

# Credit Suisse Anlagestiftung CSA Real Estate Germany

## **Prospekt der Anlagegruppe**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlagekonzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Due Diligence und Bewertung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finanzierung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Organisation</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Ansprüche</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Thesaurierung der Erträge</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Nettoinventarwert</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Anlegerinformationen</b> .....	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Gebühren, Kosten und Aufwendungen</b> .....	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Risikohinweise</b> .....	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>Valorennummer</b> .....	<b>8</b>
<b>13</b>	<b>Änderungen</b> .....	<b>8</b>
<b>14</b>	<b>Inkrafttreten</b> .....	<b>8</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>9</b>

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 Anlagegruppe CSA Real Estate Germany

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) investiert über Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) vorwiegend in kommerzielle Immobilien in Deutschland. 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 in der jeweiligen Region 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 Wertsteigerungspotenzial abhängen.

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
- Inflationsschutz durch vollständige oder teilweise Indexierung der Mieten
- tiefe Bewirtschaftungskosten aufgrund einfacherer Mieterstrukturen (Einzelmieter) und weniger Mieterwechsel
- selektive Akquisitionspolitik und angemessene Diversifikation.

### Offene Struktur

Die Anlagegruppe ist als offenes Anlagegefäss («open-ended») ausgestaltet und verfolgt ein strategisches, langfristiges Investment mit einem zeitlich unlimitierten Anlagehorizont.

### Referenzwährung

Die Anlagegruppe CSA RE Germany wird in CHF abgerechnet. Die Immobilienanlagen werden jedoch in EUR getätigt. Das Währungsrisiko wird nicht abgesichert.

### Finanzierung der Immobilieninvestitionen

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

## 2 Anlagekonzept

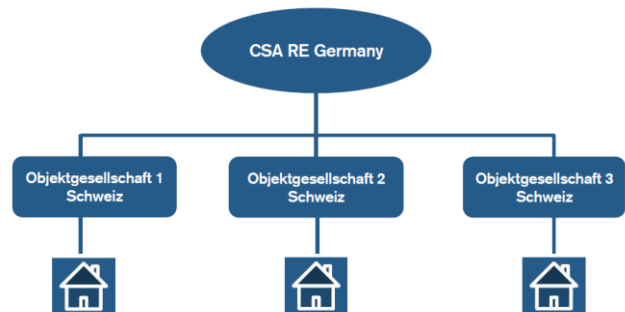
### Anlageuniversum

Die Anlagegruppe CSA RE Germany investiert innerhalb von Deutschland vorwiegend in kommerzielle Immobilien, wobei diese indirekt über Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) gehalten werden.

### Anlageinstrumente und Rechtsformen

Anlagen der Anlagegruppe CSA RE Germany werden über Schweizer Objektgesellschaften getätigt. Über sie erfolgt einerseits die strategische und betriebswirtschaftliche Steuerung und andererseits die Risikooptimierung. Es handelt sich dabei grundsätzlich um 100%ige Tochtergesellschaften der Anlagegruppe und deren Zweck besteht einzig im Erwerb, in der

Vermietung und der Verpachtung sowie im Verkauf eigener Liegenschaften.



In Einzelfällen kann die Anlagegruppe auch Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften erwerben, sofern es sich dabei um Immobiliengesellschaften handelt, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist.

Die Mittel der Anlagegruppe werden in Form von Beteiligungen und Darlehen über die vorerwähnten Objektgesellschaften vorwiegend in kommerzielle Immobilien in Deutschland investiert.

Die von den Objektgesellschaften erwirtschafteten Immobilienerträge und -gewinne fließen in Form einer Dividende oder periodisch anfallender Darlehenszinsen an die Anlagegruppe zurück.

Zum Zwecke ihres Liquiditäts-Managements ist es der Anlagegruppe gestattet, in Geldmarktanlagen anzulegen.

### Anlageziel

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag und angemessene Wertsteigerungen mittels langfristigem Halten und Bewirtschaften von in Deutschland gelegenen, vorwiegend kommerziellen Immobilien zu erreichen.

### Anlagestrategie

Primär wird in Liegenschaften mit Verkaufs- und Büronutzung investiert. Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Logistik, Gewerbe und Wohnen zulässig. Objekte mit Hotelnutzungen dürfen nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erworben werden.

Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen. Der Anlagefokus liegt auf Investitionen in «Core»- oder «Core Plus»-Liegenschaften.

Die Investitionen werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

### Anlagerichtlinien

Das Anlagegruppenvermögen wird in Immobilien in Deutschland mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei nutzt die Anlagegruppe mehrheitlich gezielt Marktopportunitäten und attraktive Marktbedingungen. Der Schwer-

punkt der Anlagen liegt in Immobilien mit kommerzieller Nutzung.

Die Anlagen werden über Schweizer Objektgesellschaften getätigt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um 100%ige Tochtergesellschaften der Anlagegruppe und deren Zweck besteht einzig im Erwerb, in der Vermietung und Verpachtung sowie im Verkauf der Liegenschaften.

Anlagen in Immobilien mit Büro- und Verkaufsflächen müssen mindestens 70% des Gesamtvermögens ausmachen.

Anlagen in andere kommerzielle Nutzungsarten (Logistik, Gewerbe und Hotel) sind insgesamt bis zu einer Gesamtquote von max. 30% des Gesamtvermögens erlaubt. Hotels dürfen zudem nur im Rahmen von gemischt genutzten Bauten erworben werden.

Anlagen in Wohnimmobilien sind bis zu einer Gesamtquote von max. 20% des Gesamtvermögens erlaubt.

Neben dem Halten von Immobilien im Alleineigentum, Mit- und Stockwerkeigentum (dt. Eigentumswohnungen) ist auch der Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (dt. Erbbaurechte) zulässig.

Miteigentumsanteile ohne beherrschenden Einfluss dürfen gesamthaft max. 30% des Gesamtvermögens ausmachen.

Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und laufende Totalanierungen 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 nicht mehr als 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung sowie die Überbauung eigener Grundstücke ist, sind erlaubt, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen in der Anlagegruppe vereinigt sind.

Die liquiden Mittel (CHF, EUR) werden hauptsächlich in EUR gehalten. 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 schweizerischen oder deutschen Schuldern gehalten werden. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben oder bei fehlenden Anlagemöglichkeiten kann das Vermögen auch in auf CHF oder EUR lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz oder Deutschland mit 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.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen.

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

### 3 Due Diligence und Bewertung

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 und bewertet.

Nach Abschluss der Transaktion wird jede Immobilienanlage überwacht und mindestens jährlich neu bewertet.

### 4 Finanzierung

Die Anlagegruppe CSA RE Germany wird grundsätzlich im Rahmen der Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Der Erwerb der Immobilien erfolgt in Form von Beteiligungen und Darlehen an die Objektgesellschaften. Die Objektgesellschaften geben sodann die erwirtschafteten Gewinne entweder in der Form einer Dividende oder in Form periodisch anfallender Darlehenszinsen an die Anlagegruppe zurück. Zudem können freie Mittel in den Objektgesellschaften zur Rückzahlung von Kapital oder Darlehen an die Anlagegruppe verwendet werden.

Die Fremdfinanzierung ist im Rahmen der Belehnungsquote gemäss Anlagerichtlinien zulässig.

### 5 Organisation

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

### **Geschäftsführung**

Im Rahmen der Verwaltung der Anlagegruppe CSA RE Germany 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 regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht.

### **Investment Guideline Monitoring**

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

### **Portfoliomanager**

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 in Zürich, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München.

### **Depotbank**

Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG.

### **Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle, die PricewaterhouseCoopers Schweiz, prüft, ob die Geschäftsführung die Bestimmungen der Anlagerichtlinien, des Reglements sowie der Statuten einhält.

### **Delegation weiterer Aufgaben**

Es besteht die Möglichkeit, weitere Teilaufgaben, wie z. B. Rechts- und Steuerberatung, zu delegieren. Eine allfällige Übertragung von Aufgaben wird im Rahmen eines schriftlichen Vertrages festgehalten.

## **6 Ansprüche**

### **Durchführung der Ausgabe und Rücknahme**

Die Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

### **Ausgabe von Ansprüchen**

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt jeweils am ersten Bankarbeitstag<sup>1</sup> eines Quartals (Ausgabedatum). Massgebendes Abschlussdatum ist jeweils der letzte Kalendertag des Vorquartals.

### **Zeichnung**

Die Zeichnung muss jeweils bis spätestens 3 Bankarbeitstage<sup>1</sup> vor dem relevanten Ausgabedatum erfolgen.

Zeichnungen, die nach diesem Stichtag aufgegeben werden, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Ausgabedatum.

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 beträgt jeweils 101.0% des am Abschlussdatum ermittelten ungeprüften Nettoinventarwerts pro Anspruch. Der Aufschlag von 1.0% fliesst in das Anlagegruppenvermögen.

### **Settlement/Valuta**

Die Liberierung erfolgt per Ausgabedatum (Valutadatum) zum Nominalbetrag (CHF). Der Anleger erhält dafür eine provisorische Abrechnung.

Die dem Anleger aufgrund der Nominalzeichnung definitiv zustehende Anzahl Ansprüche wird ihm spätestens am letzten Bankarbeitstag des dem Abschlussdatum folgenden Quartals zugeteilt und eingebucht. Massgebendes Abschlussdatum ist jeweils der letzte Kalendertag des Vorquartals.

### **Rückgabe von Ansprüchen**

Die Rückgabe von Ansprüchen ist grundsätzlich vierteljährlich mit einer Ankündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartalsende möglich. Als Abschlussdatum gilt jeweils der letzte Kalendertag des Quartals.

### **Rückgabemitteilung**

Rückgabemitteilungen müssen bis spätestens um 16:30 Uhr des letzten Bankarbeitstages des vorangehenden Kalenderquartals bei der Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung eintreffen.

<sup>1</sup> Bankarbeitstag ist jeder Arbeitstag, an dem Banken in Zürich für den Publikumsverkehr geöffnet sind.

Rückgabemittelungen, welche verspätet bei der Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende vierteljährliche Abschlussdatum.

Die Geschäftsführung publiziert die relevanten Rücknahmedaten rechtzeitig in geeigneter Form.

### **Rücknahmepreis**

Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils 99.0% des auf das Abschlussdatum ermittelten ungeprüften Nettoinventarwerts pro Anspruch. Der Abschlag von 1.0% fließt in das Anlagegruppevermögen.

### **Settlement / Valuta**

Rücknahmen werden zum jeweiligen Rücknahmepreis abgerechnet. Der Rücknahmepreis wird spätestens in der letzten Woche des dem Abschlusstag folgenden Quartals publiziert. Valutadatum ist der letzte Bankarbeitstag im auf das Abschlussdatum folgenden Quartal.

### **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.

Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Geschäftsführung nach Rücksprache mit dem Portfoliomanager Rückgaben zeitlich gestaffelt bedienen oder die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufschieben. 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, kann 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.

## **7 Thesaurierung der Erträge**

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

## **8 Nettoinventarwert**

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Verkehrswert der Anlagegruppe CSA RE Germany, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten der Anlagegruppe und um bei der Liquidation von Liegenschaften wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Ansprüche.

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe CSA RE Germany wird auf der Grundlage von allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und der Aufsichtspraxis ermittelt.

Der Abschluss bzw. die entsprechende Konsolidierung, NAV-Berechnung und Publikation des NAV erfolgt innert 90 Tagen nach dem Abschlussdatum.

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 der Grundstücke auf Ende des Geschäftsjahres durch den unabhängigen 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.

## **9 Anlegerinformationen**

Die Credit Suisse Anlagestiftung wird im Rahmen von vierteljährlichen Factsheets über die Entwicklung der Anlagegruppe CSA RE Germany informieren. Die Berichterstattung beinhaltet unter anderem folgende, ungeprüfte Angaben über:

- die Vermögensallokation nach Anlagestrategie
- die quantitative Entwicklung
- die zehn grössten Investments
- die Anzahl Tochtergesellschaften
- das Gesamtvermögen der Anlagegruppe, den Nettoinventarwert und Rücknahmepreis pro Anspruch
- die wichtigsten Faktoren und Einflüsse auf die Wertentwicklung der Ansprüche.

Darüber hinaus wird für die Anlagegruppe im Rahmen der Jahresberichte der Credit Suisse Anlagestiftung jährlich, jeweils per 30.06., eine geprüfte Jahresrechnung veröffentlicht.

## **10 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 0.55% p.a. wird auf dem Gesamtvermögen der Anlagegruppe erhoben. Diese Gebühr deckt neben den Managementdienstleistungen die Aufwände für das Portfoliomanagement, die Geschäftsführung und die Administration der Anlagegruppe. Diese Gebühr deckt zudem die Revisionskosten auf Stufe Anlagegruppe und die Aufwände für Marketing, Risk Management und Reporting.

### **Kauf- und Verkaufskommission**

Für ihre Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken wird die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG mit einer Kommission im Umfang von max. 2% des Kaufs-/ Verkaufspreises entschädigt.

**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% p.a. der jeweiligen Gesamtbaukosten bzw. Erstellungskosten.

**Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung**

Die durch Dritte erbrachten Verwaltungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt.

Die Entschädigung beträgt max. 5% der jährlichen IST-Mietzinseinnahmen. Es erfolgt keine zusätzliche Entschädigung an Gesellschaften der Credit Suisse.

**Weitere Kosten und Aufwendungen**

Eine Verminderung der Rendite auf die Ansprüche der Anlagegruppe CSA RE Germany kann insbesondere durch direkte oder indirekte Kosten entstehen. Dazu gehören u.a.:

- Nebenkosten für den Ankauf von Anlagen (z. B. Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen usw.)
- Marktkonforme Kommissionen für Dritte beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen
- Kosten für die Buchführung, das Corporate Secretary sowie für die ordentlichen Revisionen der Objektgesellschaften
- Honorar der ständigen Schätzungsexperten sowie deren Hilfspersonen
- Honorar allfälliger weiterer Experten wie Rechts-, Steuer- und technischer Berater
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche der Anlagegruppe zustehen
- andere Kosten, welche im Zusammenhang mit der technischen und administrativen Verwaltung und Instandhaltung der Anlagen anfallen (insbesondere Versicherungskosten, Erstvermietungskosten usw.)
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden.

Die Höhe der Kosten, Aufwendungen und Steuern sind von Fall zu Fall unterschiedlich.

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

**11 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 Erschliessung, Nutzungsart, 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 Ertragsituation 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 Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

**Währungsrisiken**

Währungsrisiken der Anlagegruppe werden nicht abgesichert. Über die aktuellen Fremdwährungspositionen der Anlagegruppe wird jeweils mittels Factsheet informiert.

**Umweltrisiken**

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb bzw. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse bzw. 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 und damit entsprechende Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens haben.

#### **Rechtliche Risiken**

Die Anlagegruppe investiert über Objektgesellschaften in Liegenschaften in Deutschland. Bei rechtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften kann deutsches Recht zur Anwendung kommen und der Gerichtsstand kann in Deutschland liegen.

#### **Steuerrisiken**

Die Anlagegruppe CSA RE Germany ist auf in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ausgerichtet.

Die Anlagen werden alle bezüglich rechtlicher Struktur und Regulierungen hinsichtlich der Steuereffizienz geprüft. Trotzdem kann nie ausgeschlossen werden, dass länderspezifische Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis sowie Anpassungen der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen die Rendite der Anlagegruppe allenfalls negativ beeinflussen.

#### **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 Hypothekenzins- wie Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

#### **Versicherungsrisiken**

Die Immobilien der Immobilienanlagegruppe CSA RE Germany sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie gegen Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind die betreffenden Immobilien jedoch gegen Elementarschäden (beispielsweise Erdbeben).

#### **Politische Risiken**

Immobilienanlagen unterliegen gewissen politischen Risiken wie z. B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen, Währungsabwertungen, Beschränkung von Devisentransaktionen, Embargos, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität sowie militärische Konflikte.

#### **12 Valorenummer**

23547751

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt jeweils vorübergehend über eine temporäre Valorenummer. Nachdem der jeweils massgebende Nettoinventarwert vorliegt, wird die temporäre Valorenummer in die Originalvalorenummer umgetauscht (gleichzeitig zur definitiven Wandlung der Anzahl Ansprüche, s. Anhang).

#### **13 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 CSA RE Germany in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

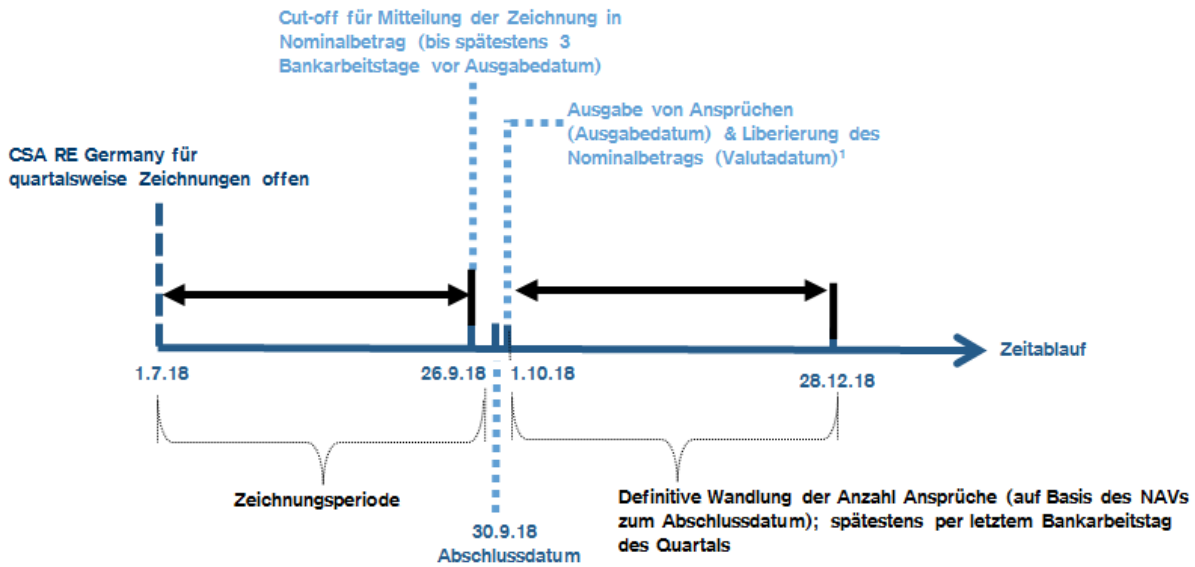
#### **14 Inkrafttreten**

Der vorliegende Prospekt tritt per 1. Januar 2019 in Kraft und ersetzt den Prospekt vom 1. Juli 2018.



## Anhang

### Zeitablauf einer Zeichnung beispielhaft aufgezeigt



<sup>1</sup> Anleger erhält eine provisorische Abrechnung (temporäre Valorennummer)