die Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist
- Beteiligungen an schweizerischen Holdinggesellschaften, sofern deren Zweck einzig das Halten von Immobiliengesellschaften mit Sitz in der Schweiz ist und der Zweck dieser Immobiliengesellschaften einzig der Erwerb, Verkauf, und/oder der Verpachtung eigener Grundstücke in der Schweiz ist.

Die liquiden Mittel (CHF) dürfen gesamthaft höchstens 5% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen. Eine kurzfristige Überschreitung aufgrund eines Verkaufs oder Kaufs einer Anlage oder aufgrund einer Kapitalerhöhung der Anlagegruppe ist zugelassen. Sie können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei inländischen Schuldnern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern in der Schweiz mit einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Durchschnittsrating der Obligationen muss mindestens A+ (S&P), A1 (Moody's) oder A+ (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:
- zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- im Interesse der Anleger liegt.

Kredite aus der Anlagegruppe Hypotheken zu marktkonformen Bedingungen werden der Belehnungsquote angerechnet.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen
- Anlagen in andere indirekte Immobilien-Anlagen oder weitere Anlageformen als gemäss den Anlagerichtlinien (vgl. Seite 4).

Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

3 Due Diligence Kriterien

Das Due Diligence Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der Grundstücke. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft.

Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und in regelmässigen Abständen neu bewertet.

4 Organisation

Für die Verwaltung, das Management und die Administration der Anlagegruppe hat die Credit Suisse Anlagestiftung mit der Credit Suisse (Schweiz) AG entsprechende Verträge abgeschlossen.

Die Geschäftsführung
Im Rahmen der Verwaltung der Anlagegruppe CSA RES Commercial ist die Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung insbesondere verantwortlich für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.
Die Geschäftsführung untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm und dem Anlagekomitee Immobilien regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht.

Investment Guideline Monitoring
Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird durch eine von der Geschäftsführung und dem Portfoliomanagement unabhängige Stelle periodisch, mindestens jedoch monatlich überprüft. Die Ergebnisse der Überwachung werden der Geschäftsführung oder – falls nötig – dem Präsidenten des Stiftungsrates gemeldet.

Das Anlagekomitee Immobilien Schweiz
Das Anlagekomitee Immobilien Schweiz wird vom Stiftungsrat gewählt und ist diesem gegenüber verantwortlich. Es überprüft die Umsetzung der Anlageziele und der Anlagepolitik und übt weitere Kompetenzen gemäss Organisations- und Geschäftsreglement (OGR) aus. Es kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

Portfoliomanagement
Das Portfoliomanagement wurde an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG subdelegiert. Sie ist verantwortlich für die umsichtige Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens sowie für die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen. Sie kann Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

Immobilienbewirtschaftung
Verschiedene Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien und der Immobilienbewirtschaftung wurden an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG subdelegiert. Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt können an Bewirtschaftungsspezialisten vor Ort delegiert werden.

Schätzungsexperten
Die Stiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird grundsätzlich einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft.
Die Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert schätzen.

Die Anlagestiftung hat folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:
- Wüest Partner AG, Zürich

Depotbank
Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG.

Revisionsstelle
Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV. Zu diesen zählen die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien. Sie plausibilisiert zudem, den Wert einer Sacheinlage gemäss Ziffer 5 „Sacheinlagen“.

5 Ansprüche

Ausgabe

Ausgabe von Ansprüchen - Ausgabedatum
Die Ausgabe von Ansprüchen ist im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Sacheinlage jederzeit möglich. In der Regel erfolgt die Ausgabe tranchenweise, wobei die Geschäftsführung zusammen mit dem Portfoliomanagement über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Abschlussdatum Zeichnungen
Das massgebende Abschlussdatum wird bei jeder Ausgabe von Ansprüchen neu festgelegt.

Anmeldeschluss Zeichnungen
Die Geschäftsführung publiziert die relevanten Zeichnungsdaten rechtzeitig in geeigneter Form.
Die Geschäftsführung kann die Entgegennahme von Zeichnungen ohne Angabe von Gründen verweigern.

Ausgabepreis
Der Ausgabepreis pro Anspruch basiert auf dem ungeprüften Nettoinventarwert pro Anspruch per Abschlussdatum zuzüglich

eines allfälligen Ausgabeaufschlags. Der Ausgabeaufschlag fliesst in das Anlagegruppevermögen.

Valutadatum Zeichnungen
Das Valutadatum wird bei jeder Ausgabe von Ansprüchen neu festgelegt.

Rückgabe

Rückgabe von Ansprüchen - Rücknahmedatum
Die Rückgabe von Ansprüchen ist grundsätzlich (vorbehältlich der nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Einschränkungen) vierteljährlich auf den letzten Bankarbeitstag des Kalenderquartals möglich, mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

Abschlussdatum Rückgaben
Als massgebendes Abschlussdatum gilt jeweils der letzte Bankarbeitstag am Ende des Kalenderquartals.

Anmeldeschluss Rückgaben
Anmeldungen zur Rückgabe von Ansprüchen müssen bis spätestens um 16:30 Uhr des letzten Bankarbeitstags eines Kalenderquartals eintreffen. Anmeldungen, die später eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Abschlussdatum.
Die Geschäftsführung publiziert die Rücknahmedaten rechtzeitig in geeigneter Form.

Rücknahmepreis
Der Rücknahmepreis pro Anspruch per Abschlussdatum beträgt jeweils 93,0% des ungeprüften Nettoinventarwerts pro Anspruch. Der Rücknahmeabschlag von 7,0% fliesst in das Anlagegruppevermögen.
Der Rücknahmepreis wird spätestens einen Bankarbeitstag nach dem Abschlussdatum publiziert.

Valutadatum Rücknahmen
Das Valutadatum ist der zweite Bankarbeitstag nach dem Abschlussdatum.

Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegt **zusätzlich** folgenden Einschränkungen:

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Sollten die Nebenkosten, die der Anlagegruppe aus dem Verkauf gekündigter Ansprüchen erwachsen, nicht mehr durch den Abschlag von 7,0% gedeckt werden können, kann die Geschäftsführung auf Antrag des Portfoliomanagements den Abschlag anpassen.

Falls nach erfolgter Bewertung an den Kapitalmärkten und/oder Immobilienmärkten grössere Preisbewegungen eintreten, kann die Geschäftsführung eine Neubewertung veranlassen. Die Rücknahme von Ansprüchen wird in diesem Fall sistiert und erst nach erfolgter Bewertung wieder aufgenommen. Die Anleger werden in geeigneter Form informiert.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung des Geschäftsführers Ansprüche unter den Anlegern zediert werden.

Sacheinlagen
Die Geschäftsführung kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Sacheinlagen werden grundsätzlich zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt. Sollten aus der Sacheinlage Nebenkosten für die Anlagegruppe erwachsen, kann ein Aufschlag zur Deckung dieser Kosten erhoben werden.

Das Portfoliomanagement erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und aus dem sich der Verkehrswert zum Übertragungszeitpunkt einerseits und die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche andererseits nebst einem allfälligen Barausgleich enthält.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted Cash Flow-Methode, falls nötig nach einer anderen bewährten Methode.
Der Wert einer Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Experten bestätigt und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

6 Thesaurierung der Erträge

Die Anlagegruppe tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

7 Nettoinventarwert

Der massgebliche Nettoinventarwert des Portfolios ist der um die Summe der konsolidierten Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Anlagegruppe verminderte konsolidierte Verkehrswert der Immobilien, Ansprüche, Aktien und Beteiligungen, die im Portfolio gehalten werden.
Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird zum Verkehrswert täglich berechnet.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf sowie zum Geschäftsjahresende über den Gesamtbestand nach der Discounted Cash-Flow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.
Die Anlagestiftung lässt den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich durch den Experten schätzen. Die Besichtigung der Grundstücke durch den Schätzer ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
Die Credit Suisse Anlagestiftung publiziert zudem im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung.

8 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Gebühren, Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

Managementgebühr
Die Managementgebühr von 0.40% p.a. wird auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe (exkl. die von der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG unmittelbar oder mittelbar selbst verwalteten Anlagen) erhoben. Diese Gebühr deckt neben den Managementdienstleistungen (Portfoliomanagement, Geschäftsführung, Administration etc.) zusätzlich folgende Kosten: jährlich wiederkehrende Schätzungskosten, ordentliche Revisionskosten der Anlagegruppe und Marketingkosten.

Kauf- und Verkaufskommission
Die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG belastet der Anlagegruppe für die Entschädigung ihrer Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken resp. bei der Sacheinlage eine Kommission im Umfang von max. 1.5% des Kauf-/Verkaufspreises.

Baukommission
Als Entschädigung für ihre Bemühungen im Zusammenhang mit Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung im Rahmen von Renovationen, Neubauten und sonstigen Projektrealisierungen erhält die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG für ihre Dienstleistungen bis max. 2% der jeweiligen Gesamtbaukosten bzw. Erstellungskosten p.a.

Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung
Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt max. 4.25% der jährlichen IST-Mietzinseinnahmen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an Gesellschaften der Credit Suisse.

Weitere Kosten und Aufwendungen
Eine Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe CSA RES Commercial kann insbesondere durch die von der Anlagegruppe getätigten Bauprojektvorhaben oder Realisierungen von Neubauten und Sanierungen entstehen. Zusätzliche Kosten, Aufwendungen und Steuern können zudem beim Kauf / Verkauf anfallen.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Verwaltungshonorare, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten, Maklergebühren etc.).

Erwirbt das Portfoliomanagement Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, fallen hier zusätzlich Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl TER ISA miteinbezogen.

Die vorgenannten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Markt- oder Kostenveränderungen angepasst werden.

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

9 Risikohinweise

Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlustes des von ihm eingesetzten Kapitals.

Im Einzelnen bestehen die folgenden Risiken:

Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können
Die für das Portfolio erworbenen Immobilien sind i.d.R. wenig liquide. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier. Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rückgaben nur mit grossen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität nicht möglich ist, kann nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können
Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z. B. die Erschliessung, die Nutzungsart, die Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können
Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragssituation eines

Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können
Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Mietzinsausfallrate sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

Umweltrisiken
Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.
Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

Bewertungsrisiken
Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung
Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und die Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte kollektive Anlagen ergeben können
Indirekte Immobilienanlagen sind volatiler als direkte Immobilien.

10 Valorennummer

11354362

11 Änderungen

Änderungen des Prospektes werden von der Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

12 Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der Credit Suisse Anlagestiftung per 1. Dezember 2023 in Kraft und ersetzt den Prospekt vom 18. April 2023.