

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	Marc-Oliver Tschabold
Fondsmanager seit	01.09.2015
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	1'080.03
Rücknahmepreis	1'058.65
Anlagegruppenvermögen (in Mio.)	254.91

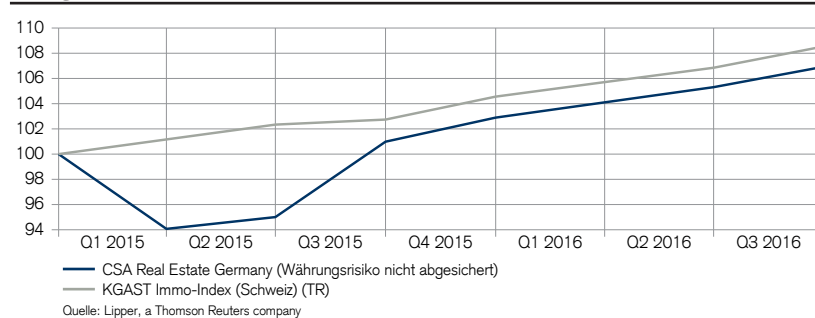
Portfoliokennzahlen per 30.06.2016

Mietzinsausfallrate in %	7.33
Fremdfinanzierungsquote in %	12.80
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) in %	73.51
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) in % ²⁾	0.82
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) in % ²⁾	0.94
Eigenkapitalrendite (ROE) in %	8.28
Anlagerendite in %	10.63
Fremdkapitalquote in %	11.50
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	8.53
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4.23% / nominal 5.79%

Portfoliokennzahlen aktuell

Gesamtvermögen in Mio. CHF	289
Fremdfinanzierungsquote in %	10.16
Mietzinsausfallquote in %	6.31

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	1.74	6.20	-	-	-	-	-	6.93
Benchmark	1.69	5.92	-	-	-	-	-	12.12

Immobilienaktivitäten und -bestand

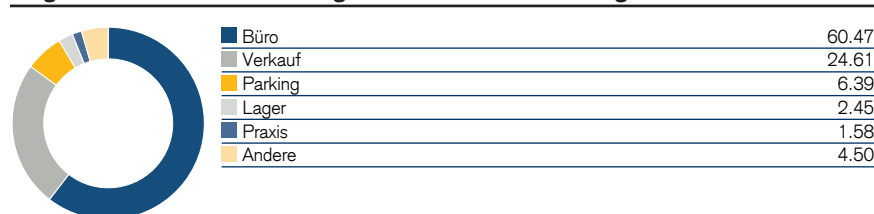
	Anzahl Liegen-schaften	Wert in Mio. CHF
Immobilienkäufe seit Ende des letzten Geschäftsjahres *	3	54
Immobilienverkäufe seit Ende des letzten Geschäftsjahres *	0	0
Immobilienbestand aktuell *	11	265

* inkl. Bauland und Bauprojekte (at cost)

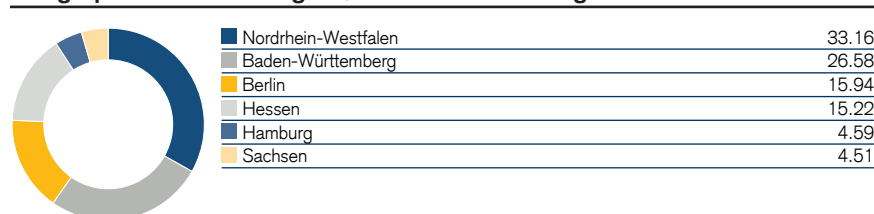
Anzahl Tochtergesellschaften

Gründungen seit Ende des letzten Geschäftsjahres	6
Löschungen seit Ende des letzten Geschäftsjahres	0
Bestand aktuell	17

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	55.66
Berlin	Friedrichstrasse 194-199	39.71
Frankfurt	Feldbergstrasse 35	36.67
Singen	August-Ruf-Strasse 5	25.87
Köln	Hohenstaufenring 30/32	23.56
Pforzheim	Westl. Karl-Friedrich-Strasse 49	17.51
Stuttgart	Heilbronner Strasse 172	16.99
Berlin	Alte Jakobstrasse 79-80	16.14
Hamburg	Holzdam 57	12.57
Stuttgart	Hirschstrasse 20-22	10.89

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 weiterhin stabil entwickelt, unterstützt durch eine robuste Verfassung des deutschen Arbeitsmarktes. Die Nachfrage nach Mietflächen hat dementsprechend seinen Erholungstrend fortgesetzt und die Mieten für Büro- und Handelsimmobilien befinden sich in den meisten Anlagemärkten im Aufwind. Weiterhin herrscht auch ein sehr hohes Investoreninteresse nach

deutschen Immobilien und die Nettorenditen stehen aufgrund des geringen Angebots nach wie vor unter Abwärtsdruck.

Es befinden sich elf Liegenschaften in neun unterschiedlichen Städten und sechs verschiedenen Bundesländern im Portfolio der CSA Real Estate Germany. Damit wird gemäss den Anlagerichtlinien des Prospekts der Anlagegruppe die Bestimmung erfüllt, dass das

Gesamtvermögen auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen ist. Mit den kürzlich getätigten Transaktionen wurde das Portfolio weiter geographisch und inhaltlich diversifiziert. Seit Lancierung der Anlagegruppe im September 2014 beträgt die Anlagerendite 6.93%. Im Q3 2016 resultierte eine Rendite von 1.74%.

Ausblick

Das Credit Suisse Research hat die Einschätzung zur deutschen Wirtschaft nach oben revidiert und erwartet für die Jahre 2016 und 2017 ein reales Wirtschaftswachstum von 1.8% respektive 1.5%. Da der Inflationsdruck weiterhin fehlt, dürften die Zinsen im Umfeld von

0% verweilen. Investitionen in deutsche Immobilien dürften daher weiterhin im Fokus der Anleger bleiben und wir erwarten eine Fortsetzung der Erholung der Immobilienpreise in den meisten deutschen Städten.

Es werden zurzeit intensiv diverse Investitionsmöglichkeiten in ganz Deutschland analysiert. Dabei steht jederzeit eine angemessene Verteilung des Portfolios nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten im Vordergrund.

Kontakt

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
 Sihlcity - Kalandergrasse 4, 8070 Zürich
 Telefon 044 333 48 48, Telefax 044 333 59 67
csa.info@credit-suisse.com

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Vertreter in der Schweiz ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Zahlstelle in der Schweiz ist die Credit Suisse AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder das Dokument mit den wesentlichen Informationen für den Anleger (Key Investor Information Document – KIID) und die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse AG in der Schweiz bezogen werden. Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagengestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse 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 domizillierte 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.