

## Indirekte Immobilienanlagen

Flexible und umfassende Immobilienlösungen  
für institutionelle und private Kunden





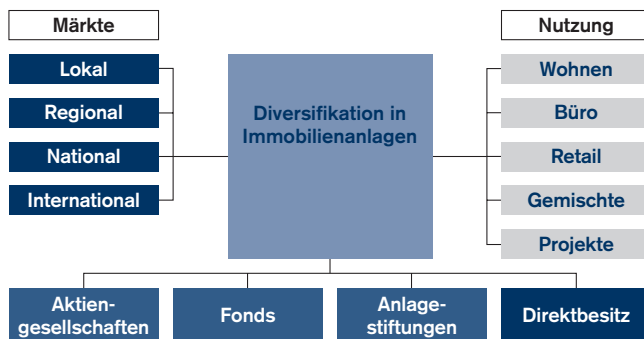
## Von direkten zu indirekten Immobilienanlagen

Immobilienanlagen haben an Bedeutung gewonnen: Sie überzeugen mit einer hohen Barrendite und verbessern das Rendite-Risiko-Verhältnis des Portfolios. In der Schweiz dominiert bei Privaten, Firmen und Vorsorgeeinrichtungen nach wie vor der Direktbesitz von Immobilien. In den letzten Jahren ist jedoch ein Trend in Richtung indirekten Immobilienbesitzes feststellbar. Mit der Verbriefung von Immobilienanlagen (auch bekannt unter Sekuritisierung oder Asset Swap) bietet das Real Estate Asset Management der Credit Suisse flexible Lösungen für die Umwandlung von direkt gehaltenen Immobilienportfolios in Wertpapiere bzw. Ansprüche von handelbaren, indirekten Immobilienanlagen. Damit werden Immobilien liquide und kapitalmarktfähig.

Wichtigstes Kriterium für den Erfolg im Immobilienmarkt ist eine sorgfältige Selektion von qualitativ optimalen Immobilienanlagen in geeigneten Märkten, an guten Lagen sowie mit langfristigem Ertrags- bzw. Wertpotenzial.

## Diversifikation und Flexibilität

Indirekte Immobilienanlagen bieten dem Anleger eine hohe Flexibilität, erlauben eine optimale Diversifikation sowie ausgewählte Investments in attraktive Märkte, Nutzungsarten und Immobiliengefässe.



## Vorteile von indirekten Immobilienanlagen

Das Halten von indirekten Immobilienanlagen mittels Fonds oder Anlagestiftungen bringt gegenüber dem Direktbesitz von Immobilien klare Vorteile und Chancen:

- Partizipation an gut diversifizierten Portfolios von nationalen/internationalen Immobilienanlagen
- Attraktive Rendite-/Risikostruktur mit angemessener Performance in der Anlagekasse Immobilien
- Bessere Handelbarkeit und höhere Liquidität
- Flexible Anlagestrategien
- Minimale Transaktionskosten
- Allfälliges steuerliches Optimierungspotenzial
- Hohe Transparenz und regulatorische Aufsicht
- Möglichkeit zur Konzentration aufs Kerngeschäft sowie Abbau von Kosten und Managementkapazitäten im Immobilienbereich
- Kostengünstiges und professionelles Immobilienmanagement
- Auslagerungsmöglichkeit für Liegenschaften mit zukünftig hohem Renovationsbedarf
- Flexibilität bei Kauf und Verkauf von Unternehmensteilen



## Massgeschneiderte indirekte Immobilienlösungen

Wir offerieren folgende Lösungsansätze:

### Vollsekuritisierung und Teilsekuritisierung

Bei der Vollsekuritisierung wird der gesamte Immobilienbestand, bei der Teilsekuritisierung nur ein Teil verbrieft. Dabei kann der Immobilienbestand auf zwei Arten an die Fonds, Anlagegruppen der Anlagestiftung oder Aktiengesellschaft übergehen:

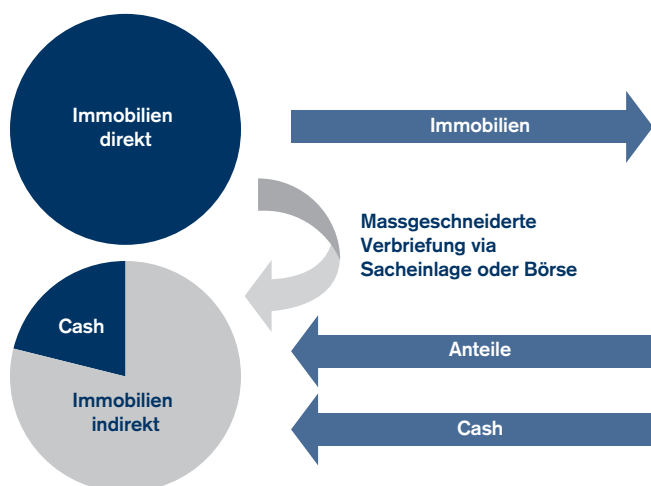
1. Direkte Sacheinlage der Immobilien gegen Anteile der Anlagestiftung (Pensionskasse, Vorsorgeeinrichtung)
2. Verkauf der Immobilien mit unmittelbarer Reinvestition des gesamten oder von Teilen des Verkaufserlöses in Anteile von Immobilienfonds, Anlagegruppen der Anlagestiftung oder Aktiengesellschaften

Resultat: Das Immobilienportfolio wird in ein massgeschneidertes und optimiertes Wertschriftenportfolio, bestehend aus Investments in eines oder mehrere Immobiliengefässe, umgewandelt.

### Reiner Verkauf gegen Cash

Der Verkauf des gesamten oder eines Teils des Immobilienbestandes erfolgt gegen Cash. Eine Verbriefung bzw. eine Investition des Käuferlöses in Wertschriften von Immobiliengefässen findet nicht statt.

## Ablaufschema



<b>Für alle Investoren</b>
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss
Credit Suisse Real Estate Fund Siat
Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus
Swiss Prime Site AG
CS Euroreal*
<b>Nur für institutionelle Anleger mit professioneller Tresorerie</b>
Credit Suisse Real Estate Fund Property Plus
Credit Suisse Real Estate Fund International
<b>Nur für Pensionskassen</b>
Credit Suisse 1a Immo PK
Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland
Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Dynamic

\* Der CS EUROREAL ist ein offener Immobilienfonds nach deutschem Investmentgesetz (InvG).

## Prozess



### 1. Entscheidungsfindung

- Erste Grobanalyse des Immobilienportfolios, Festlegung der Immobilienstrategie
- Informationsbeschaffung und Schulung
- Erstellung Entscheidungsgrundlagen

### 2. Grobprüfung/Non Binding Offer

- Erstellung einer Immobilienliste mit ersten Angaben über das Liegenschaftenportfolio
- Prüfung der Anlagetauglichkeit der Immobilien
- Erstellung eines Liegenschaftendossiers pro Objekt
- Erste indikative und unverbindliche Offerte für das Immobilienpaket

### 3. Due Diligence/Binding Offer

- Unterzeichnung einer Rahmenvereinbarung für eine exklusive Due Diligence
- Due Diligence: Verkehrswertschätzung und Besichtigung sämtlicher Immobilien
- Partnerschaftliche Ermittlung der Immobilienverkehrswerte gemäss dem «Fair-Value-Prinzip»
- Abgabe einer verbindlichen Offerte für das Immobilienpaket, basierend auf dem ermittelten Verkehrswert und den geschätzten Transaktionskosten
- Massgeschneiderter Vorschlag für die Beteiligung an unseren Immobilienprodukten

### 4. Transaktion (Sekuritisierung/Cash)

- Transaktionsentscheid: Annahme oder Ablehnung der verbindlichen Offerte
- Übertrag des Immobilienportfolios unter Minimierung der Handänderungskosten und der Grundstückgewinnsteuer
- Umwandlung des Käuferlöses in ein massgeschneidertes Wertschriftenportfolio
- Aktenübergabe durch Immobilienverwaltungen

## Unterlagen für Due Diligence

### Überblick zum Portfolio

- Objektliste (Adresse, Standort)
- Wirtschaftliche Eckdaten
- Angaben zur Gebäudenutzung

### Angaben zum Objekt

- Aktueller Mieterspiegel
- Kopie sämtlicher Mietverträge
- Nebenkostenabrechnung der letzten 3–5 Jahre
- Betriebskostenabrechnung der letzten 3–5 Jahre
- Objektpläne (Grundrisse, Schnitte sowie Fassaden)
- Kurzbaubeschrieb
- Aktueller Gebäudeversicherungsausweis
- Aktualisierter Grundbuchauszug
- Situations- und Katasterplan
- Baurechtsvertrag
- Markt-/Verkehrswertschätzung (falls vorhanden)
- Fotodokumentation (falls vorhanden)

## CREDIT SUISSE

Real Estate Asset Management

Claudio Rudolf

Head Acquisition & Sales

Sihlcity – Kalandergasse 4

8070 Zürich

Telefon +41 44 334 40 43

E-Mail: [claudio.rudolf@credit-suisse.com](mailto:claudio.rudolf@credit-suisse.com)

[www.credit-suisse.com/realestatefunds](http://www.credit-suisse.com/realestatefunds)

Dieses Dokument wurde von der CREDIT SUISSE (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 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 verbieten. 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 Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben 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. Fondsleitung der Fonds schweizerischen Rechts ist die Credit Suisse Asset Management Funds, Zürich. Depotbank der Fonds schweizerischen Rechts ist die Credit Suisse, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts und des letzten Jahresberichts (bzw. Halbjahresberichts, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt (wo vorhanden), die Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Asset Management Funds, Zürich, und bei allen Banken der Credit Suisse Group in der Schweiz kostenlos bezogen werden. © 2008 Copyright by CREDIT SUISSE.

Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagengestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse, 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.