



# Novum

## Immobilienanlagen auf einen Blick

Nummer 1 | April 2017

### Aktive Bestandspflege

Zusätzliche Nachhaltigkeit und neue Qualität

### Immobilienmarkt

Diversifikation als Erfolgsfaktor

### Flow, Wädenswil

Wohnerlebnis der Extraklasse



Titelseite: Der CS REF Green Property hat in Basel eine Liegenschaft erworben, die anders tickt als andere. Denn darin befindet sich der 2500 m<sup>2</sup> grosse Show-room des Lifestyle- und Uhrenunternehmens Fossil Group.

Diese Seite: Das einladende Treppenhaus führt die Besucher zu den grosszügigen Ausstellungsflächen. Darüber liegen Büroräumlichkeiten und ein multifunktionales Auditorium.





# Editorial

## Vom Wecken stiller Potenziale



### Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die eigene Komfortzone verlassen und Stillstand vermeiden. Das ist ein gutes Motto für Menschen, die in der Immobilienbranche tätig sind. Wir vom Bereich Real Estate der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind vom Sinn unserer Tätigkeit überzeugt. Je professioneller wir unsere Arbeit machen und je besser wir den Tag nutzen, desto zufriedener können unsere privaten und institutionellen Investoren sein, die für ihre Anlage- oder Vorsorgegelder stabile Renditen und attraktive Ausschüttungen erwarten.

## Wer den Immobilienbestand pflegt, geht haushälterisch mit der Siedlungsfläche um.

Wie die [Analyse des Immobilienmarktes](#) zeigt, befinden sich die Nutzermärkte im Abschwung. Doch auch im Abschwung eröffnen sich Chancen. Zumindest für jene Marktteilnehmer, die, wie wir, über grosse Immobilienportfolios verfügen. Dies erlaubt uns, in Zeiten zunehmender Leerstände die Bestandspflege auszubauen. Die schlummernden Potenziale im Bestand gilt es zu wecken.

Bestandspflege heisst für uns, zusätzliche Nachhaltigkeit und neue Qualität in die bestehenden Immobilien zu bringen. Das geschieht durch Renovation, Sanierung oder durch Ersatzneubauten. Davon profitieren die Immobiliennutzer, die Umwelt und auch die Investoren.

Ich wünsche Ihnen viel Lesevergnügen.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Rüttimann', written in a cursive style.

Raymond Rüttimann  
Leiter Real Estate Investment Management Schweiz



## Im Gespräch Ausbau der Bestandspflege

Der Druck im Immobilienmarkt wächst. Deshalb ist es wichtig, die Portfolios gut zu führen und zu pflegen. Raymond Rüttimann, Leiter Real Estate Investment Management Schweiz, über die Bedeutung einer nachhaltigen Bestandsentwicklung.

[➤ Mehr erfahren](#)



## Immobilienmarkt Fortbestand attraktiver Renditen

Die Nutzermärkte befinden sich im Abschwung. Dennoch erzielen Immobilienanlagen noch immer hohe Renditen. Eine breite Diversifikation hilft, diese auch zukünftig zu sichern.

[➤ Mehr erfahren](#)



## 10 Jahre Sihlcity Erlebniswelt feiert Geburtstag

Die beliebte Einkaufsdestination gilt als erstes Urban Entertainment Center der Schweiz. Anlässlich ihres 10. Geburtstags erwarten die Besucher zahlreiche Jubiläumsaktivitäten.

[➤ Mehr erfahren](#)



## Vorzeigeprojekt Nachhaltige Büroarchitektur

Die im Frühjahr 2016 in Minergie P fertiggestellte Liegenschaft am Riehenring 182 in Basel bildet den neuen europäischen Hauptsitz der Fossil Group. Ein exklusiver Showroom begeistert die Besucher.

[➤ Mehr erfahren](#)

---

## Im Fokus

«Wir haben Kapital, wir wollen investieren.»

---

## Immobilienmarkt

Research: Attraktive Immobilien – aber keine Selbstläufer mehr

---

## Updates und Insights

## Immobilienanlagegefässe im Überblick

### Private und qualifizierte Anleger

---

#### CS REF Siat

Im Fokus: Sanierungen im Bestand

---

#### CS REF Interswiss

Eine beispielhafte Totalsanierung

---

#### CS REF Global

Qualitätsimmobilie in Leeds erweitert Portfolio

---

#### CS REF LivingPlus

Wellness und Komfort im Herzen des Wallis

---

#### CS REF Green Property

Ganzjährig Messestimmung

---

#### CS REF Hospitality

Vielfalt als Stärke

---

### Qualifizierte Anleger\*

---

#### CS REF International

Modernes Bürohochhaus im Herzen von Adelaide

---

#### CS REF LogisticsPlus

Hervorragende Perspektiven im wachsenden Logistikmarkt

---

#### CS 1a Immo PK\*\*

Etablierte Liegenschaft mit Seesicht

---

## Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen\*\*\*

---

### **CSA RES**

Wohnüberbauung Flow: Architektur mit Wiedererkennungswert

---



### **CSA RES Commercial**

Innovative Nutzungsmodelle als Erfolgsfaktor

---



### **CSA RES Residential**

Energetisch wirksame Erneuerungsarbeiten

---



### **CSA RE Germany**

Regionale Diversifikation und proaktives Asset Management

---



---

## **Letzte Seite**

Nachgefragt bei Martin Munz



\* Schweiz: Nur für qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). \*\* Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt. \*\*\* 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 kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen. Der «Disclaimer» am Ende dieses Dokuments gilt für sämtliche Seiten des Dokuments.





Seit Oktober 2016 leitet Raymond Rüttimann den Bereich Real Estate der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG. Das Immobiliengeschäft kennt er seit über 30 Jahren. Wie beurteilt er das Marktumfeld? Wo sieht er die Chancen, wo die Risiken?

**«Wir haben  
Kapital, wir wollen  
investieren.»**

**Herr Rüttimann, ich nenne einen Begriff und Sie sagen, was Ihnen dazu ganz spontan in den Sinn kommt. Einverstanden?**

Okay, legen Sie los.

**Nachhaltigkeit?**

Ein Wort, das oft missbraucht wird. Jeder spricht von Nachhaltigkeit, aber nur wenige tun etwas dafür.

**Bestandsentwicklung?**

Ein wichtiges Thema. Wir halten ein Immobilienportfolio von rund 40 Milliarden Franken. Da gibt es viele Möglichkeiten, den Bestand zu entwickeln.

**Qualität?**

Zu jedem guten Bauprojekt gehört Qualität.

**Wachstum?**

In der Immobilienbranche ist Wachstum ein wichtiger Begriff. Wir haben Kapital und wollen es in Immobilienwachstum investieren.

**Sie sind seit einigen Monaten Chef des Bereichs Real Estate Investment Management der Credit Suisse. Was hat Sie bisher am meisten gefreut oder überrascht?**

Als ich das Amt übernehmen durfte, hat mich die Zustimmung der Mitarbeiter sehr gefreut. Und natürlich auch die vielen guten Diskussionen, die ich davor und danach führen konnte.

**Sie befassen sich seit über drei Jahrzehnten in ganz verschiedenen Funktionen mit dem Immobiliengeschäft. Was ist an diesem Geschäft so reizvoll?**

Ein Gebäude lässt sich ansehen, berühren und begehen. Insofern ist das Immobiliengeschäft ein sehr konkretes und ein sehr fassbares Geschäft. Das gefällt mir.

**Bestand nie die Versuchung, in eine andere Branche zu wechseln?**

Nein, gar nie.

**Über die Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse sind Sie Herr über 1 200 Wohn- und Geschäftsliegenschaften.**

**Wo sehen Sie derzeit die grössten Herausforderungen im Immobilienmarkt?**

Ganz klar in der Veränderung des Büromarktes. Die Anforderungen an die Flächen haben sich verändert und auch das Kundenverhalten. Dann beschäftigt uns die Digitalisierung des Immobilienbereiches, wo wir Lösungen anbieten können.

**Wenn Sie vom veränderten Kundenverhalten sprechen, meinen Sie dann die Mieter oder die Investoren?**

Beide. Die Bedürfnisse haben sich bei beiden Gruppen verändert und werden sich weiter verändern. Nichts bleibt wie es ist. Das macht unser Geschäft so lebendig.

**Wer in den letzten Jahren auf Immobilienanlagen gesetzt hat, ist deutlich besser gefahren als am Kapitalmarkt. Ist auch 2017 mit positiven Immobilienrenditen zu rechnen?**

Wir sollten auch 2017 sicherlich mit stabilen Immobilienrenditen rechnen können. Dass sie aber noch weiter steigen werden, glaube ich eher nicht.

**Der Zufluss an Neugeldern hat in den letzten Jahren da und dort zu einem Anlage- notstand geführt. Auch bei Ihnen?**

Bei uns weniger, denn wir verfügen über sehr grosse Immobilienportfolios. Damit können wir dem Marktdruck ausweichen, indem wir verstärkt in den Bestand investieren und ihn weiterentwickeln. Diesen Vorteil nutzen wir und werden ihn in Zukunft weiter ausbauen.



**Wie gehen Sie vor, wenn Sie ein neues, innovatives Projekt aufgleisen möchten?**

Innovation entsteht in der Regel im Team. Wir führen intern und extern breite Diskussionen. Wir haben einen guten Zugang zum Markt, wir verfolgen die Entwicklungen aufmerksam und entscheiden uns dann im Team für die erfolgversprechendsten Ideen. Immer wieder neue Wege zu gehen, lohnt sich.

**Hat Sie die schwierige Marktsituation der letzten Jahre gezwungen, grössere Projektrisiken in Kauf zu nehmen?**

Ja, das kann man so sagen. Aber auch diese grösseren Risiken blieben überschaubar.

**Weshalb ist die Bestandsentwicklung in letzter Zeit wichtiger geworden?**

Sie wurde wichtiger, weil der Markt kleiner geworden ist. Angebot und Nachfrage befinden sich gegenwärtig nicht mehr im Gleichgewicht. Wer bei einem solchen Umfeld in die Bestandsentwicklung ausweichen kann, ist dem Marktdruck weniger ausgesetzt.

**Seit einigen Monaten verstärken sich die Anzeichen eines Abschwunges. Wie beurteilen Sie die Lage?**

Der Abschwung hat sich schon 2015/16 angekündigt. Wir müssen jedoch differenzieren. Bei den Büroflächen existiert der Abschwung schon seit längerem. Der Wohnungsmarkt dagegen läuft in den meisten Agglomerationen weiterhin gut, während es ländliche Regionen gibt, die den Abschwung auch im Wohnsegment spüren.

**Wie wirkt sich dieser Abschwung auf die Risikobereitschaft aus? Sinkt damit auch die Risikofreude oder müssen Sie mehr Risiko nehmen, um die Renditen halten zu können?**

Man muss den Risikoaspekt immer im Zusammenhang mit dem operativen Teil eines Portfolios sehen. Bei einem Abschwung wird es doppelt wichtig, die Portfolios gut zu führen und zu pflegen. Das gilt für die Vermietungen, den Verkauf und für die Umschichtungen. Bei uns wird all das zentral durch das Asset Management und Produktmanagement gemacht. Wer diese operativen Prozesse effizient organisiert hat, kann auch im Abschwung mit Immobilien gute Geschäfte machen. Das hat die Vergangenheit immer wieder gezeigt.

**Der Abschwung trifft nicht alle Länder gleich, in denen die Credit Suisse Immobilien hält.**

Die wirtschaftliche und politische Lage führt immer auch zu Gewinnern und Verlierern. Also versuchen wir in jenen Ländern zu investieren, die zu den Gewinnern gehören – und das ist uns in letzter Zeit gut gelungen.

**Wo liegen Ihre Hauptmärkte?**

Wir sind stark in Europa investiert. In Deutschland beispielsweise bauen wir momentan unsere Portfolios ganz gezielt aus und konzentrieren uns dabei auf Geschäftsliegenschaften in den sogenannten A- und B-Städten. Grossbritannien und Irland sind ebenfalls wichtig für uns und natürlich Nordamerika. Auch der asiatische Raum ist interessant, wo wir derzeit auf der Suche nach Immobilien sind.

**Gibt es in Europa noch Wunschländer, in die Sie investieren möchten?**

Ja, Frankreich könnte mittelfristig interessant werden. Auch in Skandinavien sind wir noch nicht wirklich präsent. Wir überlegen uns, wie und wo wir in neue Märkte eintreten könnten.

**In der Marktwirtschaft gibt es keine Chancen ohne Risiken. Wie halten es die Immobilienanlagevehikel mit der Risikobereitschaft? Sind sie eher risikoscheu oder ziemlich risikofreudig?**

In diesem Zusammenhang scheint mir das Wort «konservativ» der richtige Begriff. Wir sind durchaus bereit, Risiken zu tragen – aber nur dann, wenn wir sie kennen und einordnen können. Jede Immobilie trägt ein gewisses Risiko in sich, aber es muss sich in einem Gleichgewicht mit den Chancen befinden.

**Kann man also bei den Immobilienanlegengesellschaften von einer kontrollierten Risikobereitschaft sprechen?**

Bei der Credit Suisse ganz klar ja.

**Aber offenbar nicht bei allen Mitbewerbern?**

Nicht bei allen. Ja, das würde ich so unterschreiben.

**Hat das konservative Risikoverständnis der Credit Suisse damit zu tun, dass Immobilienanlagen sind, die auf lange Sicht solide Renditen erbringen sollen?**

Es kommt auch hier ganz auf den Anlagefokus an. Die Anleger erwarten von uns in der Regel ein konservatives Verhalten am Markt, weil sie langfristig solide Erträge erzielen wollen.

**Das Angebot an interessanten Projekten ist knapp und macht den Wettbewerb unter den Immobiliengesellschaften in Zukunft wohl noch härter.**

So ist es.

**Müssen Sie etwas anders oder besser machen, um die starke Stellung der Credit Suisse mittel- und langfristig zu sichern?**

Unsere Grösse hilft uns, Projekte zu stemmen,

die für andere Marktteilnehmer nicht zu bewältigen sind, sei es, weil das Investitionsvolumen oder die Komplexität der Projekte zu hoch ist. Auf dem Feld der Grossprojekte ist der Markt nach wie vor liquid und die Zahl der Mitbewerber sehr überschaubar.

**Wie sieht die Strategie des Immobilienbereichs der Credit Suisse aus?**

Wir setzen auf organisches Wachstum. Im Moment lancieren wir in der Schweiz keine neuen Produkte, sondern entwickeln die bestehenden Produkte weiter. Wir betreiben zudem keine aggressive Strategie am Kapitalmarkt und pflegen ganz bewusst eine gewisse Zurückhaltung.

**Haben Sie die aktuelle Strategie geprägt oder war sie bei Ihrem Amtsantritt schon fertig ausgearbeitet?**

Eine gute Strategie wird nie von einer einzigen Person gemacht. Auch bei uns ist die Strategie im Team entstanden. Weil ich schon seit einigen Jahren der Geschäftsleitung des Bereichs Real Estate Investment Management der Credit Suisse angehöre, war ich bei der Erarbeitung der aktuellen Strategie von Anfang an dabei.

**Wo sehen Sie die Haupttreiber der Immobilienwirtschaft?**

Das Bevölkerungs- und das Wirtschaftswachstum spielen eine wichtige Rolle. Aber auch der Kapitalmarkt ist sehr bedeutsam mit dem Anlegedruck der institutionellen Anleger, die für ihre Versicherten ja gute Renditen erwirtschaften müssen. Nicht zu vergessen sind die privaten Haushalte. Die Quote der privaten Wohneigentümer ist in den letzten Jahren sehr stark gestiegen und wurde damit zu einem weiteren wichtigen Treiber im Immobilienmarkt.



**Aus Kreisen der Bauwirtschaft ist die Klage zu hören, dass es heute viel schwieriger sei, ein Gebäude zu errichten als noch vor 20 oder 30 Jahren. Ist das ein Nachteil?**

Ich sehe darin, ehrlich gesagt, keinen Vorteil. Die politischen Prozesse, die gesetzlichen Vorschriften, die Baubewilligungsverfahren, die Einsprachemöglichkeiten und die Verbandsbeschwerden verlangsamen und verteuern das Bauen. Etwas mehr Freiheit und weniger Regulierung würden der Branche nicht schaden.

**Wenn Sie einen Investor überzeugen müssten, Gelder in indirekte Immobilienanlagen zu stecken, was wäre ihr Hauptargument?**

Die Ausschüttung. Das ist das beste Argument. Ausschüttungen von Immobilienanlagevehikeln sind nicht volatil. Wenn die Zinsen zu steigen beginnen, entsteht eine gewisse Teuerung.

Damit steigen in der Regel die Mieten und auch die Ausschüttungen.

**Sie sind also überzeugt, dass indirekte Immobilienanlagen weiterhin eine interessante Anlageform bleiben?**

Ja, auf jeden Fall. Immobilien haben als Anlageklasse immer ihre Berechtigung – heute und auch in Zukunft.

**Über welches Thema, das Ihnen wichtig ist, haben wir noch nicht gesprochen?**

Als Immobilienexperte ist man immer auf der Suche nach neuen Ideen. Zwar schwirren stets viele Ideen herum, aber längst nicht alle sind realisierbar. Die Kunst besteht darin, die besten Ideen herauszufiltern und gründlich zu analysieren. Nicht umsonst heisst es: Eine Idee haben, ist gut; aber eine Idee umsetzen, ist besser. Wir arbeiten daran.



## Raymond Rüttimann

Raymond Rüttimann (53) leitet seit Oktober 2016 bei der Credit Suisse im Asset Management das Real Estate Investment Management Schweiz. Er war bereits Mitglied der Geschäftsleitung und führte nacheinander die Bereiche Umbau & Renovation, Property Asset Management sowie Development & Construction. Bis 2000 arbeitete er im Funds Management und Portfolio Management der UBS und davor bei zwei Generalunternehmungen.

---

[Zum Video-Interview](#) >

Immobilien stehen auch 2017 weit oben in der Gunst der Anleger. Obwohl die Renditedifferenzen zu alternativen Anlagen ihren Zenit überschritten haben, wird die Nachfrage nach dem Betongold so lange robust bleiben, wie die Negativzinsen Bestand haben.

# Research: Attraktive Immobilien – aber keine Selbstläufer mehr

Der zur Anlagegruppe CSA RES gehörende frisch revitalisierte Baslerpark in Zürich Altstetten bedient die wachsende Schweizer Co-working-Community.



## Mietwohnungsmarkt läuft nicht mehr rund

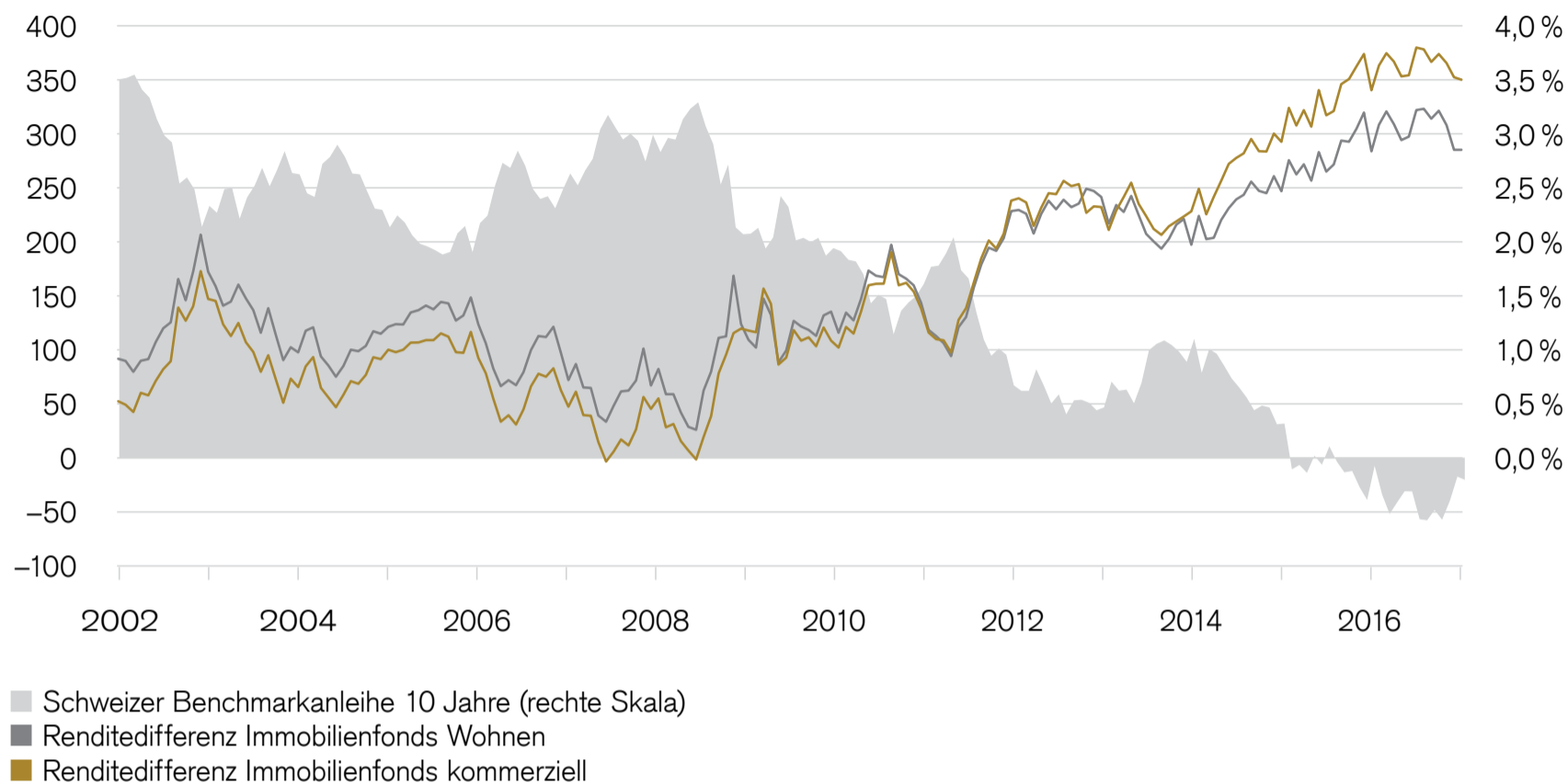
Die Zeiten, wo man fast unbesehen in Immobilien investieren konnte, sind vorbei. Erstmals seit vielen Jahren befinden sich sämtliche Nutzermärkte im Abschwung. Zum Büro- und Verkaufsflächenmarkt hat sich im vergangenen Jahr auch der Wohnflächenmarkt gesellt. Der Abschwung des Mietwohnungsmarktes, der 2016 eingeläutet wurde, setzt sich 2017 fort. Das seit über zwei Jahren vorherrschende Negativzinsumfeld und der damit verbundene Anlagenotstand treiben den Bau von Mietwohnungen auf sehr hohe Niveaus – und zwar ungeachtet des Nachfragerückgangs infolge geringerer Zuwanderung. Dank der graduellen Erholung der Konjunktur vom Frankenschock erwarten wir zwar keinen weiteren Rückgang der Zuwanderung. Dennoch dürfte der strukturelle Trend zu tieferer Mieterkaufkraft anhalten, weil sich die Immigranten vermehrt aus ärmeren Ländern rekrutieren und die gut situierten heimischen Haushalte ins Eigentum abwandern. Die Leerstände und die Insertionszeiten dürften damit weiter steigen und die Vermarktung von Wohnungen schwieriger gestalten. Einzig im preisgünstigen Segment in den Zentren können sich die Vermieter die Mieter noch aussuchen, davon abgesehen sitzen die Mieter am längeren Hebel. Es dürfte daher für Immobilienanlagen immer schwieriger werden, an die gute Performance der Vorjahre anzuknüpfen. Zumal die intensive Bautätigkeit fast ungebremst weitergeht. Im vergangenen Jahr wurden Baugesuche für eine Rekordzahl von über 31 000 neuen Mietwohnungen eingereicht. Auch das geplante Investitionsvolumen für den übrigen Hochbau (hauptsächlich Büro- und Verkaufsflächen) lag um rund 20 % über seinem langfristigen Mittel. Dies trotz markanter Überangebote in verschiedenen Städten.

## Stabilisierung auf dem Büroflächenmarkt

Steigende Leerstände und sinkende Mieten kennzeichnen unverändert die Situation auf dem Büroflächenmarkt. Der Abschwung verlangsamt sich jedoch. Die Angebotsquote hat sich insgesamt nicht weiter erhöht und ist in den Grosszentren sogar mehrheitlich gesunken. Zu verdanken ist dies einer leichten Belebung der Nachfrage und der Beobachtung, dass seit langem geplante Büroprojekte nicht mehr auf den Onlineportalen ausgeschrieben werden. Animiert von den Negativzinsen, verharret die Ausweitung derweil auf dem aktuellen Niveau. Gebaut wird dabei zumeist für den Eigenbedarf, an sehr guten Lagen und vermehrt vor allem in Mittelzentren. Angesichts dieser Ausgangslage dürfte das Überangebot kaum schrumpfen. Die Leerstände verlagern sich somit lediglich und konzentrieren sich auf schlecht erreichbare oder veraltete Büroflächen. In den Innenstädten dürfte sich die Situation für die Vermieter graduell verbessern. Ausserhalb der Zentren setzen die Mieten allerdings ihren Sinkflug fort. Zudem sind die langfristigen Perspektiven für die Büroflächennachfrage unsicher. Der Spardruck infolge des starken Schweizer Frankens zwingt die Unternehmen, ihre Prozesse zu optimieren und die Kosten zu reduzieren. Den Büroflächenmarkt betrifft dies in Form von ressourcenoptimierenden Arbeitsplatzmodellen oder wegfallenden Arbeitsplätzen, die entweder einer Verlagerung ins Ausland zum Opfer fallen oder der Automatisierung. Die Digitalisierung beschleunigt die Automatisierung von Bürotätigkeiten. Dabei ist offen, ob durch die digitale Revolution neu-geschaffene Tätigkeiten wegrationalisierte Büroarbeitsplätze schnell genug kompensieren werden.

## Abbildung 1: Renditedifferenz von Immobilienfonds nach Segment

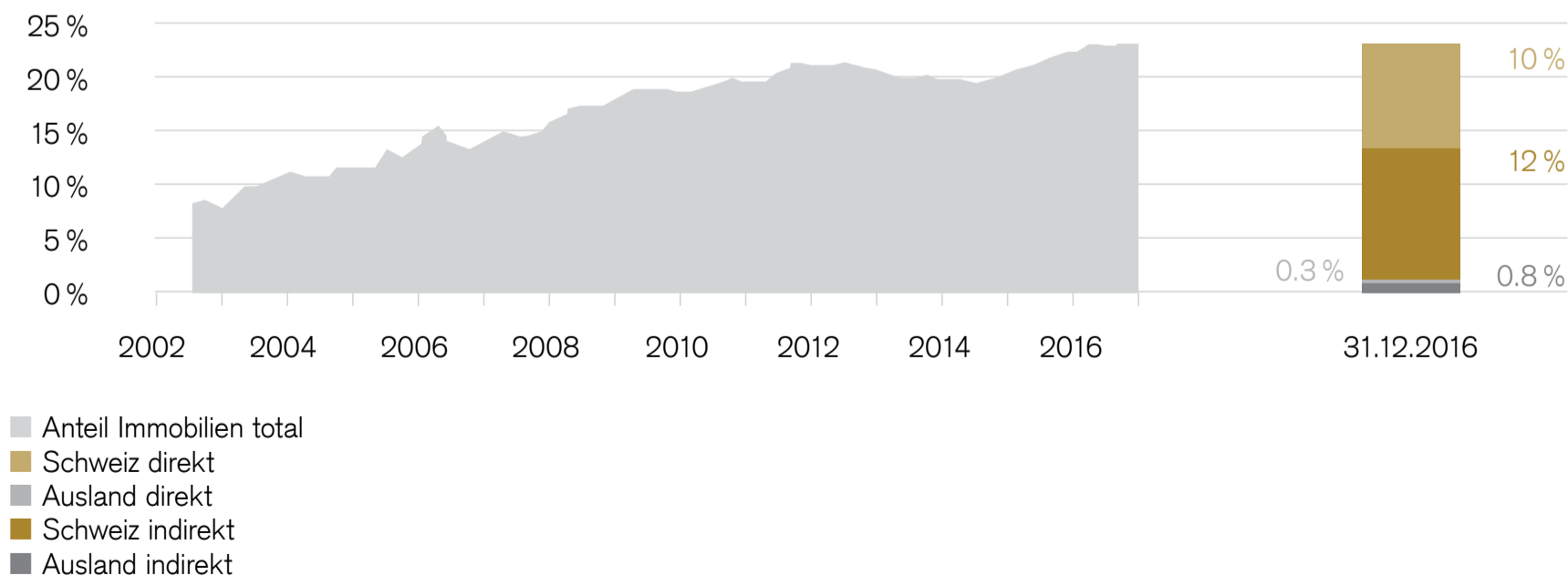
Renditedifferenz Immobilienfonds in Basispunkten:  
Ausschüttungsrendite abzüglich Rendite Benchmarkanleihe



Quelle: Credit Suisse AG, Datastream

## Abbildung 2: Immobilienquote von Pensionskassen

Entwicklung des Immobilienanteils in der Bilanz von Pensionskassen,  
Zusammensetzung des Immobilienanteils per 4. Quartal 2016



Quelle: Credit Suisse AG



## Negativzinsen halten den Immobilienmarkt im Spiel

Die Situation auf den Nutzermärkten, die sich allesamt im Abschwung befinden, spricht eigentlich gegen den Erfolg von Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften. Zumindest kurz- und mittelfristig entscheidender als der Zustand der Immobilienmarktsegmente sind jedoch Angebot und Nachfrage auf dem Investorenmarkt selbst. Hier konkurrieren Immobilienanlagen mit festverzinslichen Anlagen wie Anleihen, wobei insbesondere die Renditedifferenzen die Investitionsentscheidungen steuern. Mitte Februar 2017 lagen die Ausschüttungsrenditen von Schweizer Immobilienfonds im Mittel immer noch um knapp 290 Basispunkte über der Rendite eines 10-jährigen Eidgenossen. Der Markt offerierte den Anlegern also noch immer eine hohe Risikoprämie. Dieser Aufschlag scheint die Anleger zu überzeugen, wie steigende Immobilienquoten in den Portfolios institutioneller Anleger oder die ungebrochene Planungstätigkeit bestätigen.

## Breitere Diversifikation nötig

Da die Normalisierung der Geldpolitik in Europa länger dauern wird, rechnen wir nicht mit einer baldigen Korrektur des Marktes. Doch je länger der Run andauert, desto stärker untergräbt er sein eigenes Fundament und senkt zwangsläufig die attraktiven Renditen. Entziehen kann man sich dem Renditedruck durch ein Ausweichen in Nischensegmente wie zum Beispiel Logistikkimmobilien, Gesundheitsimmobilien oder neue Wohnformen wie etwa Mikroapartments, die sich hoher Nachfrage erfreuen. Mit fortgeschrittenem Zyklus am heimischen Immobilienmarkt ist zudem ein stärkeres Gewicht auf Engagements in internationalen Immobilienmärkten zu empfehlen.

### **Fredy Hasenmaile** Head of Real Estate Economics

Fredy Hasenmaile ist verantwortlich für das Immobilienresearch der Credit Suisse. Er beschäftigt sich nicht nur mit Analysen grösserer Immobilienprojekte, sondern widmet sich auch den Auswirkungen veränderter Lebensgewohnheiten, neuer Technologien oder moderner Gesellschaftsformen auf den Immobilienmarkt. Er ist zudem Dozent an verschiedenen Ausbildungsgängen und Mitglied in den Anlagekommissionen zweier Immobilienanlagestiftungen.

✉ [fredy.hasenmaile@credit-suisse.com](mailto:fredy.hasenmaile@credit-suisse.com)





# Jubiläum 10 Jahre Erlebniswelt Sihlcity

Mit täglich 24 000 Besuchern gehört die im März 2007 eröffnete Sihlcity zu den beliebtesten Einkaufsdestinationen in der Schweiz. Dank ihres breiten Angebots gilt die pulsierende Überbauung nicht als gewöhnliches Shoppingcenter, sondern als erstes Urban Entertainment Center der Schweiz. In diesem Jahr feiert sie ihren 10. Geburtstag.



Ein Kamin bildet das Wahrzeichen von Sihlcity. Er befindet sich am Kalenderplatz, um den sich neben dem beliebten Shoppingcenter auch attraktive Wohn- und Büroflächen gruppieren.



Nach knapp vier Jahren Bauzeit wurde am 22. März 2007 im Südwesten der Stadt Zürich die sogenannte Sihlcity eröffnet. Noch heute gilt die Liegenschaft als Paradebeispiel für eine erfolgreiche Immobilienanlage mit grossem Nutzungsmix. Dank eines für Schweizer Verhältnisse ungewohnt breiten Angebots erfreut sich der Standort sowohl bei Stammkunden wie auch bei Touristen grosser Beliebtheit.

### Ort der Begegnung

Das auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Sihl umgenutzte Areal glänzt durch Vielseitigkeit. Zu den angebotenen Einrichtungen gehören neben dem über die Grenzen der Stadt Zürich hinaus bekannten Shoppingcenter beispielsweise auch ein Gesundheitszentrum, eine Fitness- und Wellnessanlage, ein Hotel, eine grosse Auswahl an Restaurants, eine Bibliothek sowie das mit 2680 Plätzen grösste Kino der Schweiz. Ein umfangreiches Freizeitangebot in und neben der Liegenschaft sorgt dafür, dass auch die jungen Kunden gerne und regelmässig wiederkommen.

Getreu dem Motto «Alles fürs Leben» kommt in Sihlcity auch die Kunst nicht zu kurz. So finden hier vielseitige Events und Ausstellungen statt. Neben internationalen Stars konnten auch zahlreiche Schweizer Nachwuchskünstler das stets grosse und heterogene Publikum begeistern.

### Ensemble aus alter und neuer Baukunst

Sihlcity ist ein gelungener Mix aus Tradition und Innovation. Denn die Überbauung besteht nicht nur aus Neubauten, sondern auch aus vier umgenutzten Fabrikgebäuden. Dieser Mix aus Alt und Neu sorgt dafür, dass sich der Standort sowohl architektonisch wie auch atmosphärisch von anderen Shoppingcentern absetzt. Zu den sanierten Fabrikbauten gehört das Wahrzeichen von Sihlcity, ein 60 Meter hoher Kamin. Ihm kommt im Rahmen der Jubiläumsaktivitäten eine tragende Rolle zu. Denn ab März wird sich eine der längsten Kerzen der Welt an den Kamin schmiegen, um so auf die Feierlichkeiten aufmerksam zu machen. Unter dem Motto «Wir sagen Danke» erwarten die Besucher zahlreiche Überraschungen. Dazu gehörte am 22. März, dem Geburtstag von Sihlcity, eine attraktive Geschenkaktion. Im Rahmen des «Sihlcity Street Art & Music Festival» können sich Gäste vom 3. bis 13. Mai auf exklusive Pavillons und Foodtrucks sowie gratis unplugged Konzerte bekannter Chartstürmer freuen. Abgerundet werden die Festivitäten im Juni und Juli mit Feierlichkeiten rund um ein neues Pop-Up-Restaurant.

### Langjährige Mieter

Die Liegenschaft erfreut sich nicht nur bei Kunden grosser Beliebtheit, auch die Mieter zeigen sich sehr zufrieden. Nahezu alle haben ihre Mietverträge nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer verlängert. Die Anleger der Mit-eigentümergeinschaft, bestehend aus der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland, den vier Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat und Credit Suisse Real Estate Fund Green Property sowie der Swiss Prime Site AG, können sich daher über eine überdurchschnittliche Performance freuen.

---

**Webseite Sihlcity**





# Pinboard

## Immohealthcare Kongress 2017

### 9. Schweizer Jahreskongress

Das Real Estate Investment Management ist Executive Partner des 9. Schweizer Jahreskongresses. Der Leitgedanke des diesjährigen Kongresses lautet «Transformation als Chance».

**Datum:** 16. Mai 2017  
**Ort:** Seedamm Plaza, Pfäffikon

## Expo Real

### 20. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen

Die Messe bildet die gesamte Wertschöpfungskette der internationalen Immobilienbranche ab. Auch das Real Estate Investment Management ist mit Teilnehmern aus Zürich, Frankfurt, Singapur und New York vor Ort.

**Datum:** 4.–6. Oktober 2017  
**Ort:** Messe München

## Christoph Schumacher wird neuer Leiter Global Real Estate

Per 1. Juni 2017 wird Christoph Schumacher neuer Leiter Global Real Estate bei Credit Suisse Asset Management. Er ist derzeit noch Geschäftsführer der Union Investment Institutional Property GmbH in Hamburg, wo er für das institutionelle Geschäft verantwortlich und Mitglied des Real Estate Investment Committee ist. Christoph Schumacher wird Michel Degen, Leiter Asset Management Schweiz & EMEA, unterstellt sein.



## Wichtige personelle Veränderungen im Bereich Fonds- und Produktmanagement

Im Zusammenhang mit dem strategischen Ausbau des internationalen Immobiliengeschäfts wurde der internationale Produkt-Management-Bereich nachhaltig gestärkt. So übernahm Francisca Fariña Fischer die Leitung des Bereichs International Products and Mandates und es kam zu folgenden personellen Änderungen:

CS REF International  
**Neu ab 1. April 2017 Marc-Oliver Tschabold**

CS REF Global  
**Neu ab 1. April 2017 Ruth Schmeing**

CSA RE Germany  
**Neu ab 1. Juli 2017 Radhia Rüttimann**

Aufgrund des internen Wechsels kam es im Bereich Real Estate Investment Management Schweiz ebenfalls zu Veränderungen:

CS REF LogisticsPlus  
**Neu ab 1. April 2017 Sascha Paul**

CS REF Interswiss  
**Neu ab 1. April 2017 Samuel Egger**

# Immobilienanlagegefässe im Überblick

Detaillierte Informationen über alle Fonds und Anlagegruppen:

 [credit-suisse.com/ch/realestate](https://credit-suisse.com/ch/realestate)

## Private und qualifizierte Anleger

---

### > CS REF Siat

**Anlagefokus:** Hauptsächlich Mehrfamilienhäuser in Schweizer Gross- und Mittelzentren sowie deren Agglomerationen.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Interswiss

**Anlagefokus:** Vorwiegend Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung und Mischnutzungen in Städten oder deren Agglomerationen.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Global

**Anlagefokus:** Ausschliesslich internationale Immobilien in Europa, Asien-Pazifik sowie Amerika. Erster börsenkotierter Schweizer Fonds mit dieser Ausrichtung.

**Investitionsraum:** International



### > CS REF LivingPlus

**Anlagefokus:** Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen, Seniorenzentren, Gesundheit und Wellness sowie zukunftsorientierte Wohnbaukonzepte an attraktiven Standorten.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Green Property

**Anlagefokus:** Nachhaltige Projekte und Objekte an wirtschaftlich starken und urbanen Standorten. Erster Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf Nachhaltigkeit.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Hospitality

**Anlagefokus:** Diversifiziert in Hospitality-Immobilien in der ganzen Schweiz. Kauf von Bestandesliegenschaften und Realisation von Bauprojekten.

**Investitionsraum:** Schweiz



## Qualifizierte Anleger

---

### > CS 1a Immo PK

**Anlagefokus:** Qualitativ hochstehende Geschäfts- und Wohnhäuser, gemischte Liegenschaften und Gewerbeliegenschaften sowie Projekte, die über Rendite- und Wertsteigerungspotenzial verfügen.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF International

**Anlagefokus:** Ausschliesslich internationale Immobilien. Erster Schweizer Immobilienfonds mit dieser Ausrichtung für qualifizierte Anleger.

**Investitionsraum:** International



### > CS REF LogisticsPlus

**Anlagefokus:** Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften in der Schweiz. Erster Schweizer Immobilienfonds mit dieser Ausrichtung.

**Investitionsraum:** Schweiz



## Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen

---

### > CSA RES

**Anlagefokus:** Mehrheitlich im Bereich Wohnen. Ideale Diversifikation der Immobilien bezüglich Nutzung, Altersstruktur sowie geografischer Verteilung.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CSA RES Commercial

**Anlagefokus:** Kommerzielle Immobilien. Primär Liegenschaften mit Büro- und Verkaufsflächen, ergänzt mit Anlagen anderer kommerzieller Nutzungsarten.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CSA RES Residential

**Anlagefokus:** Wohnliegenschaften in der ganzen Schweiz.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CSA RE Germany

**Anlagefokus:** Kommerzielle Immobilien in wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands.

**Investitionsraum:** Deutschland



## Die Vielfalt unseres Immobilienportfolios

Im Video: Ausgesuchte Immobilien rund um den Globus





# 360 Grad Immobilienmanagement

Dank unseres umfassenden Portfoliomanagements profitieren Anleger in jeder Phase von spezifischem Know-how.

## Strukturierter Portfoliomanagementprozess

### Produkt- und Portfoliomanagement

Verantwortlich für die Performance der Liegenschaftensportfolios. Bestimmt die Anlagestrategie, trifft Anlageentscheidungen und überwacht Kosten und Erträge. Erster Kontakt für Anleger, Analysten und Vertriebskanäle.

### Research, Strategie, Risikomanagement

Research-basierte Strategie kombiniert mit profunder Praxiserfahrung der Teams vor Ort, durchgängiges und effizientes Risikomanagement.

### Akquisition und Verkauf

Due-Diligence-Prüfung, Umsetzung der Produktstrategien durch die Akquisition oder den Verkauf von Liegenschaften.

### Immobilienentwicklung und Projektmanagement Bau

Erkennen von Ertrags- und Wertsteigerungspotenzialen und Initiieren, Planen und Realisieren von Neubauten, Umbauten und Renovationen.

### Asset Management

Entwickeln und Umsetzen von Objektstrategien sowie die Optimierung der Kosten, Erträge und Energieeffizienz der Bestandesliegenschaften.

### Reporting und Controlling

Prüfung der Strategie und der Portfolioziele. Erstellen von Kundenberichten.



# CS REF Siat

## Im Fokus: Sanierungen im Bestand

Die Bestandsliegenschaften des CS REF Siat werden im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements kontinuierlich auf ihre Potenziale hin überprüft. Nähert sich ein Gebäude einem Sanierungszyklus, werden zusätzlich zur baulichen Notwendigkeit auch zahlreiche weitere Faktoren untersucht.



**Samuel Egger**  
Fondsmanager CS REF Siat

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MA in Management, Uni Fribourg
- Seit 2010 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [samuel.egger@credit-suisse.com](mailto:samuel.egger@credit-suisse.com)



Bestandsanierungen spielen im Portfoliomanagement eine genauso wichtige Rolle wie das Erstellen von Neubauten. Denn durch die sich beständig verändernden Anforderungen besteht das Risiko, dass bestehende Liegenschaften im Laufe der Zeit nicht nur baulichen Erneuerungsbedarf aufweisen, sondern dass sie auch in anderen Bereichen nicht mehr den Ansprüchen der Mieter genügen. Eine der wichtigen Aufgaben des Portfoliomanagements ist es daher, den Bestand an Gebäuden stetig auf dessen Potenzial hin zu analysieren und wo nötig gezielte Massnahmen zu veranlassen, um eine Liegenschaft erfolgreich zu repositionieren.

Nähert sich ein Gebäude einem Sanierungszyklus, wird zusätzlich zur baulichen Notwendigkeit unter anderem untersucht, welche Möglichkeiten eine Liegenschaft in Bezug auf Standort, Nutzung und Substanz birgt. Da es im Zusammenhang mit Sanierungen von zentraler Bedeutung ist, dass die Chancen auf eine erfolgreiche Repositionierung intakt sind, wird gleichzeitig geprüft, welcher zusätzlichen Schritte es bedarf, um das Gebäude für die Zukunft fit zu machen und neu am Markt zu etablieren. Nur so kann die bei allen Liegenschaften stets im Vordergrund stehende Vermietbarkeit gewährleistet werden.

«Um unseren Bestand à jour zu halten, werden jährlich CHF 25 bis 30 Mio. in die Sanierung unserer Objekte investiert.»

Samuel Egger, Fondsmanager

### **Erfolgreiche Sanierungsprojekte**

Bei aktuell 168 Bestandsliegenschaften werden im Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) durchschnittlich zwischen CHF 25 und 30 Mio. pro Jahr in das bestehende Portfolio investiert. Ein Teil davon floss im Jahr 2016 in zwei Gebäude in Basel und Solothurn. Dazu gehört die Liegenschaft Steinenvorstadt 27/29, die dank des im Gebäude integrierten Kinos Rex einen hohen Bekanntheitsgrad in Basel geniesst. Aufgrund der baulichen Abgrenzung profitieren die Mieter der 15 Wohnungen dennoch von absoluter Privatsphäre. Die im Jahr 2016 durchgeführte Innensanierung umfasste alle Küchen und Bäder mit einem Bauvolumen von mehr als CHF 2 Mio. Zusätzlich wurden das Treppenhaus erneuert, der Lift saniert sowie einige Grundrissanpassungen vorgenommen. Das Ergebnis ist eine deutlich attraktivere Raumgestaltung mit moderner Ausstattung für die Bewohner.





Garantiert attraktives Wohnen an ausgezeichneter Innenstadtlage:  
die Basler Immobilie Steinenvorstadt 27/29



Die Bäder der Liegenschaft überzeugen nach der Sanierung mit  
neutralen Farben und modernem Design.



Die sanierte Fassade der Solothurner Liegenschaft Schützenmattstrasse/St. Josefsgasse schafft eine einladende Atmosphäre, die Bewohner und Besucher willkommen heisst.

Auch bei der Solothurner Liegenschaft Schützenmattstrasse/St. Josefsgasse ist das der Fall. Fünf Gehminuten von der Altstadt entfernt, befinden sich hier 35 Wohnungen, die sich auf insgesamt fünf Wohngebäude verteilen. An diesen wurden zwischen Juni und November 2016 im Rahmen einer Aussensanierung neben Dach und Fassade auch die Fenster erneuert sowie die Heizung ersetzt. Die Aufwertung der Liegenschaft widerspiegelt sich sowohl in einer höheren Zufriedenheit der Mieter, als auch in einer Wertsteigerung der Liegenschaft.

## CS REF Siat (Valor 1 291 370)



### Wohnimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	2 237,6	2 330,4	2 440,6	2 648,0	<b>2 722,2</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	15,83	17,40	20,29	14,20	<b>10,10</b>
Performance in %	5,25	-1,10	7,65	13,85	<b>8,93</b>
Anlagerendite in %	6,60	5,88	5,04	8,80	<b>4,06</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,76	0,75	0,73	0,73	<b>0,72</b>
Mietausfallrate in %	2,57	2,97	3,34	3,53	<b>4,33</b>

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: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF Interswiss

## Eine beispielhafte Totalsanierung

An idyllischer Lage am Stadtrand von Zürich befindet sich das familienfreundliche Quartier Wollishofen. Am Dangelweg 1/3 besitzt der CS REF Interswiss eine Liegenschaft, die in den vergangenen Monaten einer Totalsanierung unterzogen wurde.



**Samuel Egger**  
Fondsmanager CS REF Interswiss,  
neu seit 1.4.2017

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MA in Management, Uni Fribourg
- Seit 2010 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [samuel.egger@credit-suisse.com](mailto:samuel.egger@credit-suisse.com)





Das Wohnquartier Wollishofen erfreut sich dank seiner Nähe zum Zürichsee einer grossen Beliebtheit. Hier befindet sich die zum Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) gehörende Liegenschaft Dangelweg 1/3. Im Jahr 1980 als Wohnüberbauung in Betrieb genommen, hat das Gebäude seit seiner Erstellung keine nennenswerten Sanierungen erfahren. Da das äussere Erscheinungsbild wie auch die Wohnungen nicht mehr zeitgemäss waren, wurde eine Totalsanierung durchgeführt. Mit dieser Investition wurde die Liegenschaft nicht nur auf den neuesten Stand gebracht, sondern mithilfe einer Gebäudeaufstockung gleichzeitig erweitert. Die Arbeiten, die im ersten Quartal dieses Jahres abgeschlossen wurden, umfassten ein Bauvolumen von mehr als CHF 11 Mio.

### **Sanierung nach Minergie-Standard**

Im Rahmen der erfolgten Gesamtsanierung wurde die Zahl der verfügbaren Wohnungen dank der Aufstockung von 34 auf 42 erweitert. Sie alle bieten einen eleganten und modernen Ausbaustandard und können per 1. April 2017 bezogen werden. Während in den Wohnräumen und Zimmern ein matt versiegelter Eichenparkettboden verlegt wurde, sind die Nasszellen und Reduits neu mit keramischen Bodenplatten ausgestattet. Sämtliche Wohnungen der Liegenschaft sind zudem barrierefrei und über den hauseigenen Zugang aus der Tiefgarage mit dem Lift bis zur gewünschten Etage erreichbar. Aufgrund ihrer raumhohen Fenster garantieren die Wohnungen viel Tageslicht.



Dank der umfangreichen Erneuerungsarbeiten profitieren die Bewohner von hochmodernen Wohnungen mit viel Tageslicht.



Die offen gestalteten Wohn- und Essbereiche sorgen für ein behagliches Wohnambiente.





Die keramischen Wand- und Bodenplatten in dunklen Tönen verleihen den Nasszellen eine elegante und warme Ausstrahlung.



Das sanierte Gebäude, das mit modernsten Haushaltsgeräten ausgestattet ist und den Minergie-Standard erfüllt, trifft am Markt auf grosses Interesse. Dank der erfolgreichen Totalsanierung sowie der guten Lage konnten die meisten Wohnungen der Überbauung bereits vor Fertigstellung der Arbeiten vermietet werden.

## «Wir sind Teil des zukunftsweisenden Forschungsprojekts der Stadt Zürich, um das energieeffiziente Benutzerverhalten im Wohnbereich zu fördern.»

Samuel Egger, Fondsmanager

### Energieeffizientes Wohnen

Die Immobilie Dangelweg 1/3 ist Teil des Projekts «Energieforschung Stadt Zürich». Das zehnjährige Programm soll Aufschluss darüber geben, was Haushalte zum Energiesparen bewegt und wie gezielte Kommunikationsmassnahmen zu einem energieeffizienten Benutzerverhalten beitragen können ([weitere Details](#)). Ziel der Stadt ist es, die exzellente Lebensqualität am Standort Zürich bei sinkendem Energieverbrauch beizubehalten.

### CS REF Interswiss (Valor 276 935)



#### Kommerzielle Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 790,9	2 041,8	2 206,7	2 265,5	<b>2 298,0</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	16,47	24,17	28,86	23,76	<b>24,75</b>
Performance in %	2,40	-6,21	9,41	3,37	<b>7,93</b>
Anlagerendite in %	6,35	4,72	5,21	4,59	<b>3,45</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,70	0,69	0,67	0,69	<b>0,68</b>
Mietausfallrate in %	3,66	5,11	5,94	7,16	<b>8,73</b>

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: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF Global

## Qualitätsimmobilie in Leeds erweitert Portfolio

Mit der Akquisition einer Premium-Büroliegenschaft in der nordenglischen Wirtschaftsmetropole Leeds erweitert der CS REF Global sein Portfolio.



**Ruth Schmeing**  
Fondsmanagerin CS REF Global,  
neu seit 1.4.2017

- Diplom Ingenieurin Architektur
- Immobilienökonom (EBS)
- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
- Seit 2014 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [ruth.schmeing@credit-suisse.com](mailto:ruth.schmeing@credit-suisse.com)

In den vergangenen zwei Dekaden wurden in Leeds, mit Ausnahme von London, mehr Arbeitsplätze geschaffen als in jeder anderen britischen Stadt. Sowohl die gute Verkehrsanbindung mit Auto, Bahn und Flugzeug, als auch die geografische Nähe zu Städten wie Manchester, Birmingham oder London machen Leeds zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort, in dessen Einzugsgebiet rund 1,4 Millionen Arbeitskräfte leben. Die wirtschaftliche Attraktivität wirkt sich auch positiv auf den Immobilienmarkt aus. Die Leerstandquote hat in den letzten Jahren abgenommen, während die Mieten für Spitzenlagen kontinuierlich stiegen.

### **Qualitätsimmobilie an attraktiver Lage**

Die Liegenschaft No 1 Leeds wurde 2008 fertiggestellt und befindet sich an äusserst attraktiver Lage, nur 10 Gehminuten zum Hauptbahnhof und Stadtzentrum. Mit dem im Jahr 2016 erfolgten Kauf hat der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) sein Portfolio um eine aussichtsreiche Premium-Büroimmobilie mit langfristiger Perspektive erweitert. Die aufstrebende, als West End bezeichnete Gegend, die ihren Charme unter anderem ihrer Lage direkt am Fluss Aire verdankt, ist eine Mischzone aus modernen Bürogebäuden, Hotels, Gastronomie und Wohnquartieren. In naher Zukunft soll die Umgebung zudem einer Revitalisierung unterzogen werden, wodurch der Standort weiter an Attraktivität gewinnen wird.

Neben der zentralen Lage zeichnet sich No 1 Leeds durch flexible Nutzungsmöglichkeiten aus. Aufgrund der u-förmigen Anordnung der Liegenschaft mit einem zentralen Kern können die Etagen entweder als Ganzes oder in zwei bis drei separaten Einheiten vermietet werden. Die 11 300 Quadratmeter Gesamtfläche, die zu 90 % vermietet ist, verteilt sich auf acht Stockwerke, ein Kellergeschoss mit Abstellräumen sowie einer unterirdischen Garage mit 92 Parkplätzen. Alle Etagen sind mit einem der vier Lifte zugänglich.

## «Das aktuelle Mietzinsniveau der Liegenschaft bietet attraktives Aufwärtspotential.»

Ruth Schmeing, Fondsmanagerin

### **Gütesiegel für nachhaltiges Bauen**

Aufgrund seiner nachhaltigen Bauweise wurde No 1 Leeds durch das weltweit anerkannte Zertifizierungssystem BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) mit der Bewertung «Exzellent» ausgezeichnet. Das ursprünglich aus dem Vereinigten Königreich stammende Gütesiegel bewertet die ökologischen und soziokulturellen Nachhaltigkeitsaspekte von Gebäuden und gilt als das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen.



Die Mieter von No 1 Leeds profitieren von attraktiven Büroflächen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.







Die nachhaltige Bauweise der Liegenschaft wurde durch das Zertifizierungssystem BREEAM mit dem Gütesiegel «Exzellent» ausgezeichnet.





Das von den mehrfach preisgekrönten Architekten Allies und Morrison gestaltete Gebäude überzeugt mit Funktionalität und Effizienz.



## Wachstumsstandort Leeds

Zurzeit sind vier Unternehmen mit langfristigen Mietverträgen und Verlängerungsoptionen im No 1 Leeds eingemietet. Das aktuelle Mietzinsniveau bietet signifikantes Aufwärtspotential. Leeds ist eine der bevorzugten britischen Städte für Investitionen ausserhalb von London. Trotz der aus dem Brexit-Entscheid resultierenden Unsicherheit in 2016, wird eine weitere stabile Entwicklung des Büromietmarktes in Leeds erwartet. Zudem ist die Stadt durch positive langfristige Trends charakterisiert. Demografische Prognosen zeigen für den Standort ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum für die kommenden Jahrzehnte. Dies wird durch eine intelligente Stadtplanung und Investitionen in die Infrastruktur begünstigt. Die Leeds Vision 2030 Initiative fördert aktiv die längerfristigen Perspektiven und Lebensqualität in der Stadt als regionales Zentrum der Yorkshire Region.

## CS REF Global (Valor 13 985 167)



### Auslandsimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	296,8	309,1	323,6	308,3	<b>358,9</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	27,08	34,59	33,94	25,23	<b>23,94</b>
Performance in %	3,90	-9,49	10,00	3,65	<b>0,12</b>
Anlagerendite in %	1,57	2,19	5,71	1,79	<b>1,41</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,92	1,17	1,12	0,98	<b>1,13</b>
Mietausfallrate in %	0,32	2,14	10,41	7,69	<b>7,97</b>

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.

Lancierung 29.11.2011, erster Geschäftsabschluss 31.12.2012

Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF LivingPlus

## Wellness und Komfort im Herzen des Wallis

Der bereits seit 2008 zum CS REF LivingPlus gehörende Thermalpark «Bains de Saillon» empfängt seine Gäste inmitten malerischer Weinberge. Um der stetig steigenden Besucherzahl gerecht werden zu können, wurde er im Herbst 2016 durch einen attraktiven Hotelneubau erweitert.



**Stefan Bangerter**  
Fondsmanager CS REF LivingPlus

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MBA, Uni Rochester und Bern
- Seit 2003 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [stefan.bangerter@credit-suisse.com](mailto:stefan.bangerter@credit-suisse.com)





Die Bäder von Saillon haben sich seit ihrer Eröffnung vor 41 Jahren zu einer der wichtigsten Gesundheits- und Freizeitinstitutionen im Wallis entwickelt. Die breite Auswahl an Thermal- und Wellnessanlagen haben bei der sich im Besitz des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) befindlichen Einrichtung zu einer kontinuierlich wachsenden Nachfrage geführt. Um diese auch in Zukunft erfolgreich abdecken zu können, wurde das bereits bestehende Serviceangebot durch ein vom renommierten Architekturbüro Richter Dahl Rocha entworfenes Hotelgebäude ausgebaut. Besondere Beachtung wurde dabei einer edlen und hochwertigen Materialisierung sowie einem angenehmen Gesamtambiente geschenkt.

Das im Herbst 2016 eröffnete und direkt mit dem Thermalpark verbundene 4-Sterne-Haus «Hotel des Bains de Saillon» bietet seinen Gästen 72 geräumige und elegante Zimmer. Die gelungene Integration in die bestehende Anlage ermöglichte es der Betreiberin Boas Swiss Hotels zudem, die betrieblichen Prozesse zu optimieren. So werden beispielsweise die Gäste aller sechs zur Verfügung stehenden Restaurants von einer einzigen hochmodernen Grossküche aus bewirtet. Zum gastronomischen Angebot zählen hierbei unter anderem ein Restaurant mit Walliser Spezialitäten in Chalet-Atmosphäre sowie ein Selbstbedienungsrestaurant mit direktem Zugang zu den Becken. Zusätzlich bietet das Hotel moderne Einrichtungen für Seminare, kleine Kongresse oder Bankette.

## «Mit der Erweiterung des Thermalparks durch ein modernes 4-Sterne-Hotel ist der Standort erfolgreich für die Zukunft gerüstet.»

Stefan Bangerter, Fondsmanager

### **Badespass für alle**

Junge Gäste möchten sich im Thermalbad vergnügen, erholungssuchende Wellnessgäste wünschen sich hingegen Ruhe und ein erstklassiges Wohlfühlangebot. Das Thermalbad Saillon hat diese Herausforderung mit zwei separaten Bäderwelten unter ein Dach gebracht.

Wer sich eher nach Erholung und Entspannung sehnt, dem steht der Carpe Diem Wellness- und Spa-Bereich mit drei Dampfbädern, zwei Saunen, einem Kaltwasserbecken, einem Bereich zum Wassertreten, einem Entspannungsbecken sowie Ruheräumen und einer Bar zur Verfügung.

Familien finden in dem im Juni 2012 eröffneten 120 Meter langen Thermenfluss Unterhaltung. Wer sich durch den 32 bis 34 °C warmen Kanal strömen lässt, treibt durch eine Vielzahl von Erlebnisbuchten. Dazu zählen unter anderem eine Thermogrotte, eine Pergola mit Unterwasser-Massage-liegen, ein Kneipp-Parcours und eine Erfrischungsbucht mit feinem Nebel. Abgerundet wird das Angebot durch ein Kinderbecken mit Riesenrutschbahn und Planschbecken.





Das Hotel empfängt seine Gäste mit einer hochwertigen Ausstattung, zu der eine einladende Lounge mit Panoramablick gehört.





Die elegante Innenausstattung überzeugt mit warmen Holztönen und verleiht den Räumlichkeiten ein stilvolles Ambiente.

## BOAS Swiss Hotels als namhafte Betreiberin

Mit BOAS Swiss Hotels verfügt das «Hotel des Bains de Saillon» über eine erfahrene Betreiberin, die aktuell zehn Standorte der 3- und 4-Sterne-Kategorie in den Kantonen Genf, Waadt, Wallis und Bern unterhält. Die Gruppe garantiert in all ihren Häusern einen qualitativ hochwertigen Aufenthalt und folgt in ihrer Unternehmensphilosophie stets dem Streben nach Exzellenz. Die stetig wachsende Gästezahl ist Beleg für den Erfolg dieses Konzepts. So konnte die Betreiberin die Bädereintritte in Saillon seit 2008 von rund 330 000 auf fast 500 000 im Jahr 2016 steigern. Mit der Inbetriebnahme des Hotels sowie der Optimierung der bestehenden Infrastruktur wurde sowohl auf die grosse Nachfrage wie auch auf die Bedürfnisse im Markt reagiert und die Anlage erfolgreich für die Zukunft gerüstet.

## Vom Therapie- zum Wellness- und Freizeitbad

Das gut erhaltene mittelalterliche Dorf Saillon beherbergt nicht nur den kleinsten offiziellen Weinberg der Schweiz, sondern auch ein über die Grenzen des Wallis hinaus bekanntes Thermalbad. Dieses wurde 1976 in Betrieb genommen und seitdem stetig erweitert. Die ursprüngliche Anlage – bestehend aus Thermalbädern, Physiotherapie, Restaurant, Fitnessabteilung und Ferienwohnungen – erhielt über die Jahre hinweg zahlreiche neue Einrichtungen. Hinzu kamen beispielsweise eine Riesenrutschbahn, zusätzliche Appartements und das neue 4-Sterne-Haus «Hotel des Bains de Saillon», welches im Herbst 2016 eröffnet wurde. Saillon ist zudem idealer Ausgangspunkt für vielfältige Ausflüge in die bekannten Ski- und Wandergebiete des Unterwallis.

[Zur Webseite Hotel Les Bains de Saillon](#)



## CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)



### Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	2 222,4	2 325,4	2 397,7	2 505,7	<b>2 663,0</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	15,98	11,91	14,53	18,42	<b>15,41</b>
Performance in %	5,56	5,11	13,33	-1,54	<b>9,28</b>
Anlagerendite in %	3,46	4,47	3,23	3,99	<b>3,58</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,67	0,67	0,67	0,67	<b>0,66</b>
Mietausfallrate in %	7,20	6,54	5,86	5,28	<b>5,17</b>

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: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)



# CS REF Green Property

## Ganzjährig Messestimmung

Per 3. Oktober 2016 hat der CS REF Green Property die im Frühjahr 2016 in Minergie-P fertiggestellte Liegenschaft in Basel gekauft. Alleinige Mieterin ist die Fossil Group Europe GmbH, die einen Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen hat.



**Urs Frey**  
Fondsmanager CS REF Green Property

- MAS Immobilienmanagement, Hochschule Luzern
- Seit 2010 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [urs.frey@credit-suisse.com](mailto:urs.frey@credit-suisse.com)

Die Uhrenindustrie am Standort Basel hat eine lange Tradition. Nicht nur für die ortsansässigen Uhrmacher, sondern seit mehr als 100 Jahren auch als einer der weltweit wichtigsten Treffpunkte der Uhren- und Schmuckindustrie. 1917 im Rahmen der Basler Mustermesse ins Leben gerufen, wird die Baselworld heute von jährlich rund 1 500 Ausstellern und 150 000 Besuchern aus über 100 Ländern besucht.

Am Riehenring 182, wo die Fossil Group seit letztem Jahr ihren europäischen Hauptsitz hat, herrscht jedoch nicht nur während der Baselworld Messestimmung. Denn die zum Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) gehörende Liegenschaft umfasst neben attraktiver Bürofläche unter anderem auch rund 2 500 m<sup>2</sup> exklusiven Ausstellungsraum. Das mit Minergie-P zertifizierte Gebäude befindet sich in Gehdistanz zur Messe Basel und bietet Platz für rund 300 Mitarbeitende.

## «Das Gebäude ist ein Vorzeigeprojekt für nachhaltige Büroarchitektur.»

Urs Frey, Fondsmanager

### **Showroom als Herzstück**

Martin Frey, Managing Director der Fossil Group Europe freut sich über den im Frühjahr 2016 fertiggestellten Neubau: «Alle Mitarbeitenden in Basel sind nun an einem Standort zentralisiert. Wir profitieren von effizienteren Prozessen, schnelleren Kommunikationswegen und einer stärkeren Vernetzung der Mitarbeitenden. Zudem können wir dank der noch grösseren Showroom-Fläche unsere Brands ganzjährig besser in Szene setzen.»

Das achtstöckige Gebäude präsentiert sich innen hell und zurückhaltend gediegen. Ein einladendes Treppenhaus führt die Besucher zu den Ausstellungsflächen im 1. und 2. Obergeschoss. Darüber liegen vier Büroetagen. Im obersten Stockwerk gewährt ein grosszügiges, multifunktional nutzbares Auditorium eine beeindruckende Aussicht auf die Stadt.

Mit der kurz vor dem Start der Baselworld 2016 bezogenen Liegenschaft bekennt sich die Fossil Group laut Martin Frey langfristig zum Standort Basel. Entsprechend wurde der Mietvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen.



Auf den 2 500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche werden Eigen- und Lizenzmarken präsentiert. Die einzelnen Showräume spiegeln dabei das jeweilige Marken-design, wie beispielsweise jenes von Fossil selbst, detailgetreu wider.







Das Auditorium im obersten Stockwerk kann multifunktional genutzt werden und wurde in den für Fossil typischen warmen Tönen gestaltet.





Die Immobilie profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Messe Basel und ihrer städtebaulich prominenten Lage am Riehenring.



## Erfolgreiche Emission

Der CS REF Green Property kaufte den Neubau per 3. Oktober 2016 mit einem Teil der Neugelder, die dem Fonds durch eine erfolgreiche Emission über CHF 173 Mio. zuflossen. Hierbei wurden 1 544 437 neue Anteile zum Ausgabepreis von CHF 112.00 netto je Anteil ausgegeben. Die Liborierung erfolgte per 18. November 2016. Der Emissionserlös wird für das weitere Wachstum des Immobilienportfolios verwendet.

## Fossil Group

Die Fossil Group ist ein 1984 in den USA gegründetes Lifestyle-Unternehmen, das seine Wurzeln im klassischen und authentischen Vintage Design hat. Weltweit sind rund 14 000 Mitarbeitende in 150 Ländern für den Konzern tätig. Dieser designt, produziert, vermarktet und vertreibt Uhren, Schmuck- und Lederwaren, Brillen sowie Schuhe und Kleidung. Dies unter der eigenen Marke Fossil wie auch unter diversen Eigen- und Lizenzmarken. Der europäische Hauptsitz des kontinuierlich wachsenden Unternehmens ist in Basel.

[Zur Webseite Fossil Group](#)



## CS REF Green Property (Valor 10077 844)



### Nachhaltige Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	542,3	708,8	789,3	865,1	<b>2 343,0</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	0,00	8,63	15,04	21,21	<b>16,96</b>
Performance in %	8,60	-0,61	9,44	8,04	<b>9,58</b>
Anlagerendite in %	4,38	3,50	3,80	4,22	<b>5,68</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,64	0,67	0,67	0,64	<b>0,67</b>
Mietausfallrate in %	2,71	5,20	11,20	9,83	<b>8,01</b>

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: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)



# CS REF Hospitality

## Vielfalt als Stärke

Der CS REF Hospitality setzt auf ein diversifiziertes Produktportfolio. Dieses setzt sich neben Hotels unter anderem auch aus Kongresszentren sowie Campus- und Bildungsimmobilien zusammen. Hierzu gehören zehn attraktive Gebäude, die von der renommierten Swiss Education Group als Studentenwohnheime und Campusliegenschaften genutzt werden.



**Christophe Piffaretti**  
Fondsmanager CS REF Hospitality

- BSc Economics HEC Lausanne / Executive MBA
- BSc Hospitality Management, École Hôtelière Lausanne
- Seit 2014 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [christophe.piffaretti@credit-suisse.com](mailto:christophe.piffaretti@credit-suisse.com)





Die Swiss Education Group (SEG) betreibt ein Netzwerk führender Hotelfachschulen, an denen aktuell rund 6 500 Studenten aus mehr als 100 Nationen eingeschrieben sind. Im Rahmen einer Sale-and-Rentback-Transaktion hat der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) als eine seiner ersten Investitionen zehn Liegenschaften von der SEG erworben. Sie sind auf fünf attraktive Standorte in den Kantonen Waadt, Neuenburg und Wallis verteilt. Der grösste Teil dieser Immobilien, die zusammen über einen Verkehrswert von mehr als CHF 116 Mio. verfügen, wurden früher als Hotels genutzt. Heute dienen sie als Campusliegenschaften und Studentenwohnheime.

### **Erfolgreiche Umnutzung**

Zwei der zehn an die SEG vermieteten Liegenschaften bilden den Campus Leysin. Idyllisch in den Waadtländer Alpen gelegen, wurden hier zwei ehemalige Hotels – das Mont Blanc Palace und das Belvédère – umgenutzt, um das Bergdorf zu einem international angesehenen Studienstandort zu entwickeln. Beide Gebäude sind durch eine private Standseilbahn miteinander verbunden, die ausschliesslich Studenten und Angestellte befördert. Damit sich die Schüler wie zu Hause fühlen, sind alle Unterkünfte modern, komfortabel und geräumig ausgestattet.

---

[Webseite Campus Leysin](#) >



Der Campus Leysin überzeugt mit stilvollen Gebäuden, in denen sich nicht nur moderne Klassenzimmer, sondern auch die komfortablen Unterkünfte der Studenten befinden.





Neben zahlreichen Sportaktivitäten bietet der Campus seinen Schülern auch ein eigenes Spa sowie eine beeindruckende Aussicht auf die Alpen.



# «Die Diversität des Portfolios ist für den Erfolg des CS REF Hospitality von grosser Bedeutung.»

Christophe Piffaretti, Fondsmanager

Auch in Brig erwartet die Studenten des zur SEG gehörenden César Ritz Colleges ein attraktives Studentenwohnheim. In der Nähe der berühmten Skigebiete Zermatt und Saas-Fee liegt hier ein Universitätszentrum, das sich auf Ausbildungen im Bereich der Luxushotellerie spezialisiert hat. Die Schüler sind im Studentenwohnheim Themis & Xenius untergebracht, das insgesamt 216 modern ausgestattete Einzelzimmer umfasst. Diese sind unter anderem mit Kühlschrank, Tresor, Flachbildschirm und Highspeed-Internetanschluss ausgestattet. Zudem bietet die Liegenschaft einen Sportplatz, ein Fitnesscenter, zwei Bars und einen grossen Speisesaal.

---

[Webseite César Ritz Colleges](#) >



Auf die Bedürfnisse internationaler Studenten zugeschnitten:  
die Studentenunterkunft Themis & Xenius in Brig.

# Green Globe Certification für Swiss Holiday Park

Oberhalb des Vierwaldstättersees befindet sich der zum CS REF Hospitality gehörende Swiss Holiday Park. Er ist das in seiner Art und Weise grösste Ferien- und Freizeitresort der Schweiz. Das beliebte Familienhotel verfügt über einen Verkehrswert von über CHF 76 Mio. und wird regelmässig ausgezeichnet; so beispielsweise 2016 mit der renommierten Green Globe Certification. Dieses weltweit anerkannte Gütesiegel erhalten nur Hotels, die sich in den Bereichen Umweltfreundlichkeit, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Rentabilität verdient gemacht haben. Fondsmanager Christophe Piffaretti zeigt sich erfreut: «Die Credit Suisse engagiert sich mit greenproperty seit vielen Jahren für die Entwicklung umweltfreundlicher Gebäudelösungen.

Daher freut es uns sehr, dass sich auch unsere Mieter in diesem Bereich engagieren. Die Auszeichnung des Swiss Holiday Parks mit der Green Globe Certification ist Beleg für dessen Positionierung als eine der nachhaltigsten Tourismusanlagen in der Schweiz.»

[Webseite Swiss Holiday Park](#) >

[Webseite Green Globe Certification](#) >

## CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)



### Hospitality-Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 121,8	1 341,2	1 361,0	1 305,4	1 256,1
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	18,20	26,81	30,70	26,85	30,64
Performance in %	13,93	-11,23	5,28	-2,22	5,56
Anlagerendite in %	2,63	3,64	2,01	3,98	-3,76
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,62	0,56	0,60	0,62	0,50
Mietausfallrate in %	0,85	1,92	1,00	1,54	2,23

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. Lancierung 25.11.2010, erster Geschäftsabschluss 31.12.2011  
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)



# CS REF International

## Modernes Bürohochhaus im Herzen von Adelaide

Mit dem Kauf des Grenfell Centre erweitert der CS REF International sein Portfolio um eine Premium-Büroimmobilie im renommiertesten Geschäftsviertel der südaustralischen Stadt Adelaide.



**Marc-Oliver Tschabold**  
Fondsmanager CS REF International,  
neu seit 1.4.2017

- BSc in Betriebsökonomie ZHAW
- Seit 2008 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com](mailto:marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com)



Die australische Wirtschaft wächst seit 25 Jahren kontinuierlich. Einen massgeblichen Anteil daran haben der Dienstleistungssektor sowie der Rohstoffhandel und die Landwirtschaft. Ganz im Süden des Landes befindet sich die Millionenmetropole Adelaide. Hier besitzt der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) mit der kürzlich erfolgten Akquisition des Grenfell Centre genannten Bürogebäudes eine stadtbildprägende Liegenschaft. Im Geschäftszentrum von Adelaide gelegen, zählt die Immobilie zu den besten Adressen der Metropole. Das 26-stöckige Gebäude bietet beeindruckende Ausblicke auf die Stadt. Dank seiner Höhe hebt sich das Grenfell Centre deutlich von den anderen Liegenschaften der Umgebung ab und ist auch für an- und abreisende Flugpassagiere unverwechselbar zu erkennen. Als dritthöchstes Gebäude der Stadt gilt die Immobilie zudem als eines der architektonischen Wahrzeichen von Adelaide.

### **Exzellenter Mietermix**

Im Erdgeschoss der Liegenschaft befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowie ein modernes Foyer, das Zutritt zu den Büroetagen gewährt. Die Mieterschaft setzt sich hauptsächlich aus privatrechtlichen Unternehmen wie einer renommierten internationalen Rechtsanwaltskanzlei, exklusiven Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäften sowie diversen Commonwealth- und Staatsbehörden zusammen.

«Die stadtbildprägende Liegenschaft gilt als eines der architektonischen Wahrzeichen Adelaides.»

Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager

Das Grenfell Centre ist sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar und verfügt über eine eigene Parkgarage. Seit der Fertigstellung wurde die Liegenschaft kontinuierlich erneuert und Mieterwechsel wurden genutzt, um ganze Stockwerke zu modernisieren. Somit befindet sich das Grenfell Centre in einem sehr guten baulichen Zustand, so dass keine signifikanten Unterhaltsarbeiten in den nächsten Jahren zu erwarten sind. Dem jüngsten Zukauf des CS REF International wird durch das National Australian Built Environment Rating System (Nabers) ausserdem eine gute Umweltleistung in Bezug auf Energieeffizienz, Wassernutzung, Abfallmanagement und Raumluftqualität bescheinigt.



## Wirtschaftliche Erholung in der Metropolregion Adelaide

Das Research des Credit Suisse Real Estate Investment Managements erwartet, dass die ökonomische Schwächephase in der Metropolregion Adelaide, welche die letzten drei Jahre auf den Marktaussichten lastete, allmählich überwunden ist. Für 2017 und 2018 wird mit einer Aufhellung der konjunkturellen Aussichten gerechnet, da in der Region einige grössere Unternehmensinvestitionsprojekte anstehen. Mit der Akquisition des Grenfell Centre hat der CS REF International eine aussichtsreiche, antizyklische Anlagemöglichkeit wahrgenommen, die aufgrund des ausgezeichneten Investitionszeitpunktes attraktive Renditechancen verheisst. Unterstützen wird dabei ein proaktives Asset Management, das in Verbindung mit dem prognostizierten Wirtschaftswachstum ein deutliches Ertragssteigerungspotenzial für die Liegenschaft verspricht.

### CS REF International (Valor 1 968 511)



#### Auslandsimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	2 071,5	2 190,4	2 431,7	2 479,6	<b>2 837,0</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	5,20	4,02	13,74	12,76	<b>13,81</b>
Performance in %	0,75	7,04	11,35	8,05	<b>9,02</b>
Anlagerendite in %	3,69	4,49	5,92	4,95	<b>5,14</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,91	0,95	0,85	0,86	<b>0,85</b>
Mietausfallrate in %	6,44	6,04	5,92	4,50	<b>4,50</b>

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: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF LogisticsPlus

## Hervorragende Perspektiven im wachsenden Logistikmarkt

Globalisierte Märkte und der Online-Handel sind nur zwei von zahlreichen Gründen für die Zunahme der Warenströme. Mit seinem Immobilienportfolio ist der CS REF LogisticsPlus bestens aufgestellt, um am wachsenden Logistikmarkt erfolgreich mitzuwirken.



**Sascha Paul**  
Fondsmanager CS REF LogisticsPlus,  
neu seit 1.4.2017

- Diplom Kaufmann, Uni Mannheim
- Immobilienökonom (IREBS), International Real Estate Business School, Uni Regensburg
- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
- Seit 2011 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [sascha.paul@credit-suisse.com](mailto:sascha.paul@credit-suisse.com)





Die Logistik nimmt in der Schweiz eine wichtige Rolle für die Exportindustrie und die Versorgung ein. Letztere spielt für grosse wie kleine Unternehmen eine essentielle Rolle. Entsprechend zentral ist der Stellenwert der Logistikbranche, die 2015 in der Schweiz ein Marktvolumen von rund CHF 39 Mrd. umfasste. Aufgrund des erwarteten Export- und Importwachstums dürfte das Logistikmarktvolumen in den kommenden Jahren weiter steigen.

## «Zentrumsnahe Logistikflächen entlang der Warenströme sind sehr gesucht.»

Sascha Paul, Fondsmanager

### **Standort und Flexibilität entscheidend**

Attraktive Logistikliegenschaften, wie das zum Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) gehörende Verteilzentrum in Lenzburg, zeichnen sich durch einen idealen Standort entlang der Warenströme aus. Nur wenige Fahrminuten von zwei Autobahnauffahrten entfernt, befindet sich die Lenzburger Logistikimmobilie in unmittelbarer Nähe zur Nationalstrasse A1. Diese durchquert die gesamte Schweiz von Südwesten bis Nordosten und verbindet auf ihrem Weg von der französischen zur österreichischen Grenze mehrere wichtige Ballungszentren.

Auch infrastrukturspezifisch erfüllt die bis 2026 langfristig vermietete Logistikhalle alle wichtigen Kriterien. Höhe, Traglast der Böden und Ausbau entsprechen den aktuellen Anforderungen. Die 20 Andock-Rampen können auf dem grosszügigen Logistikareal durch grosse Lastwagen angefahren werden. Zur vollständig eingezäunten Liegenschaft gehört ausserdem ein vierstöckiges Bürogebäude mit guter Bausubstanz. Dieses kann unabhängig von der Logistikhalle flexibel genutzt werden und ist dank 107 Aussenparkplätzen sowie dem Bahnhof Lenzburg in Gehdistanz für Mitarbeitende bequem erreichbar.

Gesamthaft ist die kürzlich erworbene Liegenschaft in Lenzburg als Topliegenschaft zu bewerten, die aufgrund der ausgezeichneten Makrolage und der multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten das Immobilienportfolio des CS REF LogisticsPlus ideal erweitert.

### **Erfolgreiche Kapitalerhöhung**

Mit der Öffnung für Zeichnungen hatten Anleger im ersten Quartal 2017 die Möglichkeit, Anteile des CS REF LogisticsPlus zu zeichnen. Mit ihrer Investition erhalten sie Zugang zu einem diversifizierten Produkt mit attraktiver Ausschüttungsrendite. Der CS REF LogisticsPlus legt gezielt in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften in der Schweiz an. Nebst dem Kauf des Objektes in Lenzburg wird das neue Kapital für die Fertigstellung des Neubauprojektes in Derendingen und den weiteren Ausbau des Portfolios verwendet.



Ein viergeschossiges Bürogebäude aus dem Jahr 2004 rundet das Angebot der attraktiven Logistikliegenschaft in Lenzburg ab.

## CS REF LogisticsPlus (Valor 24 563 395)



### Logistikimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	224,9	261,2
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	7,51	13,15
Performance in %	12,50	3,45
Anlagerendite in %	4,12	4,19
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,70	0,70
Mietausfallrate in %	1,54	0,83

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: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)



# CS 1a Immo PK

## Etablierte Liegenschaft mit Seesicht

Direkt am Wasser und mit Sicht auf ein beeindruckendes Bergpanorama garantiert Spiez eine hervorragende Lebensqualität. An attraktiver Lage besitzt der Immobilienfonds CS 1a Immo PK sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 85 Wohnungen.



**Thomas Vonaesch**  
Fondsmanager CS 1a Immo PK

- Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
- Seit 1990 im Bereich Real Estate Fund Management bei der Credit Suisse

✉ [thomas.vonaesch@credit-suisse.com](mailto:thomas.vonaesch@credit-suisse.com)





An zentraler und dennoch ruhiger Lage im Herzen der Gemeinde Spiez befindet sich die etablierte Siedlung Obere Bahnhofstrasse. Zu ihr zählen sechs Mehrfamilienhäuser, die zum Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) gehören. Dank ihrer erhöhten Lage bietet ein Grossteil der insgesamt 85 Wohnungen einen beeindruckenden Ausblick auf den Thunersee.

Die 1984 erstellte Liegenschaft wurde einer umfangreichen Sanierung unterzogen. Dabei wurden unter anderem haustechnische Installationen, Küchen und Bäder sowie allgemeine Bereiche wie Treppenhäuser, Aufzüge und Einstellhalle erneuert. Im Rahmen der Aussensanierung wurden die Fenster sowie die Dämmungen der Dächer und Terrassen ersetzt.

«Dank der Sanierung konnten wir die Wohnqualität verbessern und den Energieaufwand reduzieren.»

Thomas Vonaesch, Fondsmanager

Um auch in Zukunft allen Brand-, Schallschutz- und Sicherheitsvorschriften gerecht werden zu können, wurden beispielsweise die Elektroinstallationen instandgesetzt sowie eine Absturzsicherung der Balkone vorgenommen.



Die umfangreichen Sanierungsarbeiten, zu denen unter anderem die Erneuerung der Küchen gehörte, führten zu einer höheren Mieterzufriedenheit.



Die grosszügigen Terrassen der Attikawohnungen gewähren den Bewohnern Privatsphäre und einen imponierenden Weitblick.



## Aufwertung der Attikawohnungen

Die umfangreichen Innensanierungen umfassten unter anderem den Ersatz der Bodenbeläge und das Streichen von Wänden und Decken. Zudem wurden die sieben Attikawohnungen mit einer grifflosen Küche und modernem Steamer ausgestattet.

Im Fokus der Sanierungsarbeiten standen die Aufwertung der Wohnqualität und eine Verminderung des Energieaufwands. Letzteres wurde durch den Ersatz der Fenster, einer Erneuerung der Haustechnik sowie das Dämmen von Dachflächen und Kellerdecken erzielt.

Die Sanierung wurde in bewohntem Zustand durchgeführt. Dank einer frühzeitigen Information der Bewohner sowie einer engen Betreuung der Mieterinnen und Mieter vor und während der Arbeiten konnte die Sanierung reibungslos durchgeführt werden.

### CS 1a Immo PK (Valor 844 303)



#### Gemischtes Immobilienportfolio

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	3 121,5	3 233,4	3 554,3	3 596,3	<b>3 684,3</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	6,09	5,26	5,35	5,17	<b>4,61</b>
Performance in %	4,91	2,74	7,60	10,91	<b>5,95</b>
Anlagerendite in %	5,17	4,94	5,30	5,66	<b>5,31</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,58	0,58	0,54	0,56	<b>0,56</b>
Mietausfallrate in %	1,71	2,28	2,66	4,84	<b>6,92</b>

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: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)



# CSA RES

## Wohnüberbauung Flow: Architektur mit Wieder- erkennungswert

Am Standort Wädenswil erstellt die Anlagegruppe CSA RES derzeit einen attraktiven Ersatzneubau. Die bevorzugte Lage mit Sicht auf den Zürichsee, die Ausstattung mit einer digitalen Plattform für intelligentes Wohnen, spezielle Wohnungsgrundrisse sowie die Verwendung von zukunftsweisenden Bauelementen bilden die Grundlage für hochwertiges Wohnen.



**Andreas Roth**  
Produktmanager CSA RES

- Eidg. dipl. Immobilitreuhänder
- Eidg. dipl. Immobilienschätzer
- Seit 1997 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [andreas.roth@credit-suisse.com](mailto:andreas.roth@credit-suisse.com)





Da die bisherige Wohnüberbauung am Holzmoosrütisteig 1–3 in Wädenswil nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wurde, hat sich die CSA Real Estate Switzerland (CSA RES), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, zu einer Ausschreibung für einen Ersatzneubau entschieden. Gewonnen hat das Gemeinschaftsprojekt der ARGE Fahrländer Scherrer Architekten GmbH und der Bischof Föhn Architekten GmbH. Überzeugt hat die gewellte Gebäudeform des modernen sechsstöckigen Wohnkomplexes, die sich mit ihren fließenden Linien harmonisch in die Wohnumgebung einfügt und schwungvoll bauliche Akzente setzt. Das hat der Überbauung den charakteristischen Namen «Flow» verliehen und verspricht ein Wohnerlebnis der Extraklasse.

## «Die Lage der Liegenschaft und deren Ausstattung mit innovativer Haustechnik versprechen ein Wohnerlebnis der Extraklasse.»

Andreas Roth, Produktmanager

Der insgesamt circa 130 Meter lange Gebäudekomplex besticht durch unverbaubare Sicht auf den Zürichsee. Dank der Ausstattung mit jeweils einem Balkon gegen Südwesten und Nordosten kommen die Mieter aller Wohnungen in den Genuss von Morgen- wie auch Abendsonne.



Ein charakteristisches Design und der unverbaubare Blick auf den Zürichsee garantieren Wohngenuss auf höchstem Niveau.



## Einladend, modern und nachhaltig

Neben der Lage überzeugt die Liegenschaft mit ihrer umweltfreundlichen Bauweise, welche den Minergie-Standard wie auch die Kriterien von greenproperty gold erfüllt. Dazu trägt unter anderem eine eigene Solaranlage bei. Zudem sind alle Wohnungen mit modernsten Haushaltsgeräten der höchsten Energieeffizienzklasse ausgestattet. Eine hochwertige Fassade, für die vorfabrizierte Betonelemente verwendet wurden, rundet das zukunftsweisende Bauprojekt ab.

Die grosse Auswahl an Wohnungsschnitten wird sowohl den Ansprüchen von Singles, Paaren wie auch Familien und Wohngemeinschaften gerecht und stellt einen heterogenen Mietermix sicher. Die Fertigstellung der insgesamt 50 Wohnungen mit einer Grösse von 2.5 bis 5.5 Zimmern ist für Sommer 2017 geplant. Ein Grossteil ist bereits vermietet.



Eine Musterwohnung zeigt den exklusiven Wohnstandard, der die Mieter der Überbauung ab Sommer 2017 erwartet.



### Mehr Komfort durch intelligente Haustechnik

Eine weitere Besonderheit der Wohnüberbauung Flow ist die Ausstattung mit einer sogenannten Smart Home Lösung, einer digitalen Plattform für intelligentes Wohnen. Mithilfe einer Internetanbindung können sämtliche Funktionen der Wohnung wie Heizung, kontrollierte Wohnungslüftung, Rollläden und Gegensprechanlage wie auch diverse Lichtstimmungen bequem und ortsunabhängig über ein Smartphone oder Tablet gesteuert werden.

Dieses Angebot wird nicht nur die zukünftigen Mieter überzeugen, sondern konnte auch bereits die Forschung begeistern. So hat sich die Stadt Zürich dazu entschieden, die Liegenschaft in ihr Programm «Energieforschung Stadt Zürich» aufzunehmen. Im Rahmen dieses Projekts wird untersucht, welchen Beitrag technische Hilfsmittel zu einem geringeren Energiekonsum im Bereich Wohnen leisten können. Die erhobenen Daten sollen Auskunft geben, wie der Energieverbrauch zukünftig weiter gesenkt werden kann ohne dabei einen Einfluss auf die Lebensqualität zu haben. Die Teilnahme am Forschungsprojekt erfolgt für alle Mieter auf freiwilliger Basis und vollständig anonymisiert.

## CSA RES (Valor 1 312 300)

### Gemischtes Immobilienportfolio



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	4 982,8	5 283,9	6 042,7	6 240,2	<b>6 594,12</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	16,28	16,28	21,00	19,36	<b>20,04</b>
Anlagerendite in %	6,20	5,70	5,17	4,91	<b>4,78</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,62	0,61	0,58	0,58	<b>0,58</b>
Mietausfallrate in %	5,02	4,90	4,82	6,03	<b>6,80</b>

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: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)



# CSA RES Commercial

## Innovative Nutzungsmodelle als Erfolgsfaktor

An prominenter Lage nahe dem Glattzentrum und mit direktem Anschluss zur Autobahn hat die CSA RES Commercial im September 2016 ein zukunftsweisendes Projekt erworben. Neben dem bereits existierenden Autohotel entstehen hier derzeit ein attraktives Bürohochhaus sowie ein Hotel.



**Stephan Auf der Maur**  
Produktmanager CSA RES Commercial

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Seit 2002 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [stephan.aufdermaur@credit-suisse.com](mailto:stephan.aufdermaur@credit-suisse.com)



Nördlich von Zürich befindet sich das wirtschaftlich überdurchschnittlich wachsende Glattal. In der Gemeinde Wallisellen realisiert die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) derzeit das Projekt Serliana. Dieses umfasst insgesamt drei Gebäude, von denen zwei bereits langfristig vermietet werden konnten.

Direkt neben der Autobahn A1 gelegen und mit sehr guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, entstehen hier ein 68 Meter hohes Bürohochhaus sowie ein siebenstöckiges Hotel. Beide Liegenschaften ergänzen das bereits bestehende Gewerbegebäude, in welchem sich unter anderem das erste Autohotel der Schweiz befindet. Alle drei Immobilien werden über eine Tiefgarage, die 100 Einstellplätze umfasst, miteinander verbunden sein. 70 Abstellplätze runden das grosszügige Parkplatzangebot ab.

### **Businesshotel der 2- bis 3-Sterne-Kategorie**

Der siebenstöckige Hotelneubau soll Mitte 2018 eröffnen und wird 142 moderne Zimmer umfassen. Als Mieter konnte die international erfolgreiche B&B-Kette gewonnen werden. Sie unterhält weltweit mehr als 360 Hotels und wird in Wallisellen ihren ersten Schweizer Standort eröffnen. Der Mietvertrag ist auf 15 Jahre abgeschlossen.



Bürohochhaus (r2): Fertigstellung im Sommer 2019.

Autogarage (r4): Bestandsliegenschaft mit High-End-Autoservices.

Hotelneubau (r6): B&B-Businesshotel, Eröffnung Mitte 2018.



## Langfristiger Mietvertrag für Autohotel

Beim Autohotel, in dem Fahrzeugliebhaber ihr Automobil mit zusätzlichen exklusiven Dienstleistungen einlagern können, handelt es sich um ein Bestandsgebäude. Dieses ist gleichzeitig auch Firmensitz einer High-End-Autogarage, die sich auf Fahrzeuge der Marken Ferrari und Maserati spezialisiert hat. Ergänzt wird ihr Angebot durch integrierte Ausstellungsräume, in denen Fans auserlesener Fahrzeuge auf ihre Kosten kommen. Zudem hat der Autorennstall octane126 hier sein Zuhause.

## «Wallisellen gehört zu den gefragtesten Standorten in der Region Zürich.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

Die seit 2012 von der Serliana AG genutzte Liegenschaft wird in den kommenden 18 Monaten aufgestockt und nach Westen hin erweitert.

## Grosse Visibilität dank 68 Metern Höhe

Das Hochhaus, welches im Sommer 2019 fertiggestellt werden soll, wird insgesamt mehr als 15000m<sup>2</sup> Büro- und Verkaufsfläche umfassen. Sie verteilt sich auf ein Erd- sowie 19 Obergeschosse. Jede dieser Etagen lässt sich in bis zu vier Mieteinheiten unterteilen. Damit ist die Liegenschaft sowohl für kleinere wie auch grosse Unternehmen von Interesse. Eine elegante Fassade wird die moderne Architektur des Gebäudes unterstreichen.

## Im Gespräch Christian Bertschinger

Der Fahrzeugliebhaber berichtet über die Entstehung des von der CSA RES Commercial erworbenen Projektes sowie über das von ihm ins Leben gerufene, erste Autohotel der Schweiz.

Jetzt lesen





In den Ausstellungsräumen der Autogarage octane126 kommen Liebhaber hochwertiger Fahrzeuge auf ihre Kosten.


## CSA RES Commercial (Valor 11 354 362) Kommerzielle Immobilien



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	732,2	856,5	1 087,5	1 165,1	<b>1 277,97</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	34,43	10,86	29,43	21,37	<b>20,38</b>
Anlagerendite in %	4,89	4,75	5,03	4,77	<b>4,82</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,53	0,55	0,55	0,56	<b>0,55</b>
Mietausfallrate in %	2,98	1,39	3,76	5,87	<b>8,73</b>

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: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)





«Die Nachfrage nach exklusiven Autolagerplätzen steigt stetig.»

Christian Bertschinger führt die Ferrari- und Maserati-Garage octane126 und gehört gleichzeitig zu den Gründern des Projekts Serliana.



**Christian Bertschinger gründete im Mai 2007 gemeinsam mit Martin Gautschi die Serliana AG, die im Jahr 2012 das Areal der ehemaligen Armaturenfabrik Wallisellen gekauft hat. Hier entsteht derzeit das Serliana Projekt. Im Interview berichtet er, wie es dazu kam und welche Services das von ihm ins Leben gerufene, erste Autohotel der Schweiz anbietet.**

**Herr Bertschinger, Sie haben das Projekt Serliana ins Leben gerufen.**

**Wie kam es dazu?**

Christian Bertschinger: Auf das Areal wurde ich 2012 aufmerksam, als ich für meine Ferrari- und Maserati-Garage octane126, die sich damals noch im Projektstadium befand, eine Industriehalle suchte. Da ich in Wallisellen bereits 1993 erste unternehmerische Aktivitäten entwickelt hatte, wusste ich um die Attraktivität der Gemeinde. Die Entwicklung, die sie seitdem hinsichtlich Infrastruktur und Bevölkerungswachstum genommen hat, ist enorm. Daher entschloss ich mich, nicht nur die Fabrikhalle zu mieten, sondern parallel auch ein Kaufangebot für das Areal der ehemaligen Armaturenfabrik zu unterbreiten. Die Transaktion entpuppte sich als komplex und langwierig. Jedoch konnte ich den Gestaltungsplan mit Unterstützung meines Geschäftspartners und Architekten Martin Gautschi sowie der vorbildlichen Zusammenarbeit mit Gemeindevertretern und Behörden innert Rekordzeit abschliessen. Die Vision des Projekts Serliana mit insgesamt drei Gebäuden, davon ein Hochhaus als markanter Leuchtturm, war geboren. Nachdem das Projekt in den vergangenen Jahren extreme Fortschritte gemacht hat, freue ich mich, dieses mit dem Verkauf an die Anlagegruppe CSA RES Commercial in besten Händen zu wissen.

**Wie würden Sie die geplanten Gebäude in Kürze beschreiben?**

Die Architektur des geplanten Hochhauses ist am ehestens mit den New Yorker Hochhäusern der 1930er Jahre vergleichbar. Das um 12 Meter verlängerte und um drei Stockwerke erhöhte Gewerbegebäude erinnert mit seiner Klinkerfassade und den raumhohen Fensterelementen dagegen an Industriebauten des frühen 20. Jahrhunderts. Beim dritten Gebäude handelt es sich um eine moderne Hotelimmobilie, die den hohen Ansprüchen der heutigen Geschäfts- und Städtereisenden gerecht wird.

**Der vielerorts angestrebte Innovationspark ist hier bereits Realität.**

**Worauf können sich die zukünftigen Mieter der Liegenschaft freuen?**

Die künftigen Mieter werden Nachbarn von bekannten internationalen Firmen und unzähligen mittelständischen, aufstrebenden Unternehmen sein. Der vielerorts angestrebte Innovationspark ist hier bereits Realität. Auch Einrichtungen wie Kitas oder Privatschulen gehören zur Nachbarschaft. Weiter überzeugt der Standort mit dem Richtwald, der zu einem quaterverbindenden



Waldpark aufgewertet wird, sowie mit einem kleinen idyllischen Naturschutzgebiet entlang der Glatt.

**Ein Autohotel und ein Rennstall runden Ihre Aktivitäten am Standort Wallisellen ab. Wie kamen Sie auf die Idee des Autohotels und was bietet dieses an?**

Bei vielen Autoenthusiasten wird nach dem Kauf von Oldtimern oder Sportwagen der Platz zu Hause knapp. Dies gilt insbesondere für Citylagen. Mit dem Autohotel decken wir daher das stetig steigende Bedürfnis nach exklusiven Autolagerplätzen ab.

**Mit welchen Wünschen kommen die Kunden des Autohotels auf Sie zu?**

Gewünscht wird eine kurzfristige Verfügbarkeit und jederzeitige Einsatzbereitschaft der eingelagerten Fahrzeuge. Beides können wir dank der eigenen Werkstatt und hohen technischen

Fähigkeiten garantieren. Unser Angebot stösst auf grosses Interesse und wir freuen uns, Kunden aus dem In- und Ausland mit einem Fuhrpark von jeweils ein bis zwanzig Fahrzeugen betreuen zu dürfen. Sie alle profitieren von unserer Philosophie «technical excellence, made with passion». Passion ist auch ein wichtiges Stichwort für unsere Aktivitäten im Bereich Motorsport. Neben den eigenen Profieinsätzen bieten wir unseren Kunden sogenannte «Trackdays», bei denen sie ihre Strassensport- und Kollektionsrennwagen einsetzen können. Die Rennsportsparte ist ein zeitintensives Geschäft und macht daher einen hohen Anteil an unserer Werkstattauslastung aus. Wir generieren so jedoch Know-how, das mittlerweile nicht nur dem eigenen Team zu Gute kommt, sondern auch von den Topligen des Motorsports, wie beispielsweise der Formel 1, in Form von Engineering-Leistungen in Anspruch genommen wird. Dadurch haben wir uns zu einem attraktiven Arbeitgeber für junge Ingenieure entwickelt.



# CSA RES Residential

## Energetisch wirksame Erneuerungsarbeiten

Die Gemeinde Romanshorn erfreut sich dank ihrer direkten Lage am Ufer des Bodensees grosser Beliebtheit. Die CSA RES Residential besitzt hier eine Immobilie, die sich seit Jahren durch eine hohe Vermietungsquote auszeichnet.



**Stephan Auf der Maur**  
Produktmanager CSA RES Residential

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Seit 2002 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [stephan.aufdermaur@credit-suisse.com](mailto:stephan.aufdermaur@credit-suisse.com)





An einem ruhigen und kinderfreundlichen Standort im thurgauischen Romanshorn befinden sich die zur Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential) gehörenden Liegenschaften Carl-Spitteler-Strasse 3 und 5. Die in kurzer Gehdistanz zum See gelegenen Immobilien wurden 1979 erbaut und im Jahr 2016 einer Sanierung unterzogen. Dabei wurden nicht nur umfangreiche Innen- und Aussenarbeiten durchgeführt, sondern auch eine Solaranlage installiert sowie ein moderner Kinderspielplatz bereitgestellt.

### Neue Küchen und Bäder

Im Rahmen der Erneuerungsarbeiten wurden unter anderem die Küchen und Nasszellen ersetzt. Mit zeitgemässen Plattenböden und modernen Apparaturen werden in den Bädern ansprechende Akzente gesetzt. Gleichzeitig wurden die Küchen grunderneuert. Sie überzeugen mit einem harmonischen Gesamtambiente, das sich aus hellen Fronten und schwarzer Granitabdeckung zusammensetzt. Darüber hinaus erleichtert der Einbau von modernsten Geräten wie Glaskeramikherd und Geschirrspüler den Küchenalltag der Bewohner.

«Die CSA RES Residential wurde 2016 ausgezeichnet als der weltweit führende Nachhaltigkeitsfonds im Wohnliegenschaftsbereich.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

Auch die Aussenhülle der Liegenschaft wurde tiefgehenden Arbeiten unterzogen und energetisch verbessert. Hierbei wurde das komplette Flachdach saniert, Fenster und Storen ersetzt sowie eine Aussenwärmedämmung angebracht. Diese soll dazu beitragen, dass die Immobilie vor Wärmeverlust geschützt ist.



Neben der Installation einer Photovoltaikanlage umfassten die Sanierungsmassnahmen auch intensive Innenarbeiten.

## Photovoltaikanlage für Eigenverbrauch

Im Rahmen der Sanierung wurde das Gebäude zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Sie deckt einen Teil des Eigenbedarfs der Liegenschaft und wird mit Hilfe von Subventionen bereits nach 14 Jahren amortisiert sein. Der überschüssige Strom wird ins Netz des Elektrizitätswerks eingespeist. Die Installation der Anlage gehört zu den zahlreichen Initiativen rund um das Thema nachhaltige Immobilienanlagen innerhalb der CSA RES Residential und soll die hohe Vermietungsquote der Liegenschaft in Romanshorn langfristig sichern.

## «Green Star»- und «Global Sector Leader»-Award

Die überwiegend in Wohnliegenschaften investierte Immobilienanlagestiftung CSA RES Residential bietet ihren Anlegern nicht nur wirtschaftlich attraktive Renditeaussichten, sondern überzeugt ebenso in punkto Nachhaltigkeit. Durch die jährliche Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem weltweit führenden Nachhaltigkeitsbenchmark für die Immobilienbranche, evaluiert sie regelmässig ihre Nachhaltigkeitsperformance. Ziel ist es, mit Hilfe einer ganzheitlichen Überprüfung die sogenannten ESG-Kriterien, also Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren, im Vergleich zu Wettbewerbern systematisch zu messen. Ein überdurchschnittliches Abschneiden im Benchmark wird von GRESB mit dem begehrten «Green Star»-Award anerkannt. Im Jahr 2016 wurde die CSA RES Residential nicht nur mit dem «Green Star»-, sondern auch dem «Global Sector Leader»-Award ausgezeichnet. Die Anlagegruppe erreichte damit die weltweite Spitzenposition aller Immobilienanlagegruppen mit Schwerpunkt im Wohnliegenschaftsbereich. Diese Auszeichnung ist Anerkennung und Verpflichtung zugleich, sowie ein Beleg, dass eine wirtschaftlich attraktive Performance auch mit einer nachhaltigen Entwicklung einhergehen kann.

## CSA RES Residential (Valor 2 522 609)



### Wohnimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	465,0	520,1	652,9	741,0	<b>753,73</b>
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	14,79	18,94	27,42	22,06	<b>19,90</b>
Anlagerendite in %	4,54	4,42	4,57	4,70	<b>5,28</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,81	0,84	0,68	0,61	<b>0,60</b>
Mietausfallrate in %	5,37	3,18	4,09	4,79	<b>5,72</b>

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: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)



# CSA RE Germany

## Regionale Diversifikation und proaktives Asset Management

Die zum Portfolio der CSA RE Germany gehörenden Immobilien zeichnen sich durch Standorts- und Liegenschaftsqualität aus. Dies sowohl in bekannten Metropolen, wie auch in wirtschaftsstarken Regionalzentren.



**Marc-Oliver Tschabold**  
Produktmanager CSA RE Germany

- BSc in Betriebsökonomie ZHAW
- Seit 2008 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ [marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com](mailto:marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com)



Als grösste Volkswirtschaft Europas verfügt Deutschland über ein attraktives, anhaltendes Wachstumspotential auf dem Immobilienmarkt. Dies nicht nur in den wichtigen sieben deutschen Immobilienhochburgen («Big 7»). Daher nutzt die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) die starke lokale Präsenz des Real Estate Investment Managements der Credit Suisse, um ihr Portfolio mit Investitionen in wirtschaftsstarken Regiopolen zu diversifizieren.

## 13 Liegenschaften an attraktiven Lagen

Das diversifizierte Portfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany umfasst aktuell 13 Liegenschaften an insgesamt elf Standorten. Sie alle befinden sich an etablierten und erfolgsversprechenden Lagen und weisen einen sehr guten Vermietungsstand auf. Bei Investitionen steht eine gezielte Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten im Vordergrund.





## In lokale Stärken investieren

Zu den attraktiven Regionalzentren gehört Ludwigsburg. In der etablierten Logistikregion Stuttgart gelegen, profitiert die Stadt von der wirtschaftlichen Stärke Baden-Württembergs. Die hier unlängst von der CSA RE Germany erworbene Logistikimmobilie liegt in einem Gewerbegebiet, das im Hinblick auf eine logistische Nutzung hervorragende Rahmenbedingungen bietet. Dies bestätigt sich durch den bonitätsstarken Mieter DPD, der in der aus zwei Hallen bestehenden Liegenschaft sein deutschlandweit drittgrösstes Paketverteilzentrum betreibt. Bereits seit 22 Jahren an diesem Standort eingemietet, wurde der Vertrag mit DPD erst kürzlich verlängert.

Ebenfalls ein ökonomisches Zentrum ist die Universitätsstadt Regensburg in Ostbayern. Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt ist durch die Präsenz von global tätigen Unternehmen wie auch durch eines der höchsten pro Kopf-BIP in Bayern gekennzeichnet. Die hier erworbene Büroliegenschaft befindet sich an zentraler Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Als Kombination aus kernsaniertem Altbau und modernem Neubau verfügt die Immobilie über eine funktionale Flächenstruktur, welche die konstant positive Nachfrage der mittelständischen Unternehmen nach kleineren Büroflächen optimal erfüllt.



Das voll vermietete Büroensemble Posthof liegt unweit der Regensburger Altstadt und verfügt über 15800m<sup>2</sup> Bürofläche.

## Proaktives Asset Management

Neben den Standortvorteilen profitiert die CSA RE Germany vom proaktiven Asset Management des Real Estate Investment Managements der Credit Suisse, dank dem die Leerstandrate des Liegenschaftsportfolios kontinuierlich reduziert werden konnte. Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandsmieterpflege frühzeitig Nutzeranforderungen evaluiert, um eine dauerhafte Mieterbindung zu gewährleisten. Dieser vorausschauende Ansatz trug dazu bei, dass die Anlagegruppe im zurückliegenden Geschäftsjahr (mit Abschluss per Ende Juni 2016) eine Anlagerendite von 10.6 % erzielte.

«Die durch die Öffnung im ersten Quartal zugeflossenen Neugelder investieren wir in den weiteren strategischen Ausbau des Portfolios.»

Marc-Oliver Tschabold, Produktmanager

## Öffnung für Zeichnungen

Mit der Öffnung für Zeichnungen hatten in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen im ersten Quartal 2017 die Möglichkeit, Ansprüche der CSA RE Germany zu zeichnen. Mit ihrer Investition erhalten Anleger Zugang zu einem diversifizierten Produkt mit Liegenschaften an besten Lagen. Während sich das Portfolio nach Lancierung auf die grössten Wirtschaftsstandorte in Deutschland konzentrierte, wurde es mit den letzten Akquisitionen geografisch und nach Nutzungsart stärker diversifiziert. Lag der Fokus zu Beginn auf dem Bürobereich, werden nun auch Verkauf und Logistik die CSA RE Germany auf. Die ergänzende Segmentierung entspricht der Portfoliostrategie, die neben der Investition von mindestens 80 % des Gesamtvermögens in Topliegenschaften mit Verkaufs- und Büronutzung auch andere kommerzielle Nutzungsarten vorsieht.

## CSA RE Germany (Valor 23 547 751)



### Immobilien Deutschland

#### Kennzahl per Geschäftsjahr

30.06.2015 30.06.2016

Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	102,7	208,9
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	25,04	12,80
Anlagerendite in %	-4,99	10,63
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,77	0,82
Mietausfallrate in %	9,20	7,33

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. Lancierung 01.09.2014, erster Geschäftsabschluss 30.06.2015  
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)





Mitarbeitende des Real Estate  
Investment Management der  
Credit Suisse stellen sich vor.

## Nachgefragt bei Martin Munz

**Was reizt Sie an der Immobilienbranche?**

Als ausgebildeter Architekt baut man berufsbedingt ein besonderes Verhältnis zu Gebäuden auf. Um für den Endnutzer optimierte Produkte zu gestalten, galt mein Interesse dabei früh den Wohnliegenschaften. An der Immobilienbranche fasziniert mich zudem die Entwicklung zeitgemässer, nachhaltiger und markttauglicher Architektur mit einer guten Rendite für die Anleger. Wir werden schliesslich am Erfolg gemessen und tragen somit Verantwortung, dass unsere Immobilien als Anlageobjekt am Markt Erfolg haben.

**Sie sind seit 2010 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse tätig. Wie hat sich Ihr Aufgabenbereich seitdem verändert?**

Mein Aufgabengebiet hat sich, aufbauend auf meinen früheren Tätigkeiten und Erfahrungen, laufend erweitert. Im Rahmen meiner neuen Funktion beschäftige ich mich intensiver mit strategischen Aufgaben, der externen Repräsentation unserer Bauabteilung sowie der Netzwerkpflge mit Partnern.

«An der Immobilienbranche fasziniert mich die Entwicklung zeitgemässer, nachhaltiger und markttauglicher Architektur mit einer guten Rendite für die Anleger.»

**Gibt es eine Bestandsliegenschaft im Portfolio der Credit Suisse, die Ihnen besonders am Herzen liegt?**

Ich konnte in den sieben Jahren meiner Anstellung ganz verschiedene Projekte betreuen und habe dadurch zu gewissen Objekten eine spezielle Verbundenheit. Hervorzuheben ist sicher das Bauprojekt Vulcano, welches sich derzeit in der Realisierung befindet. Mit ihren drei, je 80 Meter hohen Wohntürmen und der dunklen Glasfassade wird die Liegenschaft höchsten architektonischen Ansprüchen gerecht.

**Martin Munz**

Martin Munz arbeitet seit Anfang 2010 für die Credit Suisse. Bevor er im Oktober 2016 die Position des Head of Development & Construction Schweiz übernommen hat, war er innerhalb des Unternehmens erst als Teamleiter Construction und anschliessend als Head of Development & Technical Due Diligence tätig.



### **Herausgeber**

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich

### **Gesamtverantwortung**

Daniela Zulauf Brühlhart, Head of Marketing & Communication der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

### **Projektleitung**

Gabriele Rosenbusch, Marketing & Communication der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

### **Gestaltung**

advertising, art & ideas ltd., business communication, zurich – new york,  [www.adart.ch](http://www.adart.ch)

### **Redaktion**

open up AG für Kommunikation und PR, Zürich,  [www.open-up.ch](http://www.open-up.ch)

### **Übersetzung/Korrektorat**

text control, open up AG

### **Quellen**

Wenn nicht anders vermerkt, beruhen die in dieser Publikation verwendeten Angaben und Informationen auf Quellen der Credit Suisse AG.

### **Bildquellen (in Reihenfolge der Erscheinung)**

Titelbild: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

Editorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

Im Fokus: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

Immobilienmarkt: Architekturfotografie, Gian Marco Castelberg;

Updates und Insights: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie, Roger Baumer/Karling, Klaus Andorfer;

CS REF Siat: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie, [www.wuermlifotograf.ch](http://www.wuermlifotograf.ch), Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CS REF Interswiss: Manuel Stettler Fotografie, [www.manuelstettler.ch](http://www.manuelstettler.ch);

CS REF Global: Giles Rocholl;

CS REF LivingPlus: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CS REF Green Property: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie, [www.wuermlifotograf.ch](http://www.wuermlifotograf.ch);

CS REF Hospitality: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CS REF LogisticsPlus: Pichler Fotografen;

CS 1a Immo PK: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CSA RES: Martin Eschmann;

CSA RES Commercial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie, Serliana (invest) AG, Serliana AG, Serliana (rx) AG, Octane 126 AG (Karte);

CSA RES Residential: Stephan Bösch, Renespa AG, Stephan Bösch;

CSA RE Germany: car-i-solutions;

Letzte Seite: Klaus Andorfer, Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

Inserat: Roger Baumer/Karling;

PM Porträts: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

### **Jahrgang**

5. Jahrgang

### **Erscheinungsweise**

zweimal jährlich

### **Kontakt**

 [info.realestate@credit-suisse.com](mailto:info.realestate@credit-suisse.com)

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG  
Real Estate Investment Management  
Sihlcity – Kalandergasse 4  
CH-8045 Zürich  
 [credit-suisse.com/ch/realestate](https://credit-suisse.com/ch/realestate)

### Disclaimer Schweiz

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).

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

Der Credit Suisse 1a Immo PK ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 Bst. b und c KAG. Der Kreis der Anleger ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen im Sinne von § 5 dieses Fondsvertrags beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden. CSA RES, CSA RES Commercial, CSA RES Residential, CSA RE Germany: 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.



# 10 Jahre Sihlcity – herzliche Gratulation

Vor über 150 Jahren eine Papierfabrik, seit 10 Jahren ein neuer Stadtteil  
Zürichs mit Wohnungen, Büros, Shopping, Multiplex-Kino, Gastronomie und  
Hotel, Wellness und Gesundheit sowie Events und Kultur.

Das Credit Suisse Real Estate Investment Management wünscht dem ersten  
Urban Entertainment Center der Schweiz alles Gute zum 10-jährigen Jubiläum  
und weiterhin viel Erfolg.

