

# Credit Suisse ImmoTrend Europa

Die Trends von morgen. Nachhaltig umgesetzt.



**Offener Immobilienfonds nach KAGB**

Credit Suisse (Deutschland) AG  
September 2019

**CREDIT SUISSE** 

# Agenda

- 1** Produktüberblick
- 2** Fokus auf strukturelle Trends
- 3** Fokus auf Nachhaltigkeit
- 4** Immobilien
- 5** Rahmendaten




# Zusammenfassung des Fonds

## Risikoarme Strategie sowie strukturelle Trends & Nachhaltigkeit


**Risikoarme Anlagestrategie**  
(Risikoklasse 1 von 7)<sup>1</sup>

**Core/Core+ Strategie**

 BVI-Zielrendite<sup>1</sup> (brutto) von 3,0-3,5%

 Fremdwährungsabsicherung & niedrige Fremdkapitalquote

Investitionen in **europäische Kernmärkte**



Top-Lagen an wirtschaftsstarken Standorten

Moderne, qualitativ hochwertige Liegenschaften

Hoher Vermietungsgrad und bonitätsstarke Mieter

**Berücksichtigung struktureller Trends**

 **Neue Arbeitswelten**

Flexible und effiziente Flächenkonzepte bei **Büroimmobilien** (u.a. Business Center & Co-Working)

 **Digitalisierung/ Online-Handel**

Überdurchschnittlicher **Logistikanteil** (Smart Buildings & Künstliche Intelligenz, Urbane vs. Periphere Logistik)

 **Neue Konsumgewohnheiten**

Spezielle **Einzelhandelsformate** in selektiven Lagen (Convenience, Erlebniseinkauf, Vermischung von Nutzungskonzepten)

**Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte**

Optimierung von **Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch Zusammenarbeit mit **Siemens**



 **Gebäudelabels & GRESB<sup>2</sup> Benchmarking**

 Klimaneutralität durch **Kauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten** durch die **Credit Suisse**

<sup>1</sup> Die Zielrendite ist keine Projektion, Voraussage oder Garantie für die zukünftige Wertentwicklung oder das Erreichen derselben. Weitere Informationen hierzu finden Sie im Abschnitt „Hinweise zur BVI-Zielrendite“ am Ende dieses Dokuments.

<sup>2</sup> GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark

# Anlageuniversum

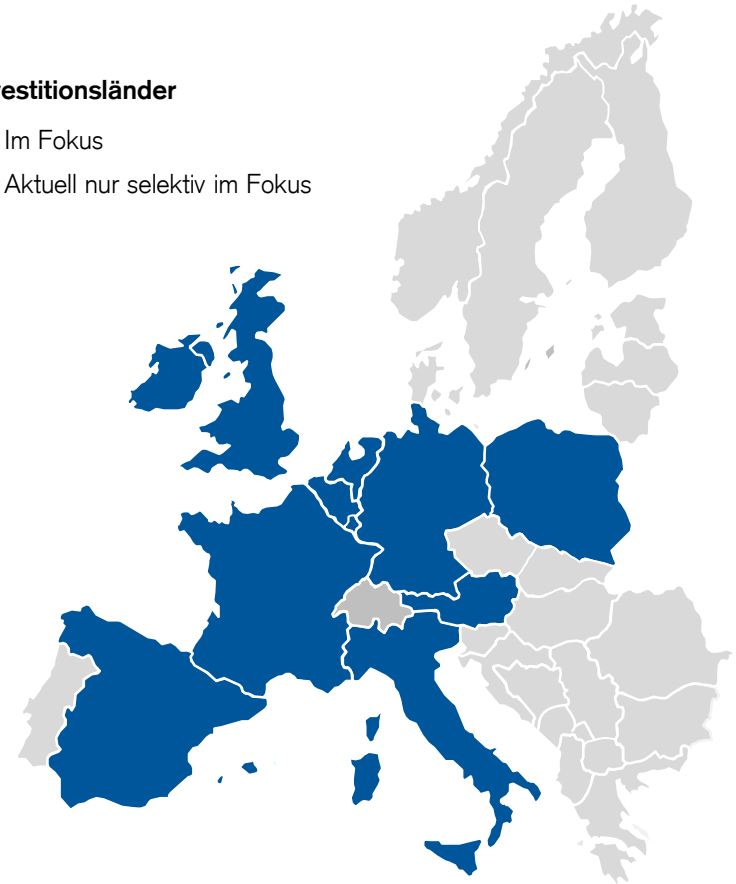
## Nutzungsarten und Länderallokation

### Länder-Allokation

- Breit **diversifiziertes Portfolio in Europa**
- Fokus auf **Regionen mit starker Wirtschaftskraft und hoher Stabilität**
- Investitionen in **liquide Märkte** mit hohen Transaktionsvolumina
- **Aktuelle Marktzyklen und politische Risiken** von Anfang an beim Portfolioaufbau berücksichtigt

### Investitionsländer

- Im Fokus
- Aktuell nur selektiv im Fokus



### Nutzungsarten-Allokation

- **Berücksichtigung neuer und flexibler Flächenkonzepte bei Büroimmobilien**
- **Überdurchschnittlicher Logistikanteil**
  - Sektor mit starken Wachstumsperspektiven
  - Rendite ca. 1,0-1,5% höher als bei Büro und Handel
  - Ø längere Mietverträge als bei Büro und Handel
- **Fokus auf spezielle Einzelhandelsformate**
  - Nur selektive Lagen
  - Risikomix durch breitere Streuung
  - Ø längere Mietverträge als bei Büro

Dies ist ein Beispiel für eine Kapitalallokation, die sich mit der Zeit ändern kann.

Quelle: Credit Suisse, BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) | Daten per 31.03.2019

# Strukturelle Trends

## Marktspezifische Veränderungen



### Neue Arbeitswelten

- **Wachsender Dienstleistungssektor** (tertiärer Sektor) erhöht Nachfrage nach Büroflächen
- Wandel von Nutzungskonzepten durch **Digitalisierung** der Geschäftsprozesse
- Flexiblere **Arbeitszeiten** und **Home Office**
- **Atmosphäre & Wohlbefinden**



### Digitalisierung/ Online-Handel

- Boom im Online-Handel sorgt für Rekordvolumen im Logistikmarkt
- **Steigende Flächennachfrage:** Wachsender Welthandel und Digitalisierung
- **Urbane, zentrumsnahe Lagen** für „Last-Mile-Delivery“



### Neue Konsumgewohnheiten

- **Convenience:** einfach, schnell, jederzeit
- **Erlebniseinkauf:** Unterhaltung und Gastronomie
- **Multi-Channel-Handel:** Bisher reine Online-Händler verkaufen auch in Shops, stationäre Läden dafür auch Online

### Büroimmobilien

- **Offene, flexibel und drittverwendungsfähig gestaltbare Raumkonzepte** mit:
  - angenehmer Aufenthaltsqualität
  - hoher Energieeffizienz
  - moderner technischer Ausstattung, v.a. in Bezug auf die Digitalisierung
- **Teurere Innenstadtlagen** bei Kundenkontakt, **günstigere Lagen** für Middle-/Back-Office Tätigkeiten

### Logistikimmobilien

- **Kleinere, zentrumsnahe Lagerflächen** für schnelle Belieferung („Last Mile Delivery“)
- **Größere Logistikflächen an bedeutenden Verkehrsknotenpunkten** wie Autobahnen und Flughäfen
- Weitere Kernkriterien sind u.a. ausreichende Gebäudehöhen für Lager- und Fördertechnik

### Einzelhandelsimmobilien

- **Lebensmittelversorger und Fachmarktzentren** mit hohem Anteil wenig vom Online-Handel betroffener Produktkategorien
- Ausgewählte zukunftsfähige Handelskonzepte in guten, **innerstädtischen Lagen**
- **Selektiv gut positionierte Shopping-Center** (inkl. Factory Outlet Center) mit hohem, flexibel gestaltbaren Anteil moderner Verkaufskonzepte und attraktivem Gastronomie-/Freizeitangebot

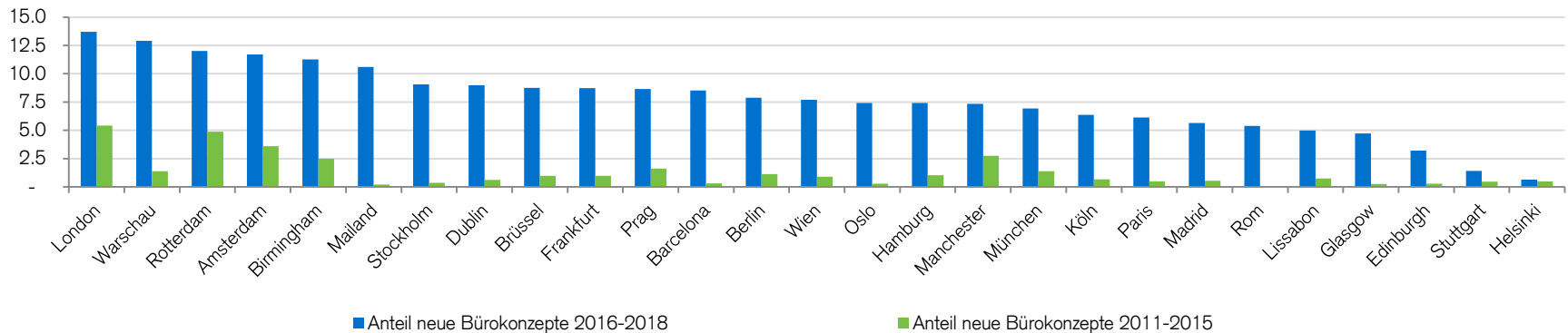
# Strukturelle Trends bei Büroimmobilien

## Neue Arbeitswelten

### Flexible und effiziente Flächenkonzepte

- **Großraumbüro** bzw. Reduzierung von Einzelbüros & mehr **Sitzungsräume** für Gruppen-/Teamarbeit
- **Kleine, kurzfristig buchbare Räume** für konzentriertes Arbeiten
- Attraktive **Pausenzonen** und „**Wohlfühloasen**“
- **Business Center**: eher typische Bürogestaltung, Nutzung von Freiberuflern oder auch klassischen Unternehmen für Projektteams
- **Co-Working**: trendige Gestaltung, Nutzung u. a. durch junge Start-ups, Stellung der Infrastruktur (Möbel, IT) , teilw. Angebot von Dienstleistungen (z. B. Sekretariat)
- Hohe **Flexibilität** als Vorteil der Untermieter bei jedoch teilw. höheren Mietkosten

### Anteil neuer Bürokonzepte an Gesamtflächennachfrage (in %)



- **Regionale Unterschiede** in der Nachfrage nach flexiblen Bürokonzepten
- **Anteil Co-Working Flächen** im Gebäude **als Ergänzung** zu traditionellen Flächen zu betrachten

Quelle: Credit Suisse, PMA | Daten per Dezember 2018

# Strukturelle Trends bei Logistikimmobilien

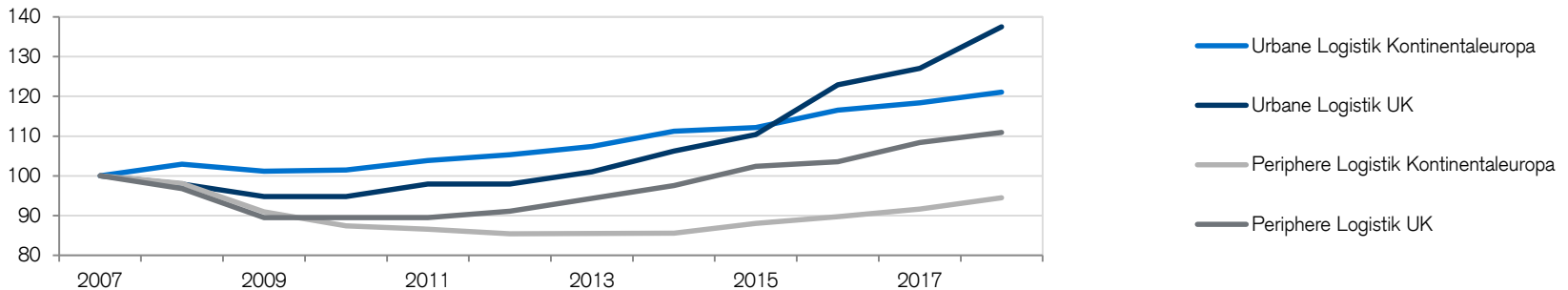
## Digitalisierung und Onlinehandel

### Urbane Logistik im Fokus

- **Urbane Logistik:**  
Kleinere zentrumsnahe Objekte für schnelle Belieferung („Last Mile Delivery“), keine/geringe behördliche Auflagen (z. B. Betriebszeiten)
- **Periphere Logistik:**  
Große moderne Flächen außerhalb urbaner Räume an bedeutenden Verkehrsknotenpunkten wie Autobahnkreuzen und Flughäfen, größere Flächenverfügbarkeit, ausreichende Gebäudehöhen für Lager- und Fördertechnik
- **Neue Konzepte** entstehen, wie bspw.
  - Microdepots (sehr kleine Logistikobjekte)
  - Hybrid-Objekte (Mischform aus Lagerung und Produktion)
  - Multi-Level Anlagen (mehrere Stockwerke umfassende Logistikobjekte)

### Mietpreise peripherer und urbaner Logistik

Index Dezember (2007 = 100)



- **Starker Mietpreisanstieg** von Logistikimmobilien in den letzten Jahren
- **Preise für urbane Flächen deutlich stärker gestiegen**, da weniger Flächen verfügbar sind

Quelle: Credit Suisse, PMA | Daten per Dezember 2018

# Strukturelle Trends bei Handelsimmobilien

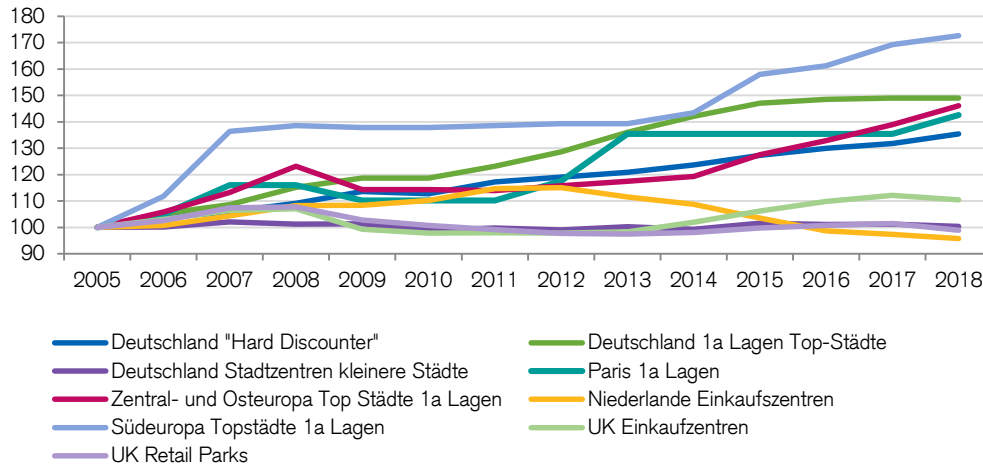
## Neue Konsumgewohnheiten

### Spezielle Einzelhandelsformate funktionieren weiter

- **Bedeutung des Onlinehandels variiert regional stark** (Prognosen für 2023):
  - Onlineanteil von 5-9% in Süd-/Osteuropa
  - Onlineanteil von 10-15% in Zentral-, West-, Nordeuropa
  - Onlineanteil von 25% in UK
- **Wenig vom Onlinehandel betroffene Produktkategorien:**  
Nahrungsmittel und Drogerieartikel
- **Stark vom Onlinehandel betroffene Produktkategorien:**  
Technologie/Medien, Sportartikel und Mode
- **Neue Verkaufsformate:**  
Mini-Shops in besten Laufwegen, Showrooms, Pop-up-Stores
- **Erlebniseinkauf und Einbezug anderer Nutzungen:**
  - Attraktives Unterhaltungs-/Gastronomieangebot in Immobilie bzw. nahem Umfeld
  - Wohlfühlatmosphäre im Center und Laden
  - Weitere Nutzungen als Frequenzbringer:  
z. B. Wohnen, Büro, Kino, Arztpraxen
- **Lebensmittelversorger und Fachmarktzentren**

### Mietpreise von Handelsimmobilien

(Index 31.12.2005 = 100)



Quelle: Credit Suisse, PMA | Daten per Dezember 2018



# Ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie von CS ImmoTrend Europa

## Zusammenarbeit mit namhaften Partnern

### Nachhaltigkeits-Initiativen CS ImmoTrend Europa

1

#### Energiecontrolling

Automatisierte Energiedatenerfassung zum Siemens Gebäudeenergiesystem; systematisches Energiecontrolling

#### Betriebsoptimierung

Systematische Betriebsoptimierung zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen

2

#### Gebäudelabel

Ausgewählte Nachhaltigkeitszertifikate, z.B. DGNB, BREEAM sowie verpflichtende Energie-Ratings (EPCs) in Europa

#### ESG Benchmarking

Jährliche Teilnahme an führender Benchmark GRESB zur systematischen Evaluierung der ESG Performance

3

#### Klimaneutralität

Erreichung von Klimaneutralität durch Kauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten und Engagement in ausgewählten Projekten erzielt Wirkung

### Langfristige Partnerschaften



# Energieeffizienz- und CO<sub>2</sub>-Optimierung

## Langjährige Partnerschaft mit Siemens

### Maßnahmen zur Gebäudeoptimierung

#### Analyse

Energie- und CO<sub>2</sub>-Due-Diligence im Ankaufsprozess, systematische Überwachung und Identifizierung von Optimierungspotenzial während Haltedauer

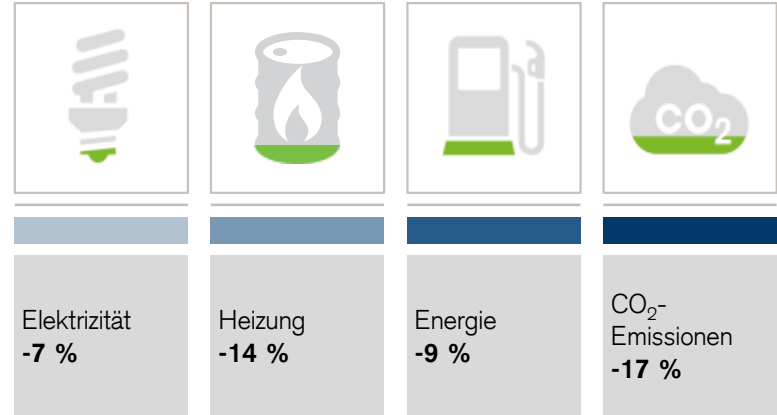
#### Optimierung

Umsetzung von geeigneten Gebäudeoptimierungsmaßnahmen (in Abhängigkeit vom Immobilien-Lebenszyklus und Wirtschaftlichkeitsaspekten)

#### Kontrolle und Reporting

Umfassender Ansatz zur kontinuierlichen Kontrolle von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen, Reporting über erreichte Werte und (geplante) Maßnahmen

### GRE Gesamtportfolio Veränderungen 2010 – 2018



### Case Study – Sihlcity Zürich

Shopping & Urban Entertainment Center, Baujahr 2007, Verkehrswert > CHF 850 Mio.

#### Optimierungsmaßnahmen

- Analyse der Energiesysteme
- Optimierung der Heizkurve
- Optimierung der Heizgrenzen
- Optimierung der Intervalltakte
- Installation von mehr Heizpumpen

#### Ergebnisse

- Vereinfachung der Energiegewinnung
- Reduzierung von Wartungsaufwand und -kosten
- Einsparung von 1,68 Mio. kWh Heizkosten p.a.
- Verringerung der Heizkosten um jährlich 15%
- Einsparung von CHF 168.000 p.a. (0,10 CHF/kWh)



Quelle: Credit Suisse, Siemens Schweiz, 2019

# Erreichung eines klimaneutralen Fonds

## Kauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten durch die Credit Suisse

### Beteiligung an ausgewählten Projekten in Entwicklungsländern

- 1. Schritt: Investition in Klimawandel durch Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen & Optimierung der Energieeffizienz
- Zusätzlich: Realisierung eines klimaneutralen Immobilienportfolios durch **Beteiligung an ausgewählten Projekten in Entwicklungsländern**

### Ziel: Erzielung ökologischer/sozialer Wirkung

- sauberes Wasser und Kanalisation
- Gesundheit und Wohlbefinden; z. B. Unterstützung von Medical Camps zur Gewährleistung einer angemessenen Verteilung von Medikamenten
- qualitativ hochwertige Bildung; z. B. Bereitstellung von Möbeln und Ausrüstung für Schulen in Entwicklungsländern
- bessere Arbeitsbedingungen und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verringerung der Armut und Ungleichheit
- saubere und kostengünstige Energie
- Investition in nachhaltige Städte und Gemeinschaften

### Ausgewählte Projekte

**Prony Wind Power, New Caledonia**  
Generating sustainable energy from wind for this island nation

Small island nations like New Caledonia are often described as 'the canary in the coal mine' of climate change, with many already experiencing the impact of rising tides and damaging storms. These wind farms use world class technology to provide New Caledonia with sustainable energy to combat climate change, whilst also addressing various social issues.

**PROJECT BENEFITS:**

- 40,000 MWh generated on average annually, providing a clean alternative to fossil fuels
- 300 jobs created stabilising incomes and boosting the local economy
- Technological know-how shared with the region, contributing to the development of New Caledonia's wind energy sector
- 36,621 tCO<sub>2</sub>e mitigated on average annually, directly contributing to climate change reduction

Gold Standard

Windkraft in Neukaledonien

**Sustainable Wind Energy, India**  
Harnessing the wind to power Indian communities

This project generates electrical power by installing 67 wind turbines in the Madhya Pradesh state of India. The project reduces more than 170,000 tonnes of carbon dioxide emissions annually by providing an alternative energy source to the burning of fossil fuels, and creates a range of educational and health benefits for surrounding communities.

**PROJECT BENEFITS:**

- 15 medical camps are supported to ensure the proper distribution of medicines
- 240 students provided with stationary and furniture for schools in seven nearby villages
- 4 water facilities installed including a borewell, a water cooler, a water storage tank and water supply pipe fittings in a hospital premises
- 176,331 tCO<sub>2</sub>e mitigated on average annually, by providing an alternative to the use of fossil-fuel based power

Gold Standard

Windenergie in Indien

### Relevante (UN) Sustainable Development Goals (SDGs)



Quelle: Credit Suisse, UN, 2018

# Strategiekonforme Liegenschaften

## Erfurt – Modernes Bürogebäude mit flexibler Flächengestaltung



Adresse	Bahnhofstraße 38, 99084 Erfurt
Ankauf	06/2019
Baujahr	1993, 2017/18 (Sanierung)
Nutzungsart	Büro mit Handel & Gastronomie im EG
Mietfläche / Stellplätze	6.209 m <sup>2</sup> / 32
Vermietungsquote <sup>1</sup>	100% (1 Jahr Mietgarantie für kleine unvermietete Handels- und Lagerfläche)
Mieter	5 (u.a. Anbieter von Co-Working Flächen)
Ø Laufzeit der Mietverträge	ca. 8,3 Jahre
Bruttoanfangsrendite (bei Ankauf)	ca. 4,1% p.a.
Verkehrswert (bei Ankauf/aktuell)	EUR 26,0 Mio. / EUR 26,3 Mio.

### Standort & Lage



- Erfurt ist Landeshauptstadt, Universitätsstadt und Wirtschaftszentrum in Thüringen mit steigender Bevölkerungszahl
- Zentrale 1a-Innenstadtlage in historischer Altstadt direkt an Haupteinkaufsstraße und nur 300m vom Hauptbahnhof entfernt

### Modernes Objekt



- Aufwendig sanierte, architektonisch hochwertige und zeitgemäß ausgestattete Immobilie
- Erschließung und Raumkonfiguration der Büros lassen Vermietung an zwei Einheiten je Geschoss und flexible Flächengestaltung zu

### Nachhaltigkeit



- Niedriger Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Werte, da moderner Neubaustandard und effiziente Klimatechnik

<sup>1</sup> In % der Monats-Bruttosollmiete

Per 30.06.2019. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

# Strategiekonforme Liegenschaften

## Aachen – Nachhaltiger Hotelneubau mit Einzelhandel



Adresse	Großkölstraße 57-63, 52062 Aachen
Ankauf	04/2019 (vertraglich gesichert, geplanter Übergang Ende 2019/Anfang 2020)
Baujahr	2019/20
Nutzungsart	Hotel mit Handel im EG
Mietfläche / Stellplätze	4.355 m <sup>2</sup> / 18
Vermietungsquote <sup>1</sup>	100%
Mieter	2 (B&B Hotels, Drogeriemarktkette)
Ø Laufzeit der Mietverträge	über 17,5 Jahre (bei Ankauf)
Bruttoanfangsrendite (bei Ankauf)	ca. 4,2% p.a.
Verkehrswert	EUR 20,6 Mio.

### Standort & Lage



- Beliebte Touristen- und Universitätsstadt mit steigenden Übernachtungszahlen (2,7% p.a. seit 2006) dank attraktiver Altstadt und günstiger Lage im Dreiländereck Deutschland, Niederlande, Belgien
- Zentrale Lage direkt in der Fußgängerzone nahe historischer Altstadt (300m) und Touristenattraktionen wie dem Dom

### Modernes Objekt



- Moderner, qualitativ hochwertiger Neubau vermietet an stark wachsende Hotelkette B&B HOTELS und führende Drogeriemarktkette
- Durch flexiblen Grundrisszuschnitt gut für andere Budget-Hotelbetreiber oder Nutzung als Micro-Apartments geeignet

### Nachhaltigkeit



- Niedriger Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Werte, da Nutzung moderner Baumaterialien und effizienter Klimatechnik

<sup>1</sup> In % der Monats-Bruttosollmiete

Per 30.06.2019. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

# Rahmendaten Credit Suisse ImmoTrend Europa

## Überblick

<b>Produktstruktur</b>	<b>Offener Immobilien-Publikumsfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)</b>
<b>Fondsdomizil</b>	Deutschland (BaFin reguliert)
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	<b>CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH</b>
<b>Anlageuniversum</b>	Gewerbeimmobilien in Europa mit Fokus auf Einzelhandel, Büro und Logistik, umfassende Nachhaltigkeitsstrategie
<b>Fremdfinanzierung</b>	20-25 % (max. 30 % erlaubt gemäß KAGB, sowie Verkaufsprospekt)
<b>Zielrendite (brutto nach BVI)<sup>1</sup></b>	<b>3,0 bis 3,5%</b> (angestrebt für Anteilklasse R)
<b>Ausschüttungsrendite<sup>1</sup></b>	<b>2,0 bis 3,0%</b> (angestrebt für Anlageklasse R)
<b>Ausschüttungsdatum</b>	Jährlich, gegebenenfalls unterjährig
<b>Anlagehorizont</b>	Mindestens 5 Jahre (empfohlen)
<b>Fondswährung</b>	EUR
<b>WKN / ISIN (Auflage)</b>	Anteilklasse R: 980502 / DE0009805028 (02.05.2019) Anteilklasse P: 980503 / DE0009805036 (01.09.2019) Anteilklasse F <sup>2</sup> : 980504 / DE0009805044 (03.04.2019)
<b>Mindestanlage</b>	EUR 50 (1 Anteil) in Anlageklasse R EUR 50.000 in Anlageklasse P (bei Erstanlage) EUR 200.000 in Anlageklasse F <sup>2</sup>

<b>Zielgruppe</b>	Anteilklasse R: Privatanleger Anteilklasse P: Institutionelle Anleger, vermögende Privatanleger sowie Vermögensverwalter Anteilklasse F: Kunden mit einem Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochter der Credit Suisse Group AG
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. - 31.12.
<b>Anteilausgabe</b>	Börsentäglich
<b>Anteilrücknahme</b>	Börsentäglich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten (gemäß gesetzlicher Vorgabe KAGB)
<b>Mindesthaltedauer</b>	24 Monate (früheste Rückgabemöglichkeit, gem. gesetzlicher Vorgabe KAGB)
<b>Verwaltungsgebühr</b>	Anteilklasse R: 0,8 % des Durchschnittswerts des Nettofondsvermögens der Anteilklasse, max. bis zu 1,0% Anteilklasse P: 0,5 % des Durchschnittswerts des Nettofondsvermögens der Anteilklasse, max. bis zu 0,5% Anteilklasse F <sup>2</sup> : 0,1 % des Durchschnittswerts des Nettofondsvermögens der Anteilklasse, max. bis zu 0,5%
<b>Kauf-/Verkaufsvergütung</b>	Bis zu 1,5% des Kauf-/Verkaufspreises
<b>Bauvergütung</b>	Bis zu 2,0% der Projektkosten
<b>Depotbankvergütung</b>	0,025% p.a. auf Nettofondsvermögen
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 5% vom Anteilwert, Anlageklasse F 0,0%

<sup>1</sup> Die Zielrendite ist keine Projektion, Voraussage oder Garantie für die zukünftige Wertentwicklung oder das Erreichen derselben. Weitere Informationen hierzu finden Sie im Abschnitt „Hinweise zur BVI-Zielrendite“ am Ende dieses Dokuments.

<sup>2</sup> Für Kunden, die einen Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben.

Quelle: CSAM Global Real Estate; Anlageziele, Risiken, Kosten und Aufwendungen des Produkts sowie vollständige Produktinformationen sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

# Credit Suisse ImmoTrend Europa

## Performance Szenarien

Investment: EUR 10.000

Szenarien		1 Jahr	4 Jahre	7 Jahre
<b>Stress Szenario</b>	<b>Mögliche Rückzahlung nach Abzug der Kosten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>9.700</b> -3,00 %	<b>8.853</b> -3,00 %	<b>8.080</b> -3,00 %
<b>Ungünstiges Szenario</b>	<b>Mögliche Rückzahlung nach Abzug der Kosten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>10.000</b> 0,00 %	<b>10.000</b> 0,00 %	<b>10.000</b> 0,00 %
<b>Moderates Szenario</b>	<b>Mögliche Rückzahlung nach Abzug der Kosten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>10.300</b> 3,00 %	<b>11.255</b> 3,00 %	<b>12.418</b> 3,00 %
<b>Günstiges Szenario</b>	<b>Mögliche Rückzahlung nach Abzug der Kosten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	<b>10.500</b> 5,00 %	<b>12.155</b> 5,00 %	<b>14.071</b> 5,00 %

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 7 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie EUR 10.000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten, und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

Diese Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Weitere Informationen finden Sie im KIID des Fonds.

Quelle: Credit Suisse, nur zur Veranschaulichung, 2019

# Credit Suisse ImmoTrend Europa

## Chancen und Risiken

Chancen	Risiken
Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter unter Berücksichtigung von Immobilientrends	Eingeschränkte Liquidität im Vergleich zu gelisteten Anlageprodukten
Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen, sowie Inflationsschutz durch Indexierung der Mietverträge	Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken, Mieterträge können sinken
Niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen	Die Rücknahme von Anteilen kann ausgesetzt werden, der Fonds kann aufgelöst werden
Steuerliche Vorteile durch einen teilweise steuerfreien Anteil am Anlageerfolg möglich	Durch die gesetzlich vorgegebenen Haltefristen (Mindesthaltefrist von 24 Monaten, Rückgabefrist von 12 Monaten) können Anleger bei veränderten Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten Wertverluste erleiden



# Hinweise zur BVI-Zielrendite

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Für die Zielrendite wurden konkret vorliegende Objektangebote, die der angestrebten Portfoliostruktur des Fonds entsprechen, komplett mit Annahmen für die Entwicklung aller erforderlichen Faktoren wie Mieten, Vermietungs- und Instandhaltungskosten, Steuern, An- und Verkaufspreisen etc. individuell durchgerechnet. Auf Fondsebene ergab sich dann eine Rendite, die selbstverständlich im Rahmen der angestrebten Zielrendite für den Fonds liegt. Gesucht werden Objekte, mit denen letztendlich in Summe die Zielrendite erreicht werden kann. Ob dies dann letztendlich gelingt, hängt von der Entwicklung des Marktes und der individuellen Immobilien ab.

Die Kalkulierung der Zielrendite untersteht einer Vielzahl von wesentlichen Beschränkungen, welche die Zuverlässigkeit der Rendite beeinflussen könnten. Dabei wurde bspw. folgendes nicht berücksichtigt: 1) negative Entwicklung von Immobilien bspw. aufgrund steigender Leerstände, Insolvenzen von Mietern, rückläufigen Marktmieten, unvorhergesehenen Kosten z.B. für außerplanmäßige Renovierung; 2) negative generelle Marktentwicklung bspw. infolge einer Rezession 3) Sanierungskosten infolge nicht versicherter Naturkatastrophen.

Die angestrebte Zielrendite basiert auf der Analyse und Bewertung der Anlageopportunitäten des Managers und auf zahlreichen investmentspezifischen Annahmen, die nicht mehr den zukünftigen Marktgegebenheiten entsprechen und aktuelle Anlageergebnisse signifikant verändern könnten.

Die Zielrendite basiert [zu einem gewissen Maß] auf historischen Daten. Die Zielrendite ist **keine Projektion, Voraussage oder Garantie** für die zukünftige Wertentwicklung oder das Erreichen derselben.

# Wichtige Hinweise

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft.

Das Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, gegebenenfalls unter Einschaltung eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u.a. Konsequenzen zu prüfen.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Das vorliegende Dokument ist ausschließlich für Anleger in Deutschland bestimmt. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person abgegeben werden (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung).

Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse. Es kann außerdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird.

In Zusammenhang mit diesem Anlageprodukt bezahlt die Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen unter Umständen Dritten oder erhält von Dritten als Teil ihres Entgelts oder sonst wie eine einmalige oder wiederkehrende Vergütung (z.B. Ausgabeaufschläge, Platzierungsprovisionen oder Vertriebsfolgeprovisionen). Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater. Zudem können im Hinblick auf das Investment Interessenkonflikte bestehen.

Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, das ausschließlich zu Werbezwecken verbreitet wird. Es darf nicht als unabhängige Wertpapieranalyse gelesen werden.

Copyright © 2019 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

CREDIT SUISSE (DEUTSCHLAND)  
AKTIENGESELLSCHAFT  
Taubenstraße 1  
D-60310 Frankfurt am Main  
[www.credit-suisse.com/immotrend](http://www.credit-suisse.com/immotrend)

Service-Line:  
Telefon: +49 (0) 69 7538 1111  
Telefax: +49 (0) 69 7538 1796  
E-Mail: [investment.fonds@credit-suisse.com](mailto:investment.fonds@credit-suisse.com)