

CSA Real Estate Germany

Quartalsfactsheet

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe CSA RE 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 «Core»- und «Core Plus»-Liegenschaften in Deutschland.

Kennzahlen

Fondsmanager	Radhia Rüttimann
Fondsmanager seit	01.07.2017
Standort Fondsmanager	Zürich
Währung	CHF
Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Erstmission	01.09.2014
Managementgebühr in % p.a.	0.60
Ausgabeaufschlag (verbleibt im Anlagevermögen) in %	1.00
Rücknahmeabschlag (verbleibt im Anlagevermögen) in %	1.00
Zeichnung / Rücknahme ²⁾	Geschlossen / Vierteljährlich
Benchmark (BM)	KGAST Immo-Index (Schweiz) (TR)
Valoren-Nr.	23547751
ISIN	CH0235477517
Bloomberg Ticker	CSAREGE SW
Reuters	23547751X.CHE
Ausgabepreis	1'249.65
Rücknahmepreis	1'224.90
Anlagegruppenvermögen (in Mio.)	391.34

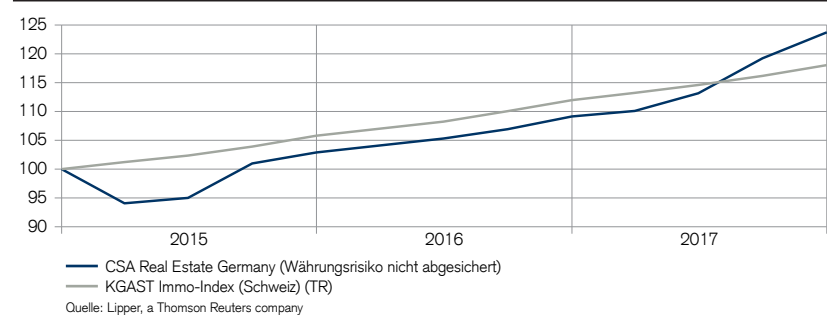
Portfoliokennzahlen per 30.06.2017

Mietzinsausfallquote in %	4.24
Fremdfinanzierungsquote in %	10.60
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) in %	80.59
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) in % ²⁾	0.84
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) in % ²⁾	1.02
Eigenkapitalrendite (ROE) in %	7.13
Anlagerendite in %	7.66
Fremdkapitalquote in %	11.09
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	6.71
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4.14% / nominal 5.71%

Portfoliokennzahlen aktuell

Gesamtvermögen in Mio. CHF	496
Fremdfinanzierungsquote in %	19.35
Mietzinsausfallquote in %	3.81

Anlagerendite ¹⁾



Anlagerendite ¹⁾

	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	3 Jahre % p.a.	5 Jahre % p.a.	10 Jahre % p.a.	Seit Lancierung
CSA	3.77	13.37	21.53	-	6.72	-	-	23.73
Benchmark	1.61	5.43	18.04	-	5.69	-	-	20.25

Immobilienaktivitäten und -bestand

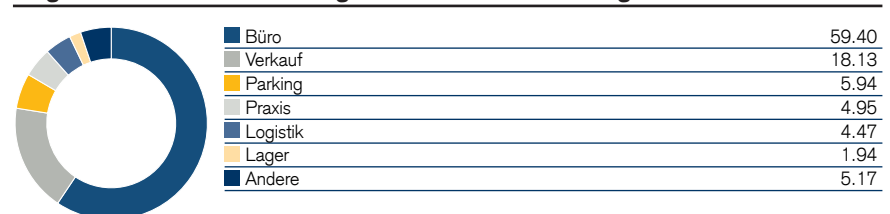
	Anzahl Liegen-schaften	Wert in Mio. CHF
Immobilienkäufe seit Ende des letzten Geschäftsjahres *	3	98
Immobilienverkäufe seit Ende des letzten Geschäftsjahres *	0	0
Immobilienbestand aktuell *	16	462

* inkl. Bauland und Bauprojekte (at cost)

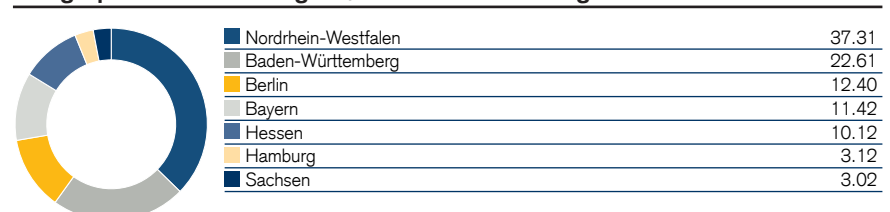
Anzahl Tochtergesellschaften

Gründungen seit Ende des letzten Geschäftsjahres	6
Löschungen seit Ende des letzten Geschäftsjahres	0
Bestand aktuell	23
Gesellschaften mit Immobilienbesitz	16

Liegenschaften nach Nutzung in % des Soll-Mietertrages



Geographische Aufteilung in % des Soll-Mietertrages



Top 10 Investments nach Verkehrswerten

Ort	Straße	in Mio. CHF
Düsseldorf	Georg-Glock-Strasse 8-10	59.33
Regensburg	Friedenstrasse 28, 30, 32	49.03
Frankfurt	Feldbergstrasse 35	44.12
Berlin	Friedrichstrasse 194-199	44.12
Münster	Hammer Strasse 165	39.32
Köln	Josef-Haubrich-Hof 5	30.31
Köln	Hohenstaufenring 30/32	29.14
Düsseldorf	Am Seestern 24	28.32
Singen	August-Ruf-Strasse 5	27.15
Berlin	Alte Jakobstrasse 79-80	21.53

¹⁾ Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse.

²⁾ Rücknahme vierteljährlich, mit Ankündigungsfrist von 3 Monaten zum Quartalsende.

Der Disclaimer am Schluss dieses Dokuments gilt auch für diese Seite.

CSA Real Estate Germany

Quartalsfactsheet

Bericht über das vorherige Quartal

Das vierte Quartal 2017 entwickelte sich sowohl für die Immobilienmiet- als auch die Transaktionsmärkte in Deutschland weiter positiv. Die deutsche Konjunktursituation hat sich gekräftigt und das reale BIP nahm geschätzt um 2,5% zu in 2017. Leerstandquoten sind z.B. in allen Top-7 Städten weiter rückläufig und bleiben auch in vielen B- und C- Städten auf sehr tiefen Niveaus. Mietpreise befinden sich deutschlandweit im Anstieg. Der Investorenmarkt für kommerzielle Immobilien war mit einem

Transaktionsvolumen von EUR 20,9 Mrd. von einer regen Aktivität gekennzeichnet. Nettoanfangsrenditen für Immobilieninvestitionen befinden sich unter Abwärtsdruck, da das Investoreninteresse weiterhin nicht befriedigt werden kann.

Per Ende Dezember 2017 bestand das Immobilienportfolio der CSA Real Estate Germany aus 16 Liegenschaften in zwölf unterschiedlichen Städten und sieben

verschiedenen Bundesländern. Damit wird gemäss den Anlagerichtlinien des Prospekts der Anlagegruppe die Bestimmung erfüllt, dass das Gesamtvermögen auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen ist. Weiter ist das Portfolio damit geographisch und inhaltlich breit diversifiziert. Seit der Lancierung der Anlagegruppe im September 2014 beträgt die Anlagerendite 23.73%. Im Q4 2017 resultierte eine Rendite von 3.77%.

Ausblick

Das Credit Suisse Research erwartet, dass das wirtschaftliche Momentum weiter anhält und prognostiziert ein Wirtschaftswachstum von 2.7% für 2018. Die positive Konjunktursituation stützt weiterhin die Nachfrage nach Mietflächen. Wir erwarten 2018 ein durchschnittliches Wachstum der Marktmieten für Büroimmobilien zwischen 2% und 3%. Aufgrund des hohen Anlagedrucks dürften die Nettoanfangsrenditen

weiterhin unter Druck stehend, da sich die Renditedifferenzen zwischen erstklassigen Immobilienanlagen und Staatsanleihen weiterhin über 200 Basispunkte befinden und stützten die relative Bewertungen von Immobilien als Anlageklasse. Das Potential für tiefere Nettoanfangsrenditen ist jedoch weitgehend ausgeschöpft und wir erwarten dass 2018 das Mietpreiswachstum zu einem wichtigeren Faktor

wird.

Es werden intensiv diverse Investitionsmöglichkeiten in ganz Deutschland analysiert, um das Portfolio weiter gezielt zu ergänzen. Jederzeit steht dabei eine angemessene Verteilung des Portfolios nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten im Vordergrund.

3) Falls nicht explizit erwähnt, beruhen alle Nennungen quantitativer Art in diesem Kommentar auf Daten von Lipper, Bloomberg oder Datastream.

Kontakt

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
 Postfach 800, 8070 Zürich
 Telefon 044 333 48 48, Telefax 044 333 59 67
csa.info@credit-suisse.com

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.

Ermittler und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagengestiftung, 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 Anlagengestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Fondsvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleich bleibenden Voraussetzungen.

Copyright © 2018 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.