

Public

Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Commercial

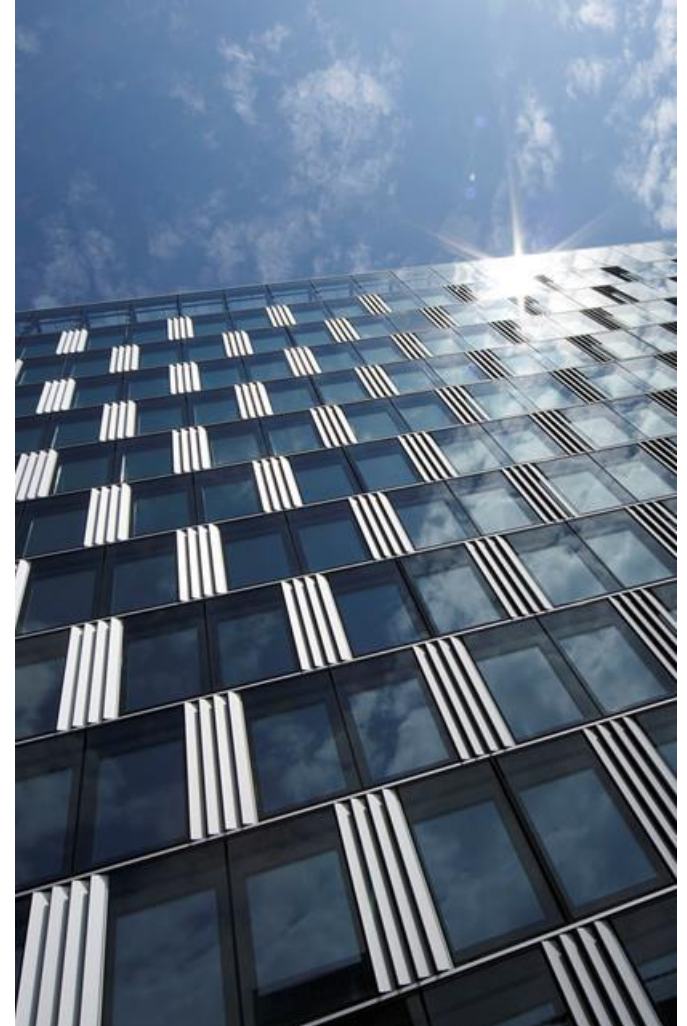
Öffnung 2018

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Global Real Estate - Schweiz
März 2018

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Wichtiges in Kürze

- Durchführung einer Öffnung über max. CHF 250 Mio. ab dem 3. April bis 29. Juni 2018. Sobald die anvisierte Summe der Anlagegruppe zugeflossen ist, wird die Anlagegruppe vorzeitig wieder geschlossen.
- Der Erlös der Emission wird für den weiteren Ausbau des Portfolios sowie kurzfristig für die Reduktion des Fremdkapitals verwendet.
- Laufende Projekte und Kaufabsichten im Umfang von CHF 413 Mio. und einer durchschnittlich gewichteten Nettorendite von 3.95%.
- Die Fremdfinanzierungsquote per 30. Juni 2017 lag bei 25.5%, unter Berücksichtigung der künftigen Projektverpflichtungen bei rund 28%. Durch die Emission senkt sich die Fremdfinanzierungsquote inkl. Projektverpflichtungen (vor Kaufabsichten) auf rund 14%.



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässliche Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Verwendung des Emissionserlöses und Vorteile für den Anleger

Kapitalbedarf Bauprojekte

Die Pipeline an laufenden und zugekauften Bauprojekten führt zu zukünftigen Kapitalverpflichtungen.

Rückführung Fremdkapital

Der Anleger profitiert weiterhin von einem «Leverage Effekt», gleichzeitig wird eine gesunde Eigenkapitalbasis sichergestellt.

Handlungsspielraum

Die neuen Mittel sichern die Handlungsfähigkeit der nächsten 1-3 Jahre und erlaubt es Anlageopportunitäten zu nutzen.

Diversifikation

Der Anleger erhält Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio von 27 Bestandesliegenschaften und zwei laufenden Neubauprojekten.

Neuwertige Bausubstanz

Die Anlagegruppe legt Wert auf neuwertige und moderne Bausubstanz, welche den heutigen Marktbedürfnissen entsprechen. Dem entsprechend investiert sie auch in die Modernisierung der Bestandsliegenschaften.

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Ausbau des Portfolios

Laufende Projekte

Ort	Neubau / Sanierung	Nutzung	Gesamt-volumen	Ausstehende Investitionen	Netto-rendite	Erstellung
Le Grand-Saconnex, «Campus Santé»	Neubau	100% Büro	CHF 142 Mio.	CHF 18 Mio.	3.82%	2016-2018
Wallisellen, «Serliana»	Neubau	Büro, Gewerbe und Hotel	CHF 133 Mio.	CHF 42 Mio.	4.60%	2016-2019
Basel, Aeschenvorstadt 72	Sanierung / Aufstockung	Büro	CHF 18 Mio.	CHF 18 Mio.	3.20%	2018-2019

Kaufabsichten

Region	Nutzung	Gesamt-volumen	Ausstehende Investitionen	Netto-rendite	Erstellung
Bern	Büro ca. 12'000m ² , Verkauf ca. 3'000m ² , 67 Wohnungen, 112 EP	CHF 120 Mio.	CHF 120 Mio.	3.60%	2019-2021

Total laufende Projekte, Käufe und Kaufabsichten	CHF 413 Mio.	CHF 198 Mio.	3.95%	2016-2021
---	---------------------	---------------------	--------------	------------------

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Projekte im Vermögen

Le Grand-Saconnex, «Campus Santé»

Single Tenant: Global Fund zur
Bekämpfung von Malaria, AIDS und
Tuberkulose

Bürogebäude in Kleeblattform mit
27'729m² Büroflächen und 240 EP
im Minergie ®-Standard

Baubeginn:	Oktober 2016
Mietbeginn:	1.4.2018
Gesamtinvestition:	CHF 142.4 Mio.
Verkehrswert:	CHF 146.8 Mio.
Mietertrag:	CHF 6.8 Mio.
Nettorendite:	CHF 3.82%



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Projekte im Vermögen

Wallisellen, «Serliana»

Neubauprojekt neben Glattzentrum und Richti-Areal, bestehend aus drei Gebäudekörpern:

r2: Büronutzung (15'249m²)

r6: Hotelnutzung (3'273m²)

r4: Autogarage mit Autohotel und
Büroflächen (total 5'701m²)

Einstellhalle: 100 EP

Baubeginn: August 2016

Bauende r4/r6: 3. Q. 2018

Bauende r2: 3. Q. 2019

Gesamtinvestition: CHF 132.9 Mio.

Verkehrswert: CHF 136.5 Mio.

Mietertrag: CHF 7.0 Mio.

Nettorendite: CHF 4.60%



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Projekte im Vermögen

Basel, Aeschenvorstadt 72

Auskernung, Totalsanierung und Aufstockung der Bestandesliegenschaft

Liegenschaft nach Sanierung vollvermietet

Bürogebäude mit 2'982m² Büro- und 992m² Gewerbe- sowie Lagerflächen, und 46 EP

Baubeginn: 3. Q. 2018

Mietbeginn: 3. Q. 2019

Gesamtinvestition: CHF 18.3 Mio.

Verkehrswert: CHF 34.7 Mio.

Mietertrag: CHF 1.3 Mio.

Nettorendite: CHF 3.20%



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA RES Commercial

Eckdaten zur Öffnung

Anlegerkreis	In der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen
Anlagevolumen	Max. CHF 250 Mio.
Ausgabe	Täglich
Zeichnungen	Bis auf Weiteres täglich, längstens jedoch bis 29. Juni 2018. Die CSA Geschäftsführung behält sich vor, die Anlagegruppe für Zeichnungen jederzeit wieder zu schliessen
Ausgabeaufschlag	0.40% (zugunsten Anlagegruppenvermögen)
Ausgabepreis	NAV plus Ausgabeaufschlag von 0.40%
Valuta	Abschlussstag plus 2 Bankarbeitstage
Valor/ISIN	Valorennummer: 11 354 362 ISIN: CH011 354 362 0

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA RES Commercial: Wiederöffnung

Anlageargumente

- **Nachhaltige Anlagerendite:** Schweizer Immobilienanlagen bieten nach wie vor ein attraktives Rendite-Risiko-Profil. Seit der Lancierung im Juli 2010 verzeichnete die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial eine Anlagerendite von 4.68 % p.a.
- **Diversifikation:** Der Anleger erhält eine inhaltlich klar definierte Anlagestrategie für kommerzielle Immobilien in der Schweiz. In den 30 Liegenschaften der Anlagegruppe bestehen 390 Mietverhältnisse. In der Immobilien-Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial sind über 470 Anleger investiert
- **Stabilität:** Durch langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern lassen sich kontinuierliche Cash-Flows erwirtschaften. Kommerzielle Mietverträge sind längerfristig abgeschlossen und verfügen über eine Inflationsindexierung. Die Vermietungsquote liegt bei guten 92.3%
- **NAV-basiert:** Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen der Immobilienanlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial basieren auf dem NAV. Aufschlag und Abschlag fliessen jeweils in das Anlagegruppenvermögen. Die Rückgabe von Anteilen ist mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende eines Monats möglich
- **Track Record:** Das Global Real Estate der Credit Suisse weist langjährige Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt auf. Insgesamt sind in verschiedenen Anlagegefässen mehr als 450 kommerzielle Liegenschaften an 148 Standorten mit einem Gesamtvolumen von 22'258 Mio. CHF investiert. In Zürich arbeiten über 140 Mitarbeiter im Immobilienbereich der Credit Suisse


Letzter Datenpunkt: 28.02.2018

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Global Real Estate

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse



Produkteüberblick, Kennzahlen und Portfolioinformation

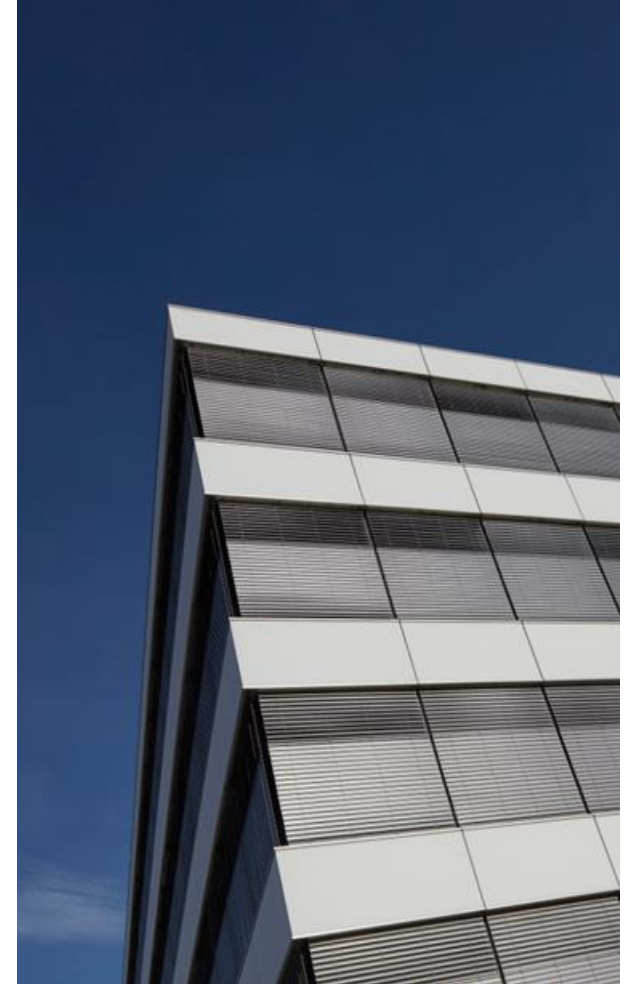


Versoix, Route de Suisse 160-162: Büroliegenschaft mit 9'174m² Büroflächen und 266 EP (Baujahr 2014, Verkehrswert CHF 56.2 Mio., 3.9% des Portfolios)

Produktüberblick

Profil

- Junge Anlagegruppe (2010 lanciert) mit 30 Liegenschaften und einem Gesamtvermögen von ca. CHF 1.4 Mrd.
- Diversifiziertes Portfolio von attraktiven Geschäftsliegenschaften an guten Lagen. Interessanter Mieter- und Nutzungsmix.
- Bewertung der Ansprüche erfolgt täglich aufgrund des Nettoinventarwertes (NAV) – kein Agio / Disagio
- Ausgabeaufschlag resp. Rücknahmeabschlag von 0.40% zum Nettoinventarwert
- Die Anlagegruppe ist von Ertrags- und Kapitalsteuern befreit
- Thesaurierung (keine Ausschüttung)
- Stabile Anlagerendite

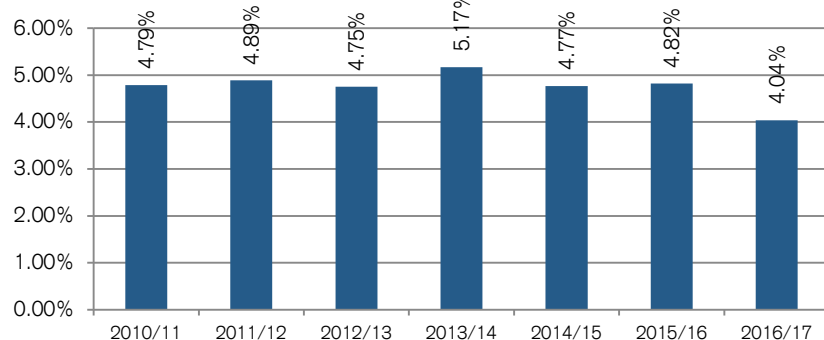


Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

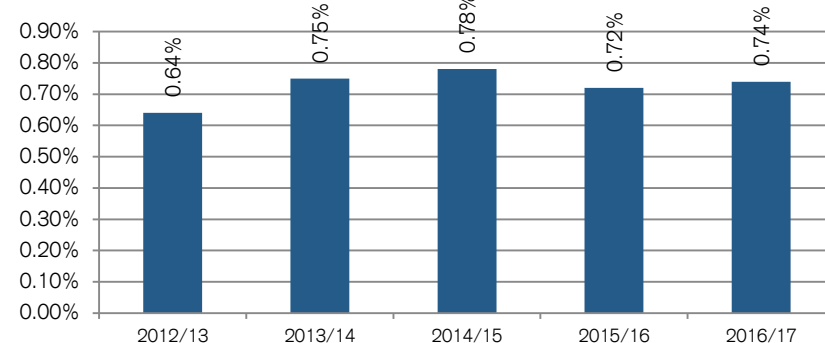
CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen - Grafiken

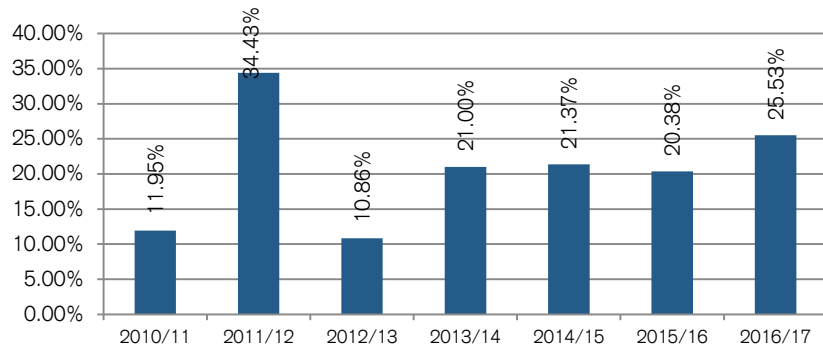
Anlagerendite



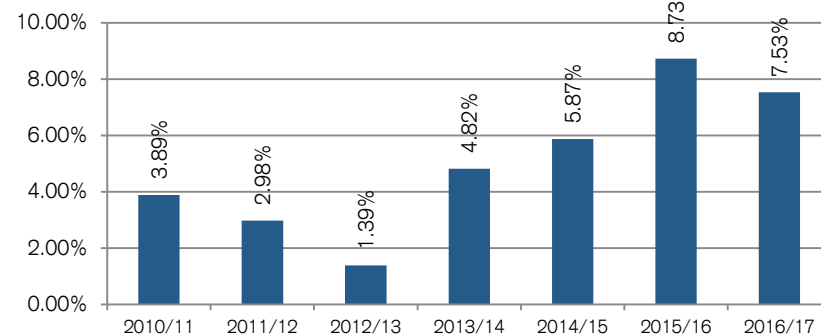
TER NAV



Fremdfinanzierungsquote (der Verkehrswerte)



Mietausfallrate

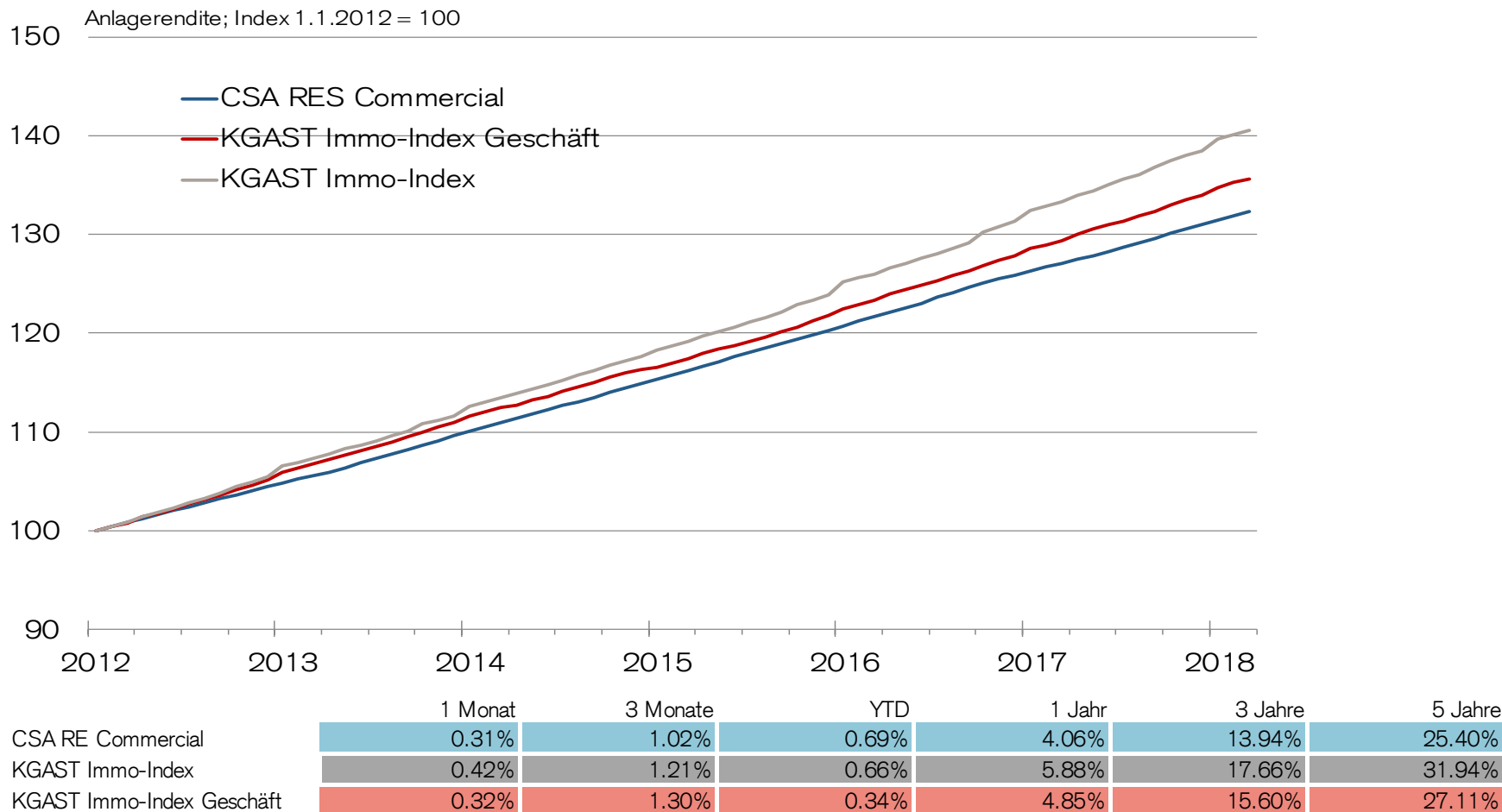


Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Quelle: Data Report per 30.06.2017

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Netto-Performance per 28.02.2018



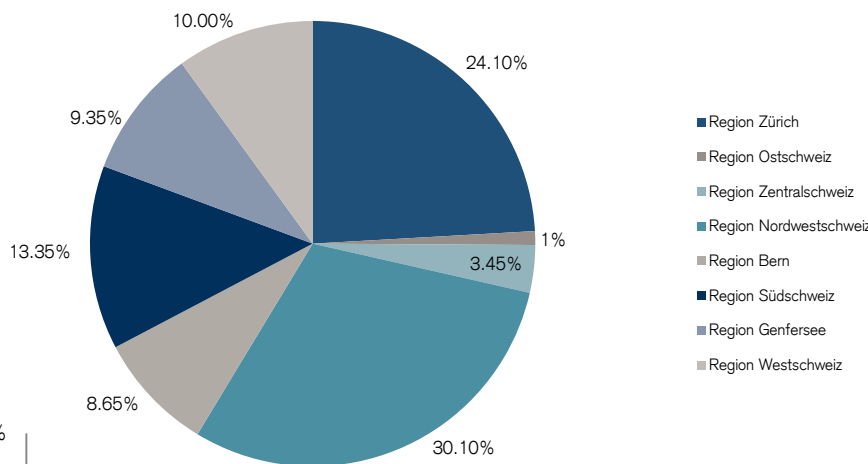
Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Quelle: Credit Suisse AG

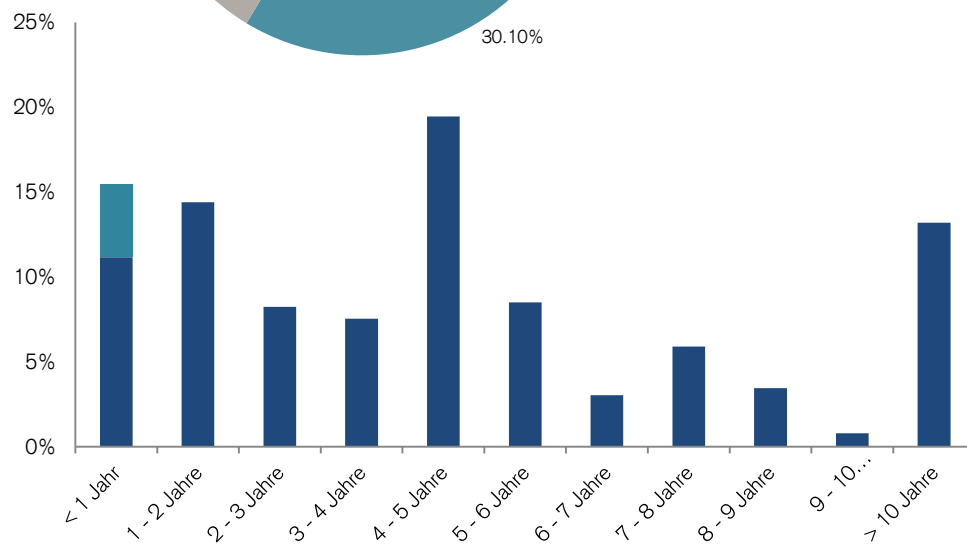
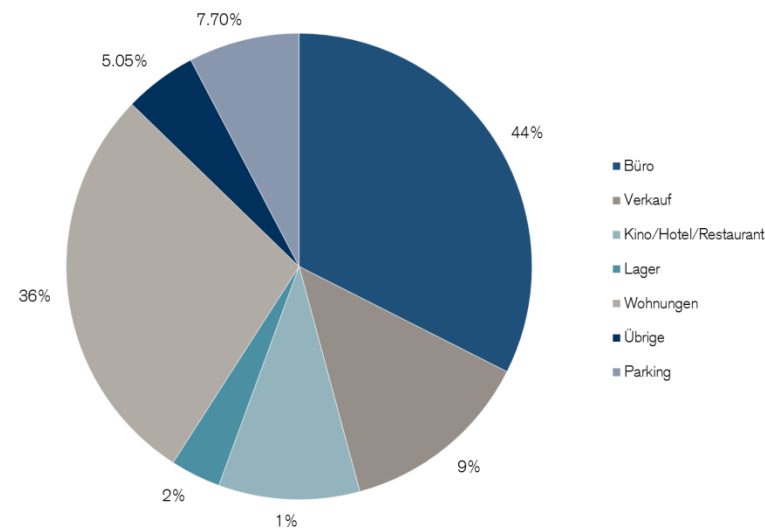
CSA Real Estate Switzerland Commercial

Portfolio per 30.06.2017

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Aufteilung nach Nutzung / IST Nettomietertag



Quelle: Data Report per 30.06.2017

CSA Real Estate Switzerland Commercial

10 grösste Mieter

Mieter	Mietende	Anteil
Migros	31.05.2022*	13.46 %
Coop	30.09.2022*	8.32 %
Swisscom AG	30.06.2025*	6.56 %
LVMH Swiss Manufactures SA	31.12.2021	6.14 %
Orior AG	31.05.2031	4.85 %
SAP (Schweiz) AG	31.12.2020	3.87 %
F. Hoffmann-La Roche AG	31.12.2018	2.90 %
Die Schweizerische Post	31.07.2018	2.74 %
INDITEX S.A.	30.09.2019	2.18 %
Öffentliche Institutionen ZH	31.03.2020	2.05 %

* gewichtete Daten aufgrund der Jahresmiete

Quelle: Data Report per 30.06.2017



Objekte im Vermögen (Auszug)

CSA Real Estate Switzerland Commercial



Objekte im Vermögen



Zürich, Dörflistrasse

Erstellungsjahr: 1987

CHF 40.6 Mio.

2.9% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft



Neuhausen am Rheinfall

Erstellungsjahr: 2011

CHF 25.8 Mio.

1.8% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft



Sitten, Rue de la Piscine

Erstellungsjahr: 2015

CHF 32.3 Mio.

2.2% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft



Tolochenaz, Lake Geneva Park

Erstellungsjahr: 2013

CHF 44.2 Mio.

3.1% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft

Objekte im Vermögen



Versoix, Route de Suisse

Erstellungsjahr: 2014

CHF 56.2 Mio.

3.9% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft



Stabio, Via Laveggio

Erstellungsjahr: 1958, 2009

CHF 55.2 Mio.

3.9% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft



Basel, Aeschenvorstadt

Erstellungsjahr: 1990

CHF 48.2 Mio.

3.4% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft



Basel, Aeschenvorstadt 72

Erstellungsjahr: 1967

CHF 18.4 Mio.

1.3% des Portfolios

Kommerzielle Liegenschaft

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen

Geschäftsjahresabschluss per	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Gesamtvermögen in Mio. CHF	1'206.5	1'293.3	1'420.16
Nettovermögen in Mio. CHF	929.6	991.2	1'028.02
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'266.95	1'328.07	1'381.69
Mietzinsausfallquote	5.87%	8.73%	7.53%
Fremdfinanzierungsquote	21.37%	20.38%	25.53%
Fremdkapitalquote	22.95%	23.36%	27.61%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.30%	80.58%	79.86%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) GAV	0.56%	0.55%	0.54%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) NAV	0.78%	0.72%	0.74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.96%	3.86%	4.19%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.88%	3.29%	3.30%
Anlagerendite	4.77%	4.82%	4.04%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz real/nominal	4.31% / 5.11%	4.07% / 4.87%	3.90% / 4.74%

Quelle: Data Report per 30.06.2017

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Ihre Ansprechpartner



Stephan Auf der Maur

Real Estate
Portfoliomanager (bis 30.6.2018)
Director

stephan.aufdermaur@credit-suisse.com
Phone +41 44 334 43 26*



Ulrich Braun

Real Estate
Strategies & Advisory
Managing Director

ulrich.braun@credit-suisse.com
Phone +41 44 332 58 08*



Murat Saydam

Real Estate
Portfoliomanager (ab 01.7.2018)
Vice President

murat.saydam@credit-suisse.com
Phone +41 44 334 79 06*

*Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf unseren Linien aufgezeichnet werden können. Bei Ihrem Anruf gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Commercial

Risiken und Chancen

Risiko

Eingeschränkte Liquidität im Vergleich zu grösseren gelisteten Anlageprodukten

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
- Höhere Gewalt und Terrorismus

Chancen

Gründliche Due Diligence vor dem Kauf jeder Immobilie

Kontinuierliche Überwachung der einzelnen Anlagen und Mietmärkte sowie des makroökonomischen Umfelds durch unser Global Real Estate Strategy Team

Interne und externe Experten für regulatorische Rahmenbedingungen und Steuern vor Ort

Breite Portfoliodiversifikation durch sorgfältig ausgewählte Objekte

Anlage hauptsächlich über Eigen- und ein umsichtig gewähltes Mass an Fremdkapital federt negative Zinsentwicklungen ab

Disclaimer

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 Hypothekarzinsätze, 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 © 2018 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.