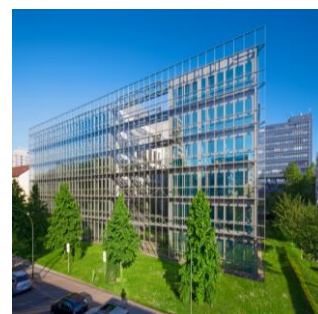
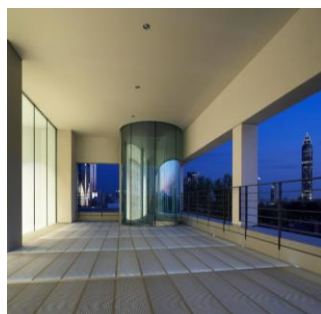


CSA Real Estate Germany

Auf einen Blick



Kurzüberblick

Name	CSA Real Estate Germany
Anlageverwalter	Credit Suisse AG
Portfoliomanager	Marc-Oliver Tschabold
Lancierung	1. September 2014
Bruttovermögen	CHF 335 Mio. (31.01.2017)
Ausschüttung	Thesaurierend
NAV-Ermittlung	Vierteljährlich
Rücknahme	Vierteljährlich mit einer Ankündigungsfrist Von 3 Monaten
Rücknahmepreis	99% des Nettoinventarwerts; Abschlag zugunsten Anlagegruppenvermögen
Tranche	CHF (ungehedged; EUR-Risiko)
Management fee	0.60% p.a. (Gesamtvermögen)
TER _{ISA} GAV	0.82% (30.06.2016)
Ziel-Performance	5.0 – 6.0% p.a. über 5 Jahre

Eckdaten zur Öffnung

Anlegerkreis	In der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen
Zeichnungsfrist	Bis 31.03.2017, 12.00 Uhr (MEZ)
Zielvolumen	Max. CHF 200 Mio.
Valuta	31.05.2017
Ausgabepreis	Indikativ CHF 1'080.03 pro Anspruch (NAV per 30.09.2016); massgebend ist der NAV per 31.03.2017
Ausgabeaufschlag	1% fliesst in das Anlagegruppenvermögen
Valorennummer	23 547 751
ISIN	CH0235 477 517

Anlageidee

Deutschland, der grösste Immobilienmarkt Europas, gilt als einer der robustesten und stabilsten Märkte der Welt. Unterstützt durch eine solide wirtschaftliche Entwicklung und geringe Neubauvolumen geniesst der Deutsche Immobilienmarkt sinkende Leerstandsquoten und steigende Mietpreise. Positive Perspektiven für die Deutsche Wirtschaft, eine robuste Flächennachfrage sowie die moderate Anzahl an neuen Bauprojekten werden den Deutschen Immobilienmarkt in der Zukunft weiterhin stärken.

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany investiert 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 Anlagefokus liegt auf Investitionen in risikoarmen Liegenschaften.

Öffnung Q1 2017

Die Anlagengruppe CSA Real Estate Germany wurde am 1. September 2014 lanciert. Aktuell ist sie vollinvestiert und das Portfolio umfasst 13 Liegenschaften in 11 verschiedenen Städten mit einem gesamten Bruttovermögen von CHF 335 Mio. (31.01.2017). Im Hinblick auf den weiteren Ausbau des Portfolios wird eine Öffnung der Anlagengruppe über maximal CHF 200 Mio. per Ende März 2017 durchgeführt.

Stärken des Produktes

■ Einstieg zum NAV:

Dieses **NAV-basierte Immobilienanlageprodukt** bietet attraktive Einstiegschancen gegenüber aktuellem Hoch-Agoumfeld der Schweizer Immobilienfonds (per 28.02.2017: Ø 31.3%*).

■ Attraktive Immobilienpipeline:

Die Anlagestiftung ist vollinvestiert. Für den weiteren Ausbau des Portfolios wurde bereits eine Immobilienpipeline im Umfang von über CHF 350 Mio. und einer **Bruttorendite** von durchschnittlich ca. **6%** identifiziert (vergleichbare Bruttorenditen in der Schweiz bei 3.8% - 4.5%) und ist vergleichbar mit den durchschnittlichen Bruttoanfangsrenditen der sich im Portfolio befindenden Liegenschaften (d.h. es wird keine Verwässerung erwartet).

■ Gute Performance:

Kumulativ beträgt die **Anlagerendite** für das abgelaufene Geschäftsjahr (Ende 30.06.2016) **10.63%** in CHF (7.92% exkl. FX-Gewinn/-Verluste).

■ Starkes Wachstumspotenzial:

Positives Mietwachstum (2 – 3% p.a. im Schnitt in 2017 – 2018 vs. rückläufigen Mieten in der Schweiz im gleichen Zeitraum), **geringes Neubauvolumen** und **sinkende Leerstände** stärken Investitionen in Deutschland. Die **solide wirtschaftliche Entwicklung** in Deutschland (Antizipiertes BIP-Wachstum für 2017/18 bei 1.6%) und das anhaltend tiefe Zinsniveau in der Eurozone tragen zum diesem starken Bild bei.

■ Know-how im deutschen Immobilienmarkt:

Credit Suisse Real Estate Investment Management zählt mit rund 170 Immobilienexperten und CHF 42.2 Mia. verwalteten Vermögens zu den führenden 15 Immobilienfondsverwaltern weltweit und zu den **Top 3 in Europa****. Deutschland stellt nach der Schweiz den zweitwichtigsten Investitionsmarkt für das Credit Suisse Real Estate Investment Management dar. Insgesamt werden 54 Liegenschaften für einen gesamten Marktwert von rund EUR 2.2 Mia. in Deutschland verwaltet (Januar 2017).

Risiken

Der Wert von Liegenschaften kann schwanken, beispielsweise aufgrund der folgenden Faktoren:

- Veränderungen des Angebots oder der Nachfrage, die sich negativ auf den Kauf/Verkauf oder die Vermietung von Objekten auswirken
- Zins- und/oder Währungsentwicklung
- Steuern oder veränderte regulatorische Rahmenbedingungen in den jeweiligen Märkten
- Umweltrisiken, Katastrophen, Terrorismus

Das Wichtigste in Kürze

- Durchführung einer **Öffnung** per Ende März 2017 über maximal CHF 200 Mio.
- Auswahl von Immobilien an zentralen Lagen mit **tiefem Risikoprofil**, die über **langfristige Mietverträge** mit bonitätsstarken Mietern verfügen
- 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
- Der **Anlagefokus** liegt auf dem weiteren Aufbau eines breit abgestützten Immobilienportfolios. Deutschland bietet als äusserst diversifizierte Wirtschaft und mit dem **grössten Immobilienmarkt Europas** dafür optimale Voraussetzungen. (Gemessen am jährlichen Transaktionsvolumen ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt mindestens zehnmal so gross wie jener der Schweiz)

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Datenquelle: Credit Suisse AG, ansonsten spezifiziert

*Datenquelle: Credit Suisse AG, Datastream, Jahres- und Halbjahresberichte der Fonds

**Datenquelle: INREV/ANREV Fund Manager Survey 2016

Wichtige Hinweise

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung). Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.