CREDIT SUISSE

Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule
CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Prospekt der Anlagegruppe
Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule.

Die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global investiert weltweit in verschiedene Anlagevehikel, die in Immobilien investieren. Die Anlagegruppe weist im Vergleich zu anderen Effekten ein erhöhtes Liquiditätsrisiko auf, das hauptsächlich auf die eingeschränkte Liquidität von Immobilien zurückzuführen ist. Die Anleger in der Anlagegruppe werden deshalb ausdrücklich auf die in diesem Prospekt erläuterten Risiken aufmerksam gemacht. Die Anlagegruppe fällt unter die Kategorie «Immobilien Ausland» (Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV 2). Rückgaben unterliegen einer einjährigen Anmeldefrist.

Inhaltsverzeichnis

1 Anlageklasse Immobilien Ausland ... 3
2 Anlageuniversum, -ziel und Finanzierung ... 3
3 Due Diligence ... 4
4 Anlagerichtlinien ... 4
5 Organisation ... 6
6 Ansprüche ... 7
7 Anlegerinformationen ... 8
8 Thesaurierung/Ausschüttung ... 8
9 Brutto- und Nettoinventarwert ... 8
10 Gebühren, Kosten und Aufwendungen ... 9
11 Risikohinweise ... 9
12 Valorennummern ... 12
13 Änderungen ... 12
14 Inkrafttreten ... 12
Anhang ... 13

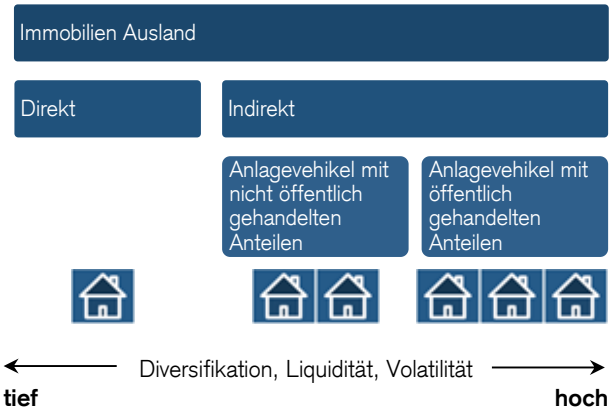
Der Prospekt und allfällige Anpassungen desselben werden unter folgendem Link publiziert:
https://www.credit-suisse.com/ch/de/unternehmen/institutional-clients/asset-management/rechtliches.html

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe ist die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, 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 2. Säule kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Art. 6 der Statuten zugelassen.

1 Anlageklasse Immobilien Ausland

Anlagen in ausländische Immobilien können entweder direkt oder indirekt erfolgen. Während bei direkten Immobilienanlagen unmittelbar oder über Objektgesellschaften in Liegenschaften investiert wird, erfolgen indirekte Anlagen in Immobilien über Anlagevehikel wie z. B. Fonds und ähnliche Strukturen.

Indirekte Immobilienanlagen weisen typischerweise andere Rendite-, Risiko- und Diversifikationseigenschaften auf als direkte Immobilienanlagen. Indirekte Immobilienanlagen ermöglichen es dem Anleger, bereits bei einem relativ kleinen Investitionsvolumen in ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Je nach Ausgestaltung werden die Anteile des Anlagevehikels öffentlich gehandelt oder nicht. Anlagevehikel, deren Anteile nicht öffentlich gehandelt werden, unterscheiden sich hinsichtlich Liquidität und Volatilität von Anlagevehikeln, deren Anteile öffentlich gehandelt werden. Erstere verfügen in der Regel über eine geringere Volatilität und eine tiefere Korrelation zu den Aktienmärkten, haben jedoch eine geringere Liquidität, da deren Anteile nicht öffentlich gehandelt werden.



Die Anlagevehikel können zudem sowohl als geschlossene («closed-end») Vehikel als auch als offene («open-end») Vehikel konzipiert sein. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in Bezug auf ihre Liquidität.

Closed-End-Vehikel nehmen während der Aufbauphase Gelder von Investoren entgegen und investieren die Gelder nach und nach in Immobilien. Nach der Lancierung sind diese Vehikel in der Regel für Zeichnungen und Rücknahmen geschlossen und werden nach einer im Voraus festgelegten Laufzeit wieder liquidiert. Der Erlös wird sodann an die Investoren ausgeschüttet. Anteile von Closed-End-Vehikeln werden selten über einen regulären Sekundärmarkt gehandelt, weshalb die Liquidität dieser Vehikel stark eingeschränkt ist.

Open-End-Vehikel können mit oder ohne Restriktionen bezüglich ihrer Liquidität ausgestaltet sein. Aufgrund der eingeschränkten Liquidität der getätigten Immobilieninvestitionen beschränken Open-End-Vehikel mit Liquiditätsrestriktionen in der Regel die Ausgabe, die Rücknahme und/oder die Übertragung von Anteilen.

Open-End-Vehikel ohne Liquiditätsrestriktionen tätigen fortwährend Marktaktivitäten (z. B. Käufe/Verkäufe) und wickeln regelmässig Zeichnungen und Rücknahmen ab.

Hinsichtlich Investmentstil können bei Immobilieninvestments folgende unterschiedliche Strategien verfolgt werden:

- Der Core-Stil verfolgt das Ziel, in hochwertige, bestehende Immobilien mit einem stabilen Cashflow und in etablierte Märkte zu investieren. Häufig beschränkt sich die Anlage auf die Nutzungsarten Büro und Verkauf. Bevorzugt werden Immobilien an guter Lage in Metropolen mit bonitätsstarken Mietern.
- Der Value-added-Stil zielt darauf ab, in unterbewertete Märkte oder Objekte zu investieren mit dem Ziel, durch eine Revitalisierung eine signifikante Wertsteigerung zu realisieren. Entsprechend dem erhöhten Risiko liegt die Rendite grundsätzlich über derjenigen von Core-Strategien.
- Beim Opportunistic-Stil liegt der Fokus auf Immobilien mit deutlicher Unterbewertung, welche die Folge eines schwierigen Marktumfelds, schlechter Vermietung oder anderer negativer Faktoren sein kann, sowie auf Projektentwicklungen.

Core-Investmentstil	Value-added-Investmentstil	Opportunistic-Investmentstil
Liegenschaften an guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen und Mietern hoher Bonität. Immobilien ganz oder fast vollständig vermietet.	Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial durch Value-added Asset Management (Sanierung, Modernisierung usw.).	Unterbewertete Liegenschaften mit hohem Wertsteigerungspotenzial und Repositionierungsbedarf; Entwicklungen.
Keine oder tiefe Fremdfinanzierung	Erhöhte Fremdfinanzierung	Relativ hohe Fremdfinanzierung
Rendite/Risiko: tief	Rendite/Risiko: mittel	Rendite/Risiko: hoch

2 Anlageuniversum, -ziel und Finanzierung

Anlageuniversum

Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel indirekt in ein international ausgerichtetes Immobilienfonds-Portfolio. Dabei wird eine breite Diversifikation nach Anlagevehikeln, Managern, geografischer Lage und Nutzung angestrebt. Die wesentlichen Nutzungsarten umfassen Büros, Verkauf, Industrie/Logistik und Wohnen. Zu einem geringeren Ausmass können jedoch auch weitere Nutzungsarten wie Studentenheime, Datenzentren, Self-Storage, Parking, Freizeit, Hotellerie und Gesundheitseinrichtungen berücksichtigt werden.

Anlageziel

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht darin, indirekt, durch eine aktive Auswahl, in international diversifizierte Immobilien zu investieren. Die Investitionen werden grösstenteils über

nicht öffentlich gehandelte Anteile von Core-Anlagevehikeln mit Restriktionen getätigt, die langfristig stabile Erträge und regelmässige Cashflows erzielen. Der Fokus liegt hierbei auf der Erwirtschaftung laufender Erträge aus den über die Anlagevehikel gehaltenen Immobilien. Gleichzeitig wird ein angemessener Wertzuwachs der Immobilien angestrebt. Währungsrisiken werden systematisch und weitestgehend abgesichert.

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

3 Due Diligence

Anlageprozess
Die Auswahl der einzelnen Anlagevehikel wird nach einem strukturierten, breit abgestützten Anlageprozess, der sowohl qualitative wie auch quantitative Auswahlkriterien berücksichtigt, getroffen. Der Diversifikation nach Anlagevehikeln, Managern, geografischer Lage und Nutzungsart der Immobilien sowie deren Risikoprofil wird dabei besonderes Gewicht beigemessen.

Der Auswahlprozess ist in vier Phasen unterteilt:

Screening des Anlageuniversums
Basierend auf Marktanalysen wird das globale Anlageuniversum systematisch untersucht. Die Vorauswahl der Anlagevehikel, die im Detail analysiert werden, erfolgt anhand verschiedener Kriterien wie Geografie (Regionen/Länder), Investmentstil (Core, Value-added, Opportunistic), Nutzung (bspw. Büro, Verkauf/Handel, Wohnen, Logistik), Währungen, Struktur sowie Liquiditätsprofile.

Analyse und Selektion
Potenzielle Anlagevehikel durchlaufen eine detaillierte Analyse. Weitere Kriterien wie die optimale Eignung gegenüber den Anlagerichtlinien und der Zieldiversifikation im allgemeinen Portfoliokontext oder Kennzahlen werden herangezogen. Darüber hinaus spielen Risikoprofile sowie Risiko-Rendite-Verhältnisse eine zentrale Rolle in diesem Schritt.

Due Diligence
Die identifizierten potenziellen Anlagevehikel werden einer eingehenden Überprüfung (Due Diligence) unterzogen, die relevante Aspekte wie Anlageinstrumente (Struktur, Gebühren, Fremdkapitalverhältnis, Transparenz und Reporting), Portfoliomanager (Managementteam, Track Record, Stabilität), Anlageprozess (Beschaffung/Vorbereitung von Anlagen, Überprüfung/Analyse von potenziellen Anlagen, Portfoliomanagement) sowie rechtliche, steuerliche und operationelle Aspekte berücksichtigt.

Portfoliokonstruktion, Implementierung und Management
Die Portfoliokonstruktion und die Implementierung erfolgen mittels Investitionen in die ausgewählten Anlagevehikel. Fortlaufend und aktiv wird das Portfolio mittels Überwachung der einzelnen Investitionen wie auch des gesamten Portfolios verwaltet. Risikomanagement ist dabei ein integraler Bestandteil des kontinuierlichen Portfoliomanagements sowie der Portfolioüberwachung.

4 Anlagerichtlinien

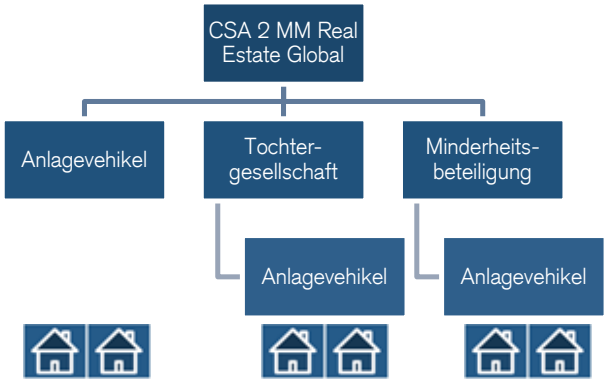
Die Anlagerichtlinien können jederzeit durch den Stiftungsrat der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule angepasst werden, falls Marktentwicklungen dies rechtfertigen.

Als Basis für die Anlagebeschränkungen gilt das Anlagegruppenvermögen.

Anlagestrategie
Die Anlagegruppe investiert grundsätzlich in Anlagevehikel mit nicht öffentlich gehandelten Anteilen und baut so ein indirektes Exposure in den internationalen Immobilienmärkten auf. Der Anlageschwerpunkt liegt dabei auf Anlagevehikeln, die einen Core-Investmentstil verfolgen. Deren Fokus liegt im Erwerb und Halten von hochwertigen Immobilien mit einem stabilen Cashflow. Bevorzugt werden Immobilien in etablierten Märkten, an guten Lagen in Metropolen mit bonitätsstarken Mietern. Als Beimischung darf die Anlagegruppe in beschränktem Masse auch in Anlagevehikel investieren, die einen Value-added- oder Opportunistic-Investmentstil verfolgen.

Bei den Anlagevehikeln handelt es sich grösstenteils um Open-End-Vehikel mit Restriktionen, die in der Regel die Ausgabe, Rücknahme und/oder die Übertragung von Anteilen beschränken.

Die Anlagegruppe kann aus steuer- und haftungsrechtlichen Gründen über Zweckgesellschaften in die Anlagevehikel investieren.



Die Investition in Anlagevehikel kann auch indirekt in Form von Beteiligungen und Darlehen über Zweckgesellschaften erfolgen. Die Zweckgesellschaften geben sodann die erwirtschafteten Gewinne entweder in Form einer Dividende oder in Form

periodisch anfallender Darlehenszinsen an die Anlagegruppe zurück. Zudem können freie Mittel in den Zweckgesellschaften zur Rückzahlung von Kapital oder Darlehen an die Anlagegruppe verwendet werden.

Das Portfolio muss auf mindestens fünf Anlagevehikel verteilt sein. Die jeweiligen Anlagevehikel investieren ihrerseits in der Regel in eine Vielzahl von Liegenschaften.

Anlagerestriktionen

Zulässige Anlagevehikel

Die Anlagegruppe investiert grundsätzlich in Anlagevehikel mit nicht öffentlich gehandelten Anteilen wie z. B. Fonds und ähnliche Strukturen und baut so ein indirektes Exposure in den internationalen Immobilienmärkten auf. Dabei handelt es sich typischerweise um:

- Limited Partnerships (LPs)
- Limited Companies (Ltds)
- Limited Liability Companies (LLCs)
- Investmentgesellschaften
- Private REITs
- SICAV (Société d'Investissement à Capital Variable)
- FCPs (Fonds Commun de Placement)
- Unit Trusts
- Weitere offene oder geschlossene Anlagevehikel ähnlicher Art, die sowohl reguliert als auch unreguliert sein können

In Ausnahmefällen sind auch Anlagevehikel mit öffentlich gehandelten Anteilen insgesamt bis max. 10 % des Vermögens der Anlagegruppe erlaubt.

Die Anlagevehikel müssen dem Erwerb und Verkauf oder der Überbauung, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke dienen. In beschränktem Masse können die Anlagevehikel auch in Mezzanine- und Fremdkapitalanlagen (bspw. Darlehen oder Hypotheken) mit einem starken Bezug zu Immobilien investieren, wenn diese dem Risiko-Rendite-Profil der Anlagegruppe entsprechen. Anlagen in Fremdkapital sind auf 3 % des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Pro Anlagevehikel darf der Anteil der Anlagen in Fremdkapital 10 % des NAV des einzelnen Anlagevehikels nicht übersteigen.

Die Investition in Anlagevehikel kann auch indirekt in Form von Beteiligungen und Darlehen über Zweckgesellschaften erfolgen.

Zulässig sind grundsätzlich nur Anlagevehikel, die mindestens vierteljährlich den Inventarwert berechnen. In Einzelfällen können auch Anlagevehikel eingesetzt werden, die halbjährlich den Inventarwert berechnen. Die Bewertung der Grundstücke muss nach einer gemäss internationalen Standards anerkannten Verkehrswertschätzung erfolgen.

Berücksichtigte kollektive Anlagevehikel müssen angemessen diversifiziert sein und Art. 30 ASV entsprechen. Abweichungen von Art. 56 Abs. 2 Bst. b BVV 2 sind bei Closed-End-Anlagevehikeln zulässig, falls diese nach Laufzeitende angemessen verteilt werden.

Nicht erlaubt sind Anlagevehikel:

- mit Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten;
- ohne jährlichen Revisionsbericht;
- die ausschliesslich in Fremdkapital investieren (Debt Fonds);
- in Form von Dachfonds, die ihrerseits in Dachfonds investieren;
- die nicht ausreichend transparent sind, um die Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe zu gewährleisten.

Zweckgesellschaften

Die Anlage über Zweckgesellschaften kann in Form einer Minderheits- oder Mehrheitsbeteiligung erfolgen. Zweckgesellschaften dürfen die Einhaltung der Anlagerichtlinien und die Wahrung der Führungsverantwortung der Anlagestiftung nicht beeinträchtigen. Die Anforderungen an die Anlagevehikel, die über Zweckgesellschaften gehalten werden, gelten analog.

Sofern die Anlagegruppe die Mehrheitsbeteiligungen durch Kapital- und Stimmenmehrheit oder durch Alleineigentum beherrscht, handelt es sich um eine sogenannte Tochtergesellschaft. Eine Minderheitsbeteiligung Dritter ist ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Gesellschaftsbeherrschung nicht beeinträchtigt wird und wenn sie im Interesse der Anleger ist.

Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Zweckgesellschaften darf in der Regel höchstens 50 % des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Allokation einzelner Anlagen	
Closed-End Anlagevehikel	0–40 %
Open-End Anlagevehikel	0–100 %
Dachfonds	0–10 %

Allokation nach Investmentstil	
Core	60–100 %
Value-added	0–30 %
Opportunistic	0–20 %

Geografische Allokation (Immobilien)	
Nord- und Südamerika	10–60 %
Europa *	10–60 %
Asien-Pazifik	10–60 %

* Obwohl die Schweiz grundsätzlich als geografischer Markt ausgeschlossen wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Zielfonds der Anlagegruppe ihrerseits zu einem geringen Teil in die Schweiz investieren.

Allokation nach Nutzung	
Büro	0-50 %
Verkauf (Retail)	0-40 %
Wohnen	0-50 %
Logistik/Industrie	0-50 %
Übrige	0-30 %

Begrenzung einzelner Anlagen	
Anteil pro Anlagevehikel	max. 20 %
Anteil pro Zweckgesellschaft (nicht im Alleineigentum)	max. 20 %
Anzahl an Anlagevehikeln	min. 5

Liquide Mittel
Die liquiden Mittel (CHF, Fremdwährungen) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von max. zwölf Monaten) bei inländischen Schuldnern gehalten werden. Es dürfen nicht mehr als 10 % des Vermögens der Anlagegruppe pro Schuldner investiert sein.

Geldmarktanlagen
Für den Erwerb von Obligationenanlagen gilt eine Mindestanforderung beim Rating von A– (S&P), A3 (Moody's) oder A– (Fitch). Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft wurden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

Belehnung von Grundstücken
Die Belehnung von Grundstücken in den Anlagevehikeln ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die über Tochtergesellschaften, Minderheitsbeteiligungen oder über Anlagevehikel gehalten werden, 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.

Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50 % überschreiten, darf höchstens 20 % des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Referenzwährung
Die Anlagegruppe wird in Schweizer Franken (CHF) geführt. Die Anlagen in den Anlagevehikeln werden in der Regel jedoch in anderer Währung als der Referenzwährung getätigt.

Währungsabsicherung
Die Referenzwährung der Anlagevehikel, in welche die Anlagegruppe investiert, sowie die Anlagen der Anlagevehikel, die auf eine andere Währung als CHF lauten, werden in normalem Marktumfeld weitestgehend gegenüber dem CHF abgesichert. Dabei wird eine Absicherung von mindestens 80 % des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe angestrebt.

Derivate
Derivative Instrumente dürfen unter Beachtung von Art. 56a BVV 2 und der diesbezüglichen aufsichtsrechtlichen Praxis eingesetzt werden.

Kreditaufnahme
Die Anlagegruppe und die Anlagevehikel können für technische Zwecke vorübergehend Kredite aufnehmen, z. B. zur Überbrückung von gegenläufigen Zahlungsströmen mit unterschiedlicher Valuta, zur Überbrückung von kurzfristigen Liquiditätsengpässen und zur Überbrückung von fälligen Zahlungen, die durch Kapitalzusagen von Anlegern gedeckt sind, welche noch nicht abgerufen wurden.

Allgemeine Grundsätze
Sofern vorgehend nicht abweichend festgehalten, gelten im Übrigen die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

Die Anlagerichtlinien müssen im Zeitpunkt der Investition eingehalten sein. Eine Über- oder Unterschreitung der Anlagebeschränkungen gemäss Anlagerichtlinien aufgrund der Verkehrswertentwicklung der Anlagen (passive Verstösse) ist unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger zu beheben.

5 Organisation

Für die Verwaltung, das Management und die Administration der Anlagegruppe hat die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule mit der Credit Suisse (Schweiz) AG entsprechende Verträge abgeschlossen.

Geschäftsführung
Die Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule führt die Geschäfte im Rahmen der gesetzlichen und stiftungsinternen Bestimmungen.

Die Geschäftsführung untersteht der Weisung des Stiftungsrats und erstattet ihm regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend Bericht.

Überwachung der Anlagerichtlinien
Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird durch eine von der Geschäftsführung und dem Asset Management unabhängige Stelle periodisch, mindestens jedoch quartalsweise überprüft. Die Ergebnisse der Überwachung werden der Geschäftsführung und, 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 Umsetzung der Anlagestrategie und die Durchführung der Due Diligence im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen sowie für die Einhaltung der Anlagerichtlinien. Er kann Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

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.

6 Ansprüche

Ausgabe

Kapitalzusage

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt nicht auf täglicher Basis, sondern im Rahmen von Kapitalzusagen und auf diese folgende Kapitalabrufe der Anlagestiftung.
Die Anleger der Anlagegruppe verpflichten sich zu einer unwiderruflichen, auf einen festen Betrag lautenden Kapitalzahlung (Kapitalzusage/Commitment) gegenüber der Anlagegruppe. Kapitalabrufe können im Rahmen der jeweiligen Kapitalverpflichtung von der Anlagestiftung bei Bedarf in mehreren Teilsummen unter Einhaltung einer vorgegebenen Frist abgerufen werden. Zu diesem Zweck muss jeder Anleger eine schriftliche Kapitalzusage abgeben. Damit verpflichtet er sich unwiderruflich zur fristgerechten Bedienung der Kapitalabrufe.

Die Geschäftsführung kann die Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angabe von Gründen verweigern. Gibt es unter Berücksichtigung der Anlagestrategie und der Anlagerichtlinien aus Sicht des Portfoliomanagers nicht genügend attraktive Anlagemöglichkeiten behält sich die Geschäftsführung zudem vor, die Entgegennahme von Kapitalzusagen für im Voraus kommunizierte Anmeldeschlusstermine auszusetzen. Die Aussetzung der Entgegennahme von Kapitalzusagen wird auf der Internetseite der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule publiziert.

Anmeldeschluss Kapitalzusagen

Die Anlagegruppe kann grundsätzlich viermal pro Jahr neue Kapitalzusagen in beliebiger Höhe entgegennehmen. Die Kapitalzusagen müssen bis zum jeweiligen Anmeldeschluss bei der Geschäftsführung eingehen. Als Anmeldeschluss gelten die folgenden Termine (sollte das Datum nicht auf einen Bankarbeitstag fallen, gilt automatisch der nächstfolgende Bankarbeitstag):

20. März
20. Juni
20. September
10. Dezember

Die per Anmeldeschluss abgegebenen Kapitalzusagen werden jeweils frühestens ab dem ersten Tag des folgenden Quartals, d.h. per 1. April, 1. Juli, 1. Oktober oder 1. Januar berücksichtigt, wobei Kapitalzusagen aus früheren Commitment-Phasen vorgehen und entsprechend zuerst vollständig abgerufen werden.

Kapitalabruf

Die Details wie der genaue Prozess, die Anzahl der neu ausgegebenen Ansprüche, Mindestinvestition, die Dauer der Kapitalzusage, der Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum werden im Dokument «Kapitalzusage» und/oder beim jeweiligen Kapitalabruf festgelegt.

Das Kapital wird mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens sieben Kalendertagen und bei Bedarf in mehreren Teilsummen abgerufen. Die Anleger werden im Rahmen des Kapitalabrufs über den abzurufenden Betrag sowie das Valutadatum informiert. Sobald der Ausgabepreis berechnet worden ist (spätestens 45 Bankarbeitstage nach Quartalsende), erhalten die Anleger eine entsprechende Abrechnung. Grundsätzlich wird das Kapital der Anleger proportional im selben Masse abgerufen. Darüber hinaus werden Kapitalzusagen aus früheren Commitment-Phasen zuerst vollständig abgerufen, bevor die Kapitalzusagen aus neueren Commitment-Phasen abgerufen werden können.

Falls Anleger den Kapitalabrufen nicht nachkommen, kann sich dies zum Nachteil der Anlagegruppe und der übrigen Anleger auswirken. Deshalb behält sich die Stiftung im schriftlichen Vertrag zur Kapitalzusage («Zahlungsverpflichtung») Rechte vor, um im Interesse der Anlagegruppe gegen säumige Schuldner vorzugehen, inklusive der Möglichkeit, mit einem Abschlag die Ansprüche des säumigen Anlegers zwangsweise zurückzunehmen und/oder zusammen mit der offenen Kapitalzusage an andere Anleger zu übertragen.

Ausgabedatum

In der Regel erfolgt die Ausgabe von Ansprüchen tranchenweise, wobei die Geschäftsführung mit dem Portfoliomanager über die Höhe der abgerufenen Teilsumme, die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche sowie das Ausgabedatum bestimmt.

Abschlussdatum

Als massgebendes Abschlussdatum bei einem Kapitalabruf gilt jeweils der letzte Kalendertag des vorhergehenden Quartals. Die Berechnung des Ausgabepreises erfolgt spätestens 45 Bankarbeitstage nach dem Abschlussdatum.

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem per Abschlussdatum ermittelten Nettoinventarwert pro Anspruch.

Valutadatum

Das Valutadatum wird bei jedem Kapitalabruf festgelegt.

Rückgabe

Rückgabe von Ansprüchen

Ansprüche können vierteljährlich zurückgegeben werden.

Anmeldeschluss Rückgaben

Die Anleger können ihre Ansprüche unter Berücksichtigung einer zwölfmonatigen Anmeldefrist jeweils bis um 16:00 Uhr des letzten Bankarbeitstages im Quartal zur Rückgabe anmelden. Anmeldungen zur Rückgabe von Ansprüchen, welche nicht fristgerecht bei der Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Rücknahmedatum. Übersteigen die angemeldeten Rückgaben die zur Verfügung stehenden Mittel am entsprechenden Stichtag (Abschlussdatum), können Rückgaben vollständig oder teilweise aufgeschoben respektive gekürzt werden. In diesem Fall gilt folgendes Prozedere:

– Alle bis zum jeweiligen Anmeldeschluss eingegangenen Rückgaben werden proportional gekürzt und gleich behandelt.
– Der Zuteilungsfaktor errechnet sich aus den für Rückgaben zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln, dividiert durch den Wert der angemeldeten Rückgaben.
– Die Anleger werden so früh als möglich, spätestens aber am relevanten Rücknahmedatum über allfällige Kürzungen ihrer Rückgaben informiert.
– Nicht bediente Rückgaben werden auf den nächsten Termin vorgemerkt und geniessen Priorität gegenüber neu eingetroffenen Anmeldungen zur Rückgabe von Ansprüchen.

Abschlussdatum
Als massgebendes Abschlussdatum gilt jeweils der letzte Kalendertag am Ende der zwölfmonatigen Anmeldefrist.

Rücknahmedatum
Der dem Abschlussdatum nächstfolgende Kalendertag.
Rücknahmepreis
Der Rücknahmepreis pro Anspruch beträgt jeweils 98 % des am Ende der Anmeldefrist gültigen ungeprüften Nettoinventarwerts pro Anspruch. Der Abschlag fliesst in das Anlagegruppevermögen.

Bei nicht bedienten Rückgaben, die auf den nächsten Termin vorgemerkt werden, gilt der für dieses Rücknahmedatum gültige Rücknahmepreis.

Valutadatum
Die Auszahlung (Valuta) für die Rücknahme erfolgt spätestens 45 Bankarbeitstage nach dem relevanten Rücknahmedatum.

Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
Die Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen unterliegen zusätzlich folgenden Einschränkungen:
– Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann auf den Abruf der Kapitalzusagen verzichtet werden.
– 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.

Übertragung von Ansprüchen und nicht abgerufenen Kapitalzusagen
In begründeten Fällen können unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung des Geschäftsführers Ansprüche und/oder noch nicht abgerufene Kapitalzusagen (offenes Commitment) schriftlich unter den Anlegern zediert werden.

Anspruchsklassen
Es bestehen vier Anspruchsklassen mit den Bezeichnungen «S», «A», «L» und «M».
Die Anspruchsklasse «S» ist Anlegern, die im Hinblick auf die Lancierung der Anlagegruppe eine Kapitalzusage abgegeben haben, vorbehalten und im Umfang auf die gesamte zum damaligen Zeitpunkt gemachte Kapitalzusage beschränkt. Für die Anspruchsklassen «A», «L» und «M» gelten folgende Anforderungen:
– Die Anspruchsklasse «A» ist zugänglich für Anleger mit einer Kapitalzusage und/oder mit einem Bestand von weniger als CHF 10 Mio.
– Die Anspruchsklasse «L» ist nur zugänglich für Anleger mit einer Mindestkapitalzusage und/oder einem Mindestbestand von CHF 10 Mio.
– Die Anspruchsklasse «M» ist ausschliesslich zugänglich für Anleger mit einem Mandatsvertrag mit der Credit Suisse (Schweiz) AG, deren Kapitalzusage und/oder deren Mindestbestand grösser als CHF 20 Mio. sind. Der Mandatsvertrag muss die Anlage in diese «M»-Klasse explizit vorsehen und mit Zustimmung der Geschäftsführung abgeschlossen worden sein.

7 Anlegerinformationen

Die Stiftung informiert vierteljährlich über die Entwicklung der Anlagegruppe. Die Quartalsberichterstattung beinhaltet unter anderem folgende ungeprüfte Angaben:
– Beschrieb der Anlagetätigkeit
– Allokation nach geografischer Lage und Nutzung
– Anzahl Investments
– Detaillierte Angaben zu den grössten Positionen
– Nettoinventarwert der Anlagegruppe, Nettoinventarwert pro Anspruch
– Wertentwicklung der Ansprüche
– Kosten und Aufwendungen

8 Thesaurierung/Ausschüttung

Die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global tätigt grundsätzlich keine Ausschüttungen. Sämtliche Erträge und Kapitalgewinne aus den Anlagen werden laufend reinvestiert.

9 Brutto- und Nettoinventarwert

Der massgebliche Nettoinventarwert des Portfolios ist der konsolidierte Wert der Anlagen, Ansprüche, Aktien und Beteiligungen, die im Portfolio gehalten werden (Bruttoinventarwert) abzüglich der Summe der konsolidierten Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Anlagegruppe (Nettoinventarwert).

Der Brutto- und der Nettoinventarwert der Anlagegruppe werden zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie quartalsweise berechnet.
Basis der Wertermittlung der Anlagegruppe bilden die jeweils zuletzt von den entsprechenden Managern der Anlagevehikel

mitgeteilten Nettoinventarwerte. Falls diese mitgeteilten Nettoinventarwerte ausnahmsweise nicht genügend aktualisiert sind, werden die Anlagevehikel anhand des zuletzt ausgewiesenen Nettoinventarwerts unter Berücksichtigung der eingetretenen Marktschwankungen bewertet.

Die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule publiziert zudem im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung.

10 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf den Ansprüchen.

Managementgebühr
Die Managementgebühr wird auf dem Gesamttotal des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe erhoben.

Die Managementgebühr entschädigt die Credit Suisse (Schweiz) AG für die erbrachten Dienstleistungen.

Die Managementgebühr wird quartalsweise belastet und beträgt pro Jahr

für die Anspruchsklasse «S»	maximal 0,50 %,
für die Anspruchsklasse «A»	maximal 0,80 %,
für die Anspruchsklasse «L»	maximal 0,65 %,
für die Anspruchsklasse «M»	maximal 0,00 %

des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Gebühr umfasst unter anderem das Portfoliomanagement, die Geschäftsführung und die Administration der Anlagegruppe sowie die Kosten der Depotbank. Diese Gebühr deckt zudem die Revisionskosten auf Stufe Anlagegruppe und die Aufwände für Marketing, Risikomanagement und Reporting. Die Managementgebühr für die «M»-Klasse wird nicht auf Ebene Anlageklasse erhoben, sondern im Rahmen des Mandatsvertrags (siehe Ziffer 6 «Ansprüche», Abschnitt «Anspruchsklassen»).

Kosten und Aufwendungen in den Anlagevehikeln
Die Kosten und Aufwendungen (inkl. einer allfälligen Performance-Fee) der Anlagevehikel fallen jeweils bei denselben an und führen zu einer Verminderung der auf den Ansprüchen der Anlagegruppe erzielbaren Rendite.

Weitere Kosten und Aufwendungen
Die weiteren Kosten und Aufwendungen werden von der Anlagegruppe getragen und führen zu einer Verminderung der Rendite auf den Ansprüchen der Anlagegruppe. Dazu gehören insbesondere folgende Kosten:
- Kosten für die Strukturierung von Investments und Rechtsberatung,
- Kosten für die Steuerberatung und die Erstellung von Steuererklärungen,
- Kosten für die Buchführung, das Corporate Secretary sowie für die ordentlichen Revisionen von Zweckgesellschaften und
- Kosten für allfällige weitere Dienstleistungen von Dritten (z. B. Marktanalysen, Bewertungsgutachten usw.).

Allfällige fiskalische Abgaben, die beim Betrieb oder auf Transaktionen der Anlagegruppe erhoben werden, werden der Anlagegruppe zusätzlich direkt belastet.

Die unter Ziffer 10 aufgeführten Gebühren, Kosten und Aufwendungen können aufgrund von Marktveränderungen angepasst werden.
Die Kennzahl TER_{KGAST} wird jährlich nach den gültigen Richtlinien publiziert.

11 Risikohinweise

Eine Investition in die Anlagegruppe ist mit verschiedenen Risiken verbunden. So hängt die Performance der Anlagegruppe insbesondere von der Wertentwicklung der Anlagevehikel ab. Im Falle einer ungünstigen Entwicklung der Anlagevehikel besteht für den Anleger das Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals. Für das Erreichen der Anlageziele besteht keine Gewähr. Insbesondere ist die vergangene Performance keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Im Folgenden wird der Anleger über die wichtigsten Risiken informiert.

Unfähigkeit, einem Kapitalabruf nachzukommen
Kommt ein Anleger einem Kapitalabruf nicht nach, können gegen diesen Anleger bestimmte Massnahmen ergriffen und rechtliche Schritte eingeleitet werden. Ferner kann die Unfähigkeit eines oder mehrerer Investoren einem Kapitalabruf nachzukommen negative Auswirkungen auf das Portfolio und somit auf die Investoren, die ihren Kapitalabrufen nachgekommen sind, haben.

Risiken im Zusammenhang mit der Anlage über Zielvehikel
Nicht börsenkotierte Immobilienvehikel verfolgen zum Teil komplexe Investmentstrategien. Ihre Anlagestrukturen können Risiken aufweisen, die bei anderen Vermögensanlagen (z. B. börsenkotierten Wertpapieren) nicht in gleicher Weise bestehen. Die Anlagevehikel respektive die von ihnen gehaltenen Immobilien sind vorwiegend illiquide Anlagen, die operativen, regulatorischen, finanziellen und anderen Risiken ausgesetzt sind. Dies kann eine erhebliche Prognoseunsicherheit über die künftige Wertentwicklung zur Folge haben. Insbesondere kann ein Anlagevehikel einen grossen oder totalen Verlust erleiden, auch wenn der von der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule beauftragte Portfoliomanager die Anlagevehikel nach einem strukturierten und bewährten Due-Diligence-Prozess prüft, auswählt und laufend überwacht.

Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen
Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen der Anlagevehikel unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagegruppe und von deren Anlagevehikel stehen. Als Beispiele erwähnt seien ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen,

ungünstige lokale Marktbedingungen und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien. Insbesondere sei darauf hingewiesen, dass Anlagen in internationale Immobilien im Vergleich zu Inlandimmobilien erhöhten Risiken ausgesetzt sein können, was zu einer höheren Volatilität führen kann.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können
Bei der Auswahl von Liegenschaften in den Anlagevehikeln 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 der Nutzung der Liegenschaften ergeben können
Die Mieterträge von Liegenschaften in den Anlagevehikeln 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 Leerstandquote und auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko und allfälligen technischen Erschwernissen.

Umweltrisiken
Liegenschaften und Projekte in den Anlagevehikeln können umweltrelevante Risiken aufweisen. Erkennbare, umweltrelevante Belastungen oder Probleme sind in der Regel im Kaufpreis einer Liegenschaft oder eines Projekts berücksichtigt. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zutage 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.

Versicherungsrisiken
Die Anlagegruppe hat keinen Einfluss darauf, ob die Immobilien der Anlagevehikel gegen Schäden (Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen, Elementarschäden usw.) versichert sind.

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

Risiken wegen eingeschränkter Marktliquidität
Die für das Anlagegruppenvermögen erworbenen Anlagevehikel sind in der Regel illiquide, weil sie nicht an einer Börse gehandelt werden und die Veräusserung daher nicht mit der gleichen Leichtigkeit wie bei einem börsenkotierten Wertpapier erfolgen kann. Unter Umständen kann für diese Anlagen kein eigentlicher Markt bestehen. Die Anlagevehikel können Rücknahmen beschränken und ähnlich wie die Anlagegruppe selbst unter gewissen Umständen eine Kürzung, einen Aufschub oder eine Aussetzung der Rücknahmen vorsehen. Daher müssen Investitionen in die Anlagegruppe als langfristige Anlage getätigt werden.

Aufgrund der fehlenden Liquidität und der Langfristigkeit der Anlagevehikel kann die Rücknahme von Ansprüchen unter bestimmten Umständen aufgeschoben werden, jedoch höchstens um zwei Jahre, wobei in diesen Fällen die bei Ablauf der Aufschubfrist vorgenommene Bewertung zugrunde gelegt wird (vorbehältlich Ziffer 6 «Ansprüche», Abschnitt «Zusätzliche Einschränkungen»). Aufgrund der Rücknahmebeschränkungen ist damit zu rechnen, dass Rückgabegesuche in bestimmten Situationen nicht vollumfänglich bedient werden können.

Risiken reiner Finanzinvestitionen und indirekter Beteiligungen
Die Anlagegruppe tritt gegenüber den Anlagevehikeln als reine Finanzinvestorin auf. Sie tätigt indirekte Anlagen, indem sie sich an Anlagevehikel beteiligt, die ihrerseits in Immobilien investieren. Die Anlagegruppe kann keinen Einfluss darauf nehmen, in welche Immobilien diese Anlagevehikel investieren.

Bei der Berechnung der Nettoinventarwerte der Ansprüche muss sich die Anlagegruppe regelmässig auf die Bewertung respektive die mitgeteilten Nettoinventarwerte der Anlagevehikel verlassen, die in der Regel erst mit einer zeitlichen Verzögerung, teils nach dem relevanten Bewertungs- respektive Preisbestimmungstag der Anlagegruppe, veröffentlicht werden. Falls die Manager respektive Administratoren der Anlagevehikel Schätzungen über den Nettoinventarwert der Anlagevehikel zur Verfügung stellen, die aktueller sind als die jeweils zuletzt von ihnen mitgeteilten Nettoinventarwerte, so bilden diese Schätzungen die Basis für die Wertermittlung der Anlagegruppe.
Schliesslich kann eine indirekte Anlage über Anlagevehikel respektive dazwischen geschaltete Zweckgesellschaften zu zusätzlichen Gebühren führen, welche die Performance der Anlagegruppe mindern können.

Wechselkurs- und Währungsrisiken
Die Rechnungswährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken. Die Anlagevehikel, in welche die Anlagegruppe investiert, tätigen ihre Anlagen vorwiegend in Fremdwährungen. Die Referenzwährung der Anlagevehikel wird in normalem Marktumfeld weitestgehend gegenüber dem CHF abgesichert. Die Anlagevehikel können jedoch unabhängig zu deren Referenzwährung andere Währungsrisiken aufweisen, die nicht abgesichert werden. Währungsrisiken lassen sich naturgemäss nicht vollständig und perfekt absichern. Der aktuelle Wert einer Zielanlage ist Schwankungen unterworfen und nicht jederzeit mit Sicherheit bekannt. Des Weiteren erfolgt die Währungsabsicherung über einen bestimmten Zeitraum und unterliegt ständigen Veränderungen. Durch eine sorgfältige passive Währungsabsicherung kann der Portfoliomanager Währungsrisiken stark reduzieren, nicht jedoch vollständig eliminieren.

Die Umsetzung der Währungsabsicherung ist mit Kosten verbunden, die sich auf den Nettoinventarwert der Anlagegruppe niederschlagen.

Risiken im Hinblick auf die Rechnungslegung, die Wirtschaftsprüfung und das Finanzberichtswesen usw.
Die Nettoinventarwerte der Ansprüche der Anlagegruppe werden vierteljährlich veröffentlicht. Aufgrund der Natur der Anlagevehikel und der Anlagestrategie der Anlagegruppe kann es zu erheblichen zeitlichen Differenzen kommen zwischen dem Eingang aktueller Nettoinventarwerte von Anlagevehikeln und der Kalkulation und Publikation neuer Nettoinventarwerte der Ansprüche der Anlagegruppe.
Die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Standards hinsichtlich Publizität, Rechnungslegung, Wirtschaftsprüfung und Berichtswesen können in Ländern, in denen Anlagevehikel erworben werden, im Vergleich zur Schweiz weniger streng, unvollständig oder missverständlich sein. Dadurch kann der effektive Nettoinventarwert der Anlagevehikel vom mitgeteilten Wert abweichen, wodurch der von der Anlagegruppe veröffentlichte Nettoinventarwert gegebenenfalls den Wert aller oder einiger der Anlagevehikel nicht korrekt widerspiegelt.

Juristische Risiken
Die Anlagegruppe wird Investitionen tätigen, bei denen nicht schweizerisches Recht Anwendung findet und der Gerichtsstand ausserhalb der Schweiz liegt. Dies kann dazu führen, dass die daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Anlagegruppe von den in der Schweiz gültigen Standards abweichen. Insbesondere kann der damit verbundene Anlegerschutz schwächer sein als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischem Recht und mit Gerichtsstand in der Schweiz.

Risiken im Zusammenhang mit Interessenkonflikten
Es können Situationen auftreten, in denen sich die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global und die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG als Investmentmanager in einem Interessenkonflikt befinden. Insbesondere die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG erbringt ihre Dienstleistungen nicht ausschliesslich für die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global, sondern möglicherweise auch gegenüber Dritten, deren Interessen mit denen der Anleger der Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global in Widerspruch stehen können.

Der Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global ist es insbesondere gestattet:
(i) Anlagen in Anlagevehikel zu tätigen, die von einer mit dem Investmentmanager bzw. der Depotbank verbundenen Gesellschaft beraten oder kontrolliert werden, oder
(ii) im Rahmen des Liquiditätsmanagements Anlagen des Portfolios zu veräussern, die eventuell von einem durch den Investmentmanager bzw. die Depotbank verwalteten Portfolio erworben werden.

Auch wenn angestrebt wird, derartige Interessenkonflikte zu vermeiden bzw. fair zu lösen, ist es möglich, dass dies nicht in jedem Einzelfall gelingt. Dann besteht das Risiko, dass die Interessenskonflikte zulasten der Anleger der Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global entschieden werden.

Verzicht auf das Schweizer Bankgeheimnis
Aufgrund der Bestimmungen gewisser Anlagevehikel, des anwendbaren Rechts oder aufgrund von gerichtlichen oder aufsichtsbehördlichen Anordnungen respektive statutarischen Vorschriften oder vertraglichen Vereinbarungen kann die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule verpflichtet werden, Bericht-erstattungs- oder Auskunftspflichten nachzukommen und insbesondere Informationen über die Identität oder Bonität der Anleger herauszugeben. Der Anleger ermächtigt die Credit Suisse (Schweiz) AG und die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, diesen Pflichten in dem von der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule bzw. den Anlagevehikeln für angemessen und notwendig erachteten Umfang nachzukommen, und entbindet die Credit Suisse (Schweiz) AG und die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule in diesem Umfang vom Bankgeheimnis sowie von allfälligen vertraglichen Geheimhaltungspflichten. Soweit die Credit Suisse (Schweiz) AG und die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule nicht bereits über diese Informationen verfügen, verpflichtet sich der Anleger, sämtliche Auskünfte zu erteilen, die notwendig sind, um die entsprechenden Anforderungen zu erfüllen. In Ermangelung dieser Informationen können Anlagevehikel neue Commitments ganz oder teilweise ablehnen, die Rückgabe der in die Anlagevehikel investierten Mittel veranlassen oder sonstige negative Folgen bewirken.

Abwicklungsrisiken (Settlement-Risiken)
Die Anlagegruppe wird regelmässig Investitionen tätigen, die ausserhalb etablierter Clearing-Systeme abgewickelt werden. Beispielsweise werden
- Anlagen getätigt in nicht börsenkotierte Anlagevehikel, die ihren Sitz im Ausland haben;
- Anlagen getätigt, die lediglich auf Verträgen basieren und für die der Investor zum Beweis der Anlage kein Wertpapier erhält;
- Anlagen in Wertpapiere getätigt, bei denen die Lieferung der Wertpapiere nicht gleichzeitig mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgt.

Ausserdem kann die Abwicklung von Investitionen bzw. von Ausschüttungen und/oder Verkäufen aufgrund von Umständen, die nicht in der Macht der Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global stehen, erschwert oder unmöglich sein (technische Probleme, hoheitliche Beschränkungen, höhere Gewalt, usw.).

Bewertungsrisiken
Die Anlagegruppe respektive die von ihr gehaltenen Anlagevehikel sind Bewertungsrisiken unterworfen. Mitteilungen zum Nettoinventarwert von Anlagevehikeln können mit Verspätung eintreffen. Die Nettoinventarwerte von Anlagevehikeln können vom effektiven Wert ihrer Anlagen abweichen. Sie können möglicherweise zu einem spezifischen Zeitpunkt gar nicht verlässlich bewertet werden. Daher wird bei der Bestimmung des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe üblicherweise auch auf Schätzungen von Managern respektive Administratoren zu den

Nettoinventarwerten ihrer Anlagevehikel zurückgegriffen, falls diese aktueller sind. Anlagevehikel, die nicht vierteljährlich den Inventarwert berechnen, können zum zuletzt verfügbaren Nettoinventarwert oder ebenfalls aufgrund von Schätzungen von Managern respektive Administratoren bewertet werden. Folglich kann der Nettoinventarwert der Anlagegruppe zu einem spezifischen Zeitpunkt massgeblich vom effektiven Wert abweichen.

Politische Risiken
Es ist möglich, dass Anlagen der Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global respektive von deren Anlagevehikeln politischen Risiken unterworfen sein werden, z. B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen, enteignungsähnlichen Steuern, Abwertungen von Währungen, Devisenkontrollen, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität, militärischen Konflikten oder Beschränkungen durch die Regierung.

Steuerrisiken
Obwohl die Anlagen der Anlagegruppe so weit als möglich steuerlich sorgfältig geprüft werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anlagen getätigt werden, die zu einer steuerlichen Belastung mit der entsprechenden Auswirkung auf die Anlagerendite führen. Die steuerliche Belastung kann bereits zum Zeitpunkt der Investition bekannt sein und im Rahmen des Investitionsentscheids bewusst in Kauf genommen werden oder sie kann sich aufgrund von Veränderungen der relevanten in- oder ausländischen Gesetzgebung bzw. Besteuerungspraxis während der Laufzeit einer Anlage ergeben. Weder die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, die Credit Suisse (Schweiz) AG, der Portfoliomanager, der Administrator noch eine andere Partei sind verpflichtet, für eventuelle Steuerfolgen aufzukommen.

Risiken im Zusammenhang mit der Gesetzgebung über die berufliche Vorsorge
Dem Anleger obliegt die Verantwortung, den Einsatz dieser Anlagegruppe bezüglich Risikofähigkeit und Nichtgefährdung des Vorsorgezwecks zu prüfen und mit entsprechenden Grundsätzen hinsichtlich Investitionsprinzip, Risiko-Rendite-Verhältnis, Korrelationsverhalten mit dem Gesamtportfolio, Anlageformen, Bewertungsprinzipien, Liquidität und Kosten festzulegen.

12 Valorennummern

Für die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global werden vier Anspruchsklassen mit separaten Valorennummern geführt:

CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global «S»	32336245
CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global «A»	32336250
CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global «L»	32336252
CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global «M»	32336258

Die Ausgabe von Ansprüchen aus Kapitalzusagen kann vorübergehend über temporäre Valorennummern erfolgen. Nachdem die Kapitalzusagen vollständig abgerufen worden sind, werden die temporären Valorennummern in die Originalvalorennummern umgetauscht.

13 Änderungen

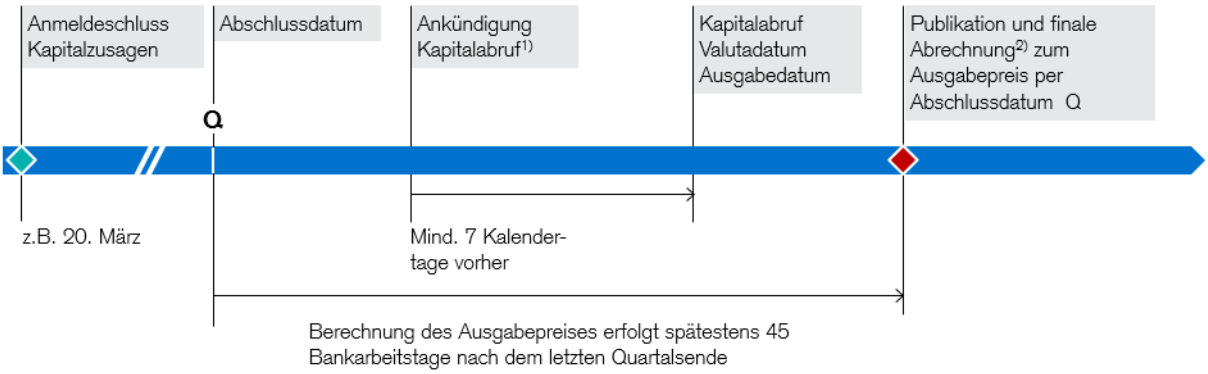
Änderungen des Prospekts werden von der Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

14 Inkrafttreten

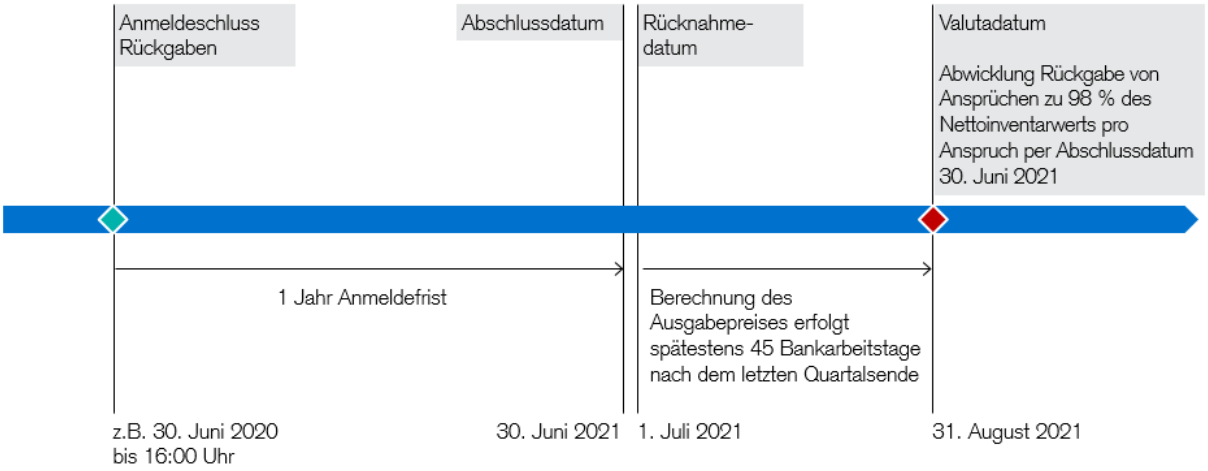
Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule per 1. Februar 2023 in Kraft und ersetzt den Prospekt vom 1. Februar 2022.

Anhang

Zeitablauf Ausgabe von Ansprüchen



1) Das Kapital kann auch in mehreren Teilbeträgen abgerufen werden. Zur Veranschaulichungszwecken zeigt das Beispiel nur einen Kapitalabruf
2) Die Abrechnung erfolgt aus operationellen Gründen nicht am selben Tag der Publikation

Q = Quartalsende Ausgabepreis = NAV

Zeitablauf Rückgabe von Ansprüchen