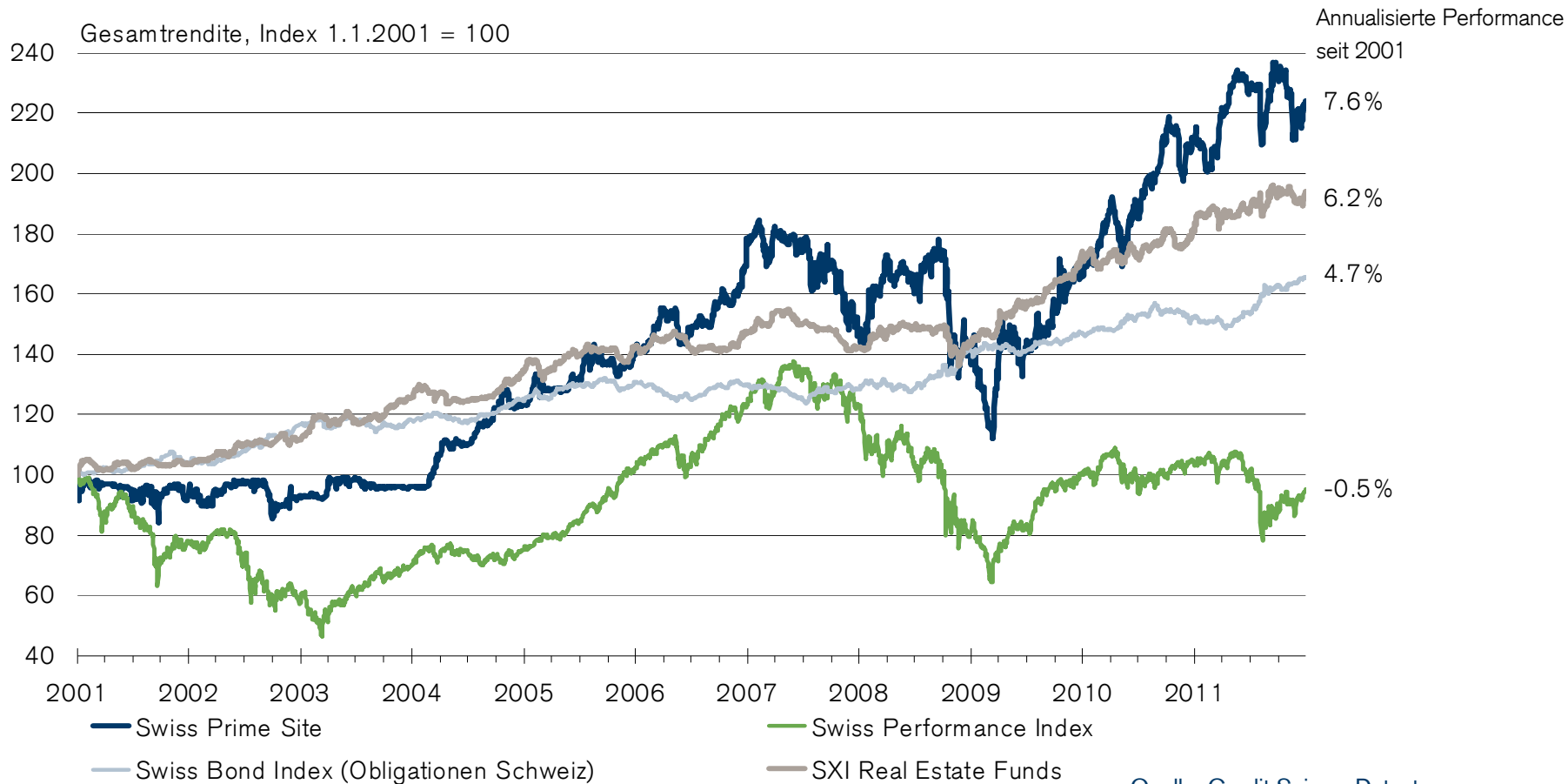


Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Immobilienanlagestrategien



Markus Graf, Leiter Real Estate Asset Management Schweiz
25. Januar 2012

Performance von Schweizer Immobilienanlagen im Vergleich mit anderen Anlageklassen 2001-2011



Quelle: Credit Suisse, Datastream

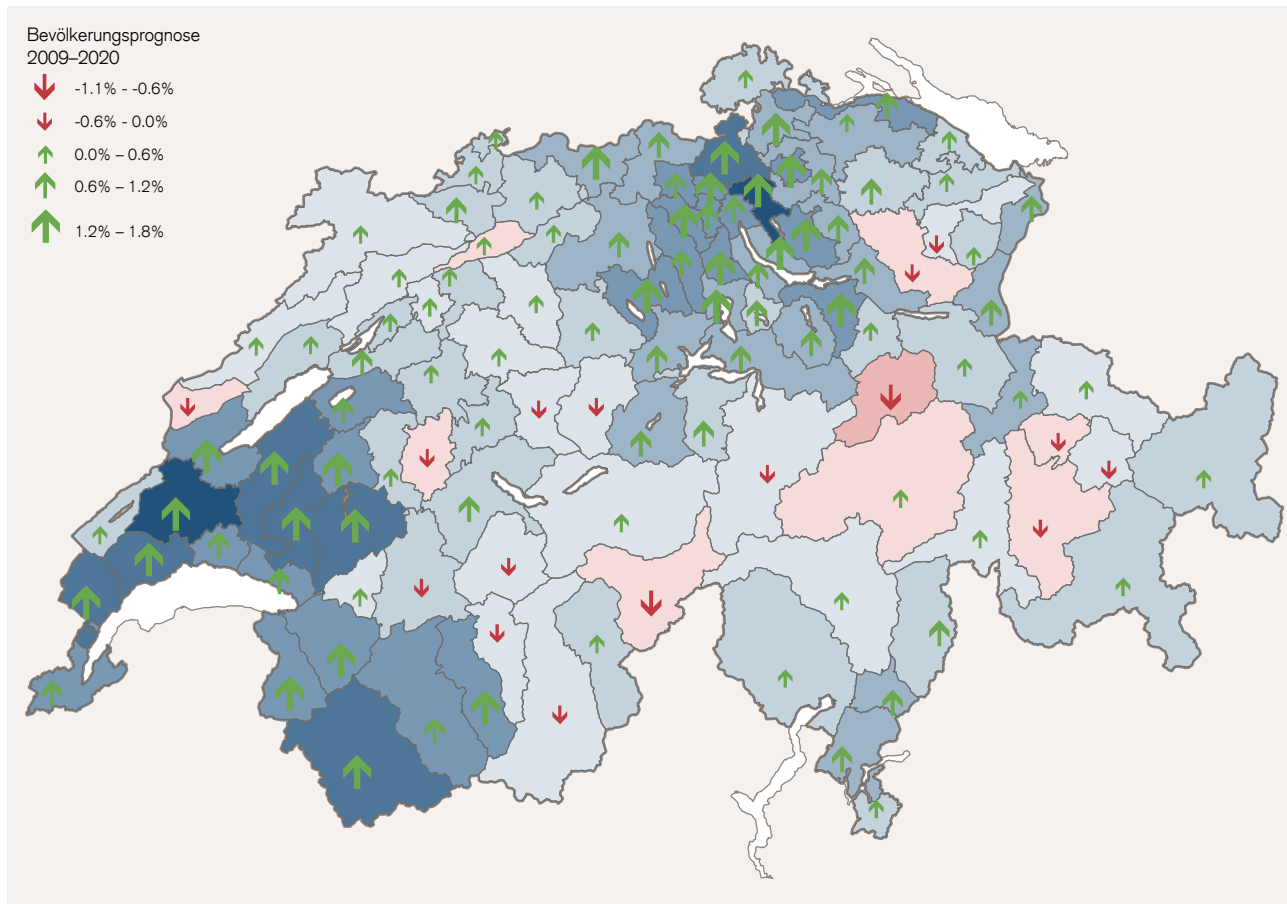
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Historische Performance-Angaben sind keine Garantie für laufende und zukünftige Wertentwicklungen und Erträge.

Trends

1. Verdichtetes Bauen – Steigende Attraktivität der Städte
2. Zuwanderung
3. Demografische Entwicklung
4. Nachhaltiges Bauen
5. Einkaufstourismus
6. Hospitality
7. Internationalisierung

1. Trend: Verdichtetes Bauen – Steigende Attraktivität der Städte

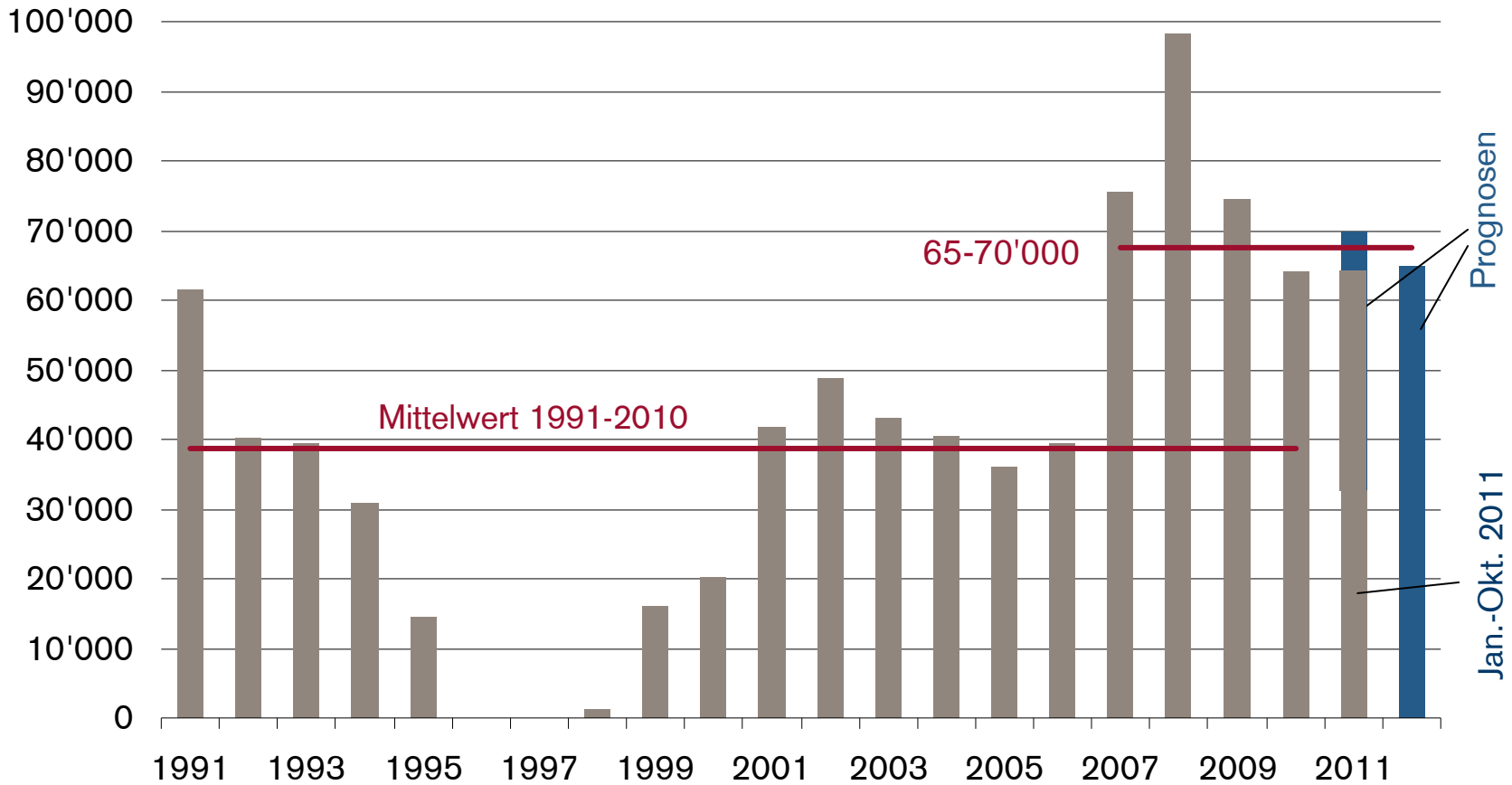
In Prozent; Bevölkerungsprognose 2009-2020: CH = 0.8% pro Jahr (2020: ca. 8.6 Mio.)



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research, Geostat

2. Trend: Zuwanderung

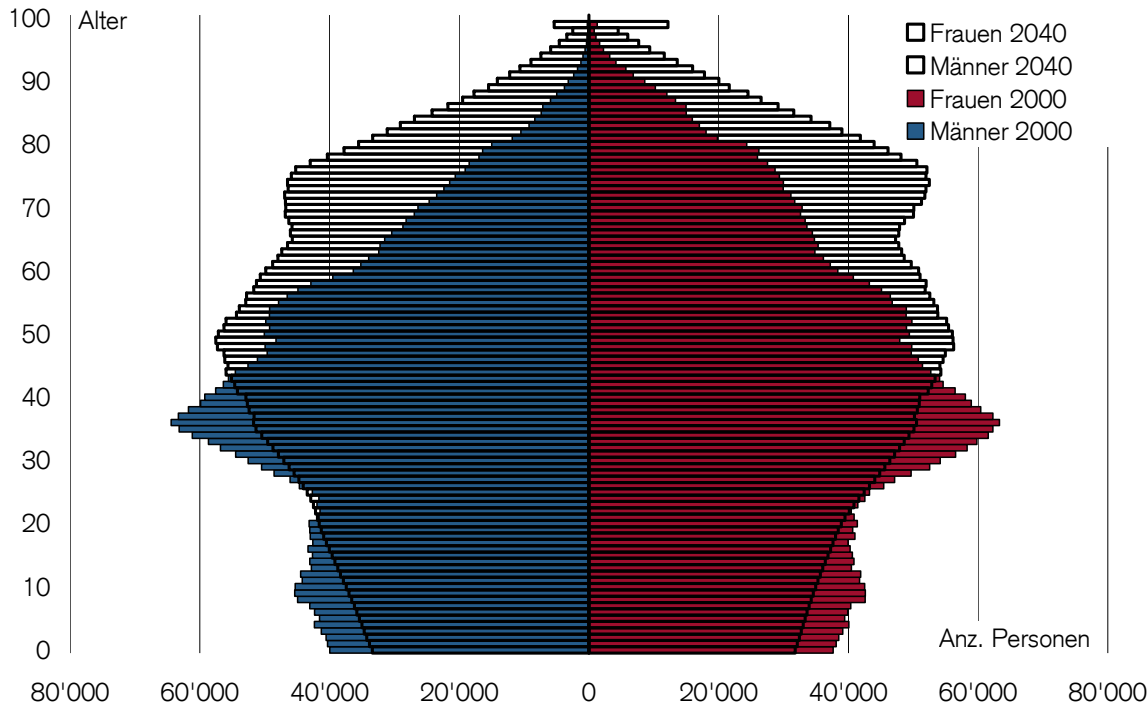
Nettozuwanderung der ständigen Wohnbevölkerung (inkl. Statuswechsel)



Quelle: Bundesamt für Migration, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research

3. Trend: Demografische Entwicklung

Abbildung: Bevölkerungspyramide für die Schweiz 2000 - 2040



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS-Szenario A), Credit Suisse AG

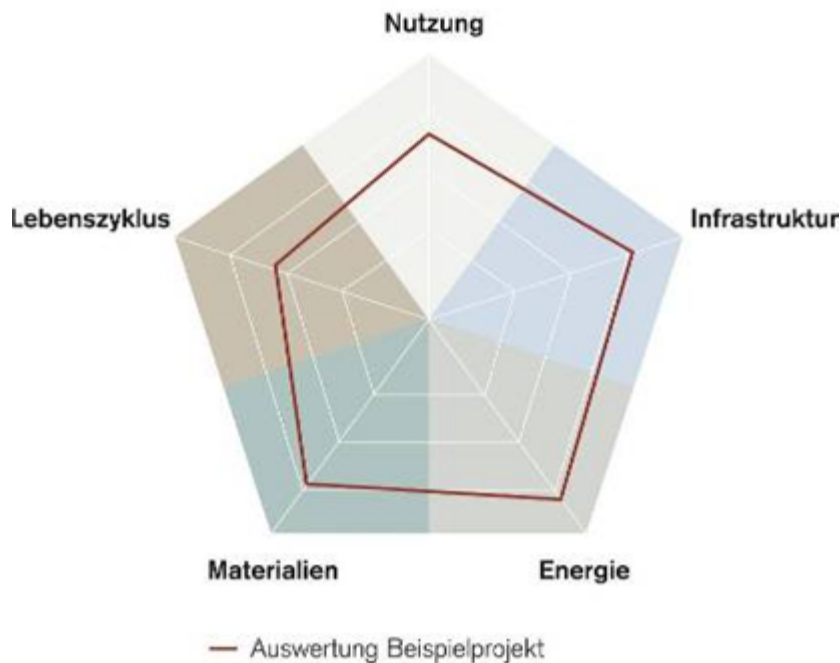
- Die Lebenserwartung der Bevölkerung in der Schweiz steigt bis 2040 an.
- Die Anzahl der über 60- bis 80-Jährigen nimmt bis 2040 überproportional zu.

➔ Die aus der demografischen Entwicklung resultierende «Silver-Revolution» erhöht die Nachfrage nach neuen Wohnformen, die auf die neuen «Alten» zugeschnitten sind.

4. Trend: Nachhaltiges Bauen

Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG investiert seit 2010 nur noch in nachhaltige Bauprojekte.

Dimensionen und Kriterien

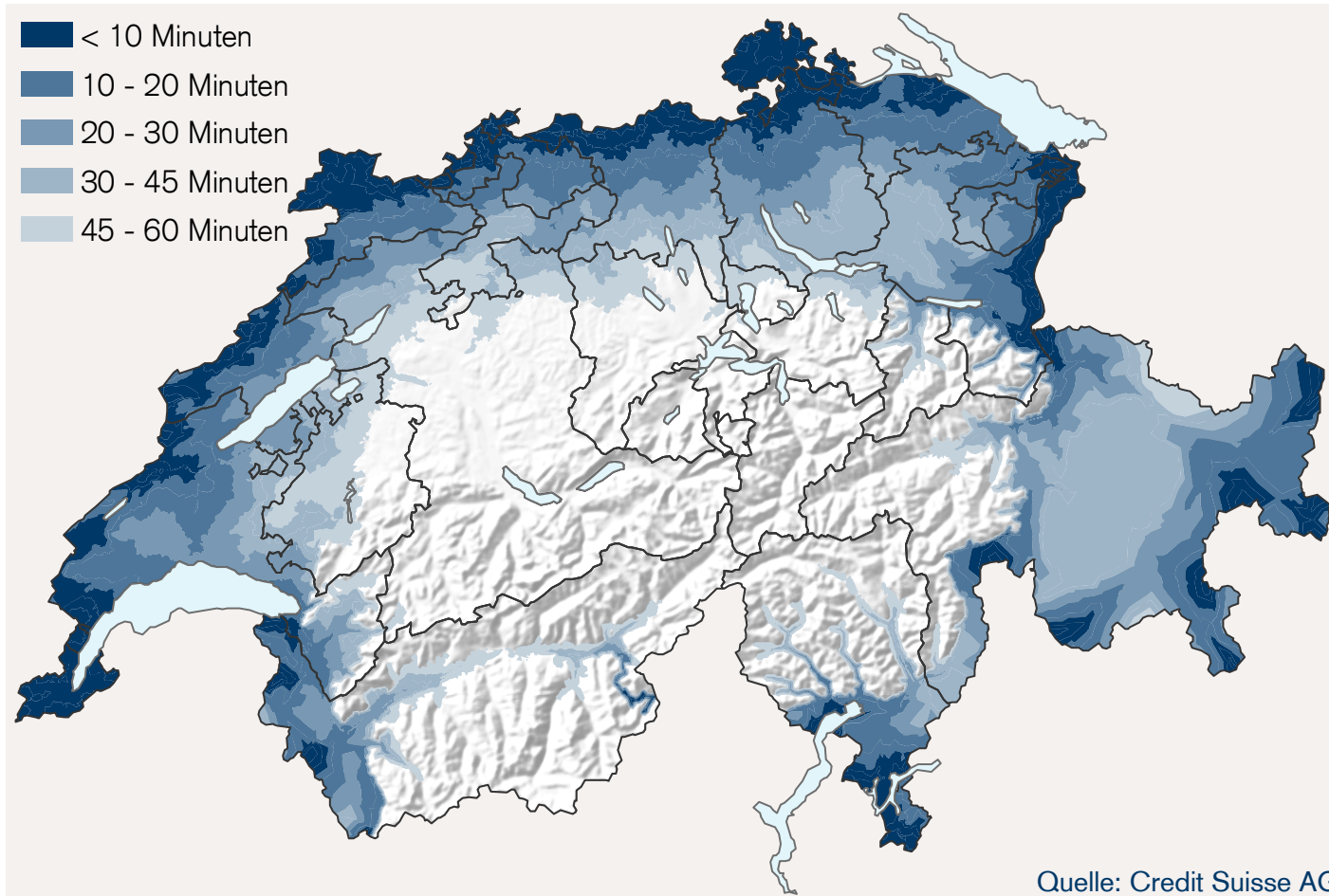


- Das Konzept deckt ökologische, ökonomische und soziale Aspekte ab
- Bewertet werden qualitative und quantitative Kriterien
- Minergie® / Minergie®-Eco-Standard werden berücksichtigt
- Das Gütesiegel erteilt ein unabhängiger Schätzungsexperte

Quelle: Credit Suisse AG

5. Trend: Einkaufstourismus: Bedrohte Regionen

Gemäss Erreichbarkeit der wichtigsten Grenzübergänge



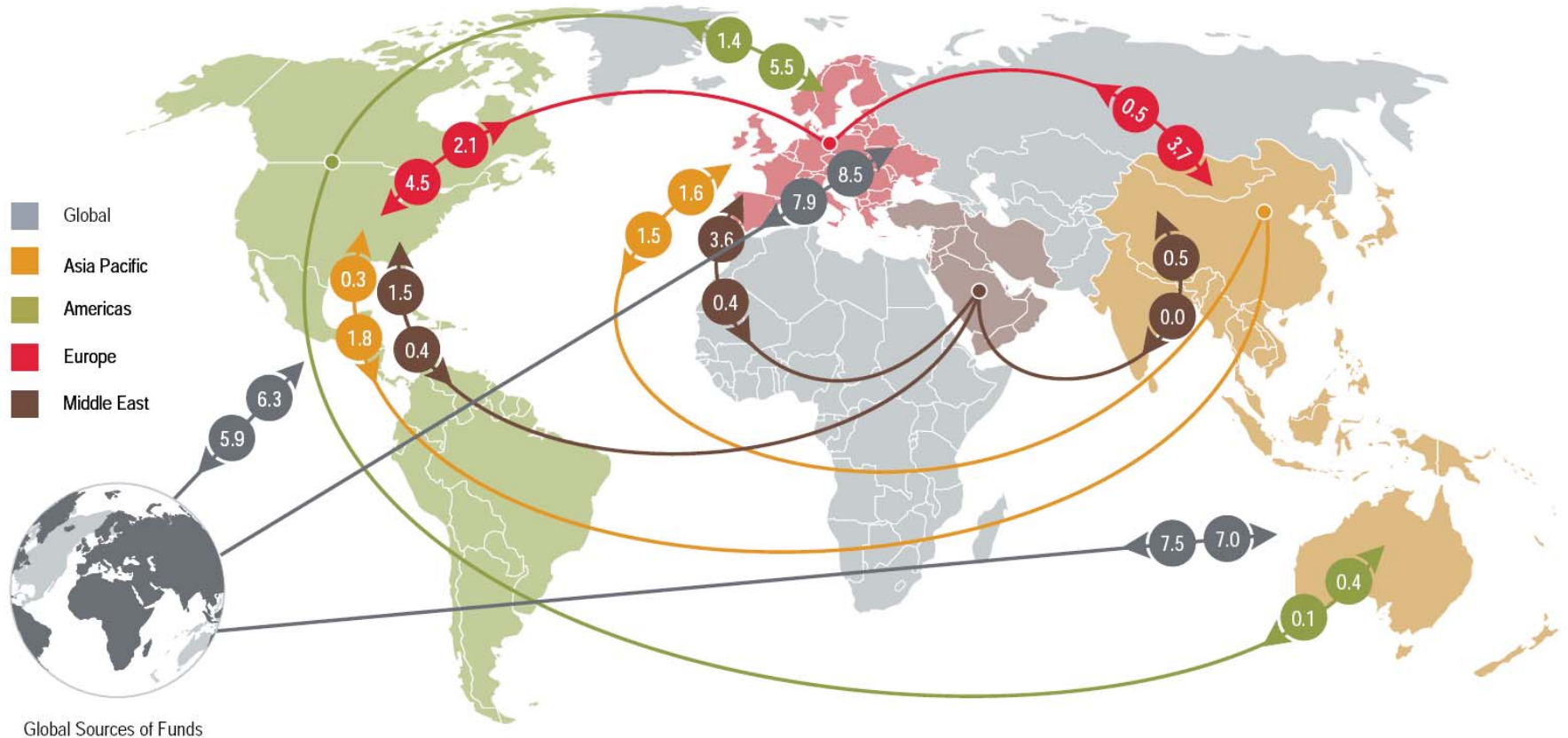
6. Trend: Hospitality

Diversifikation der Investitionsthemen

Campus	Studentenwohnungen und/oder Auditorien
Gesundheitsimmobilien	Spitäler, Ärztehäuser und weitere Liegenschaften für den Gesundheitssektor
Hotels	Business-, Kongress- und Seminarhotels, Ferien- und Sporthotels sowie Kur- und Wellnesshotels
Residenzen	Wohnappartements mit eingeschränkten bis hotelähnlichen Dienstleistungen
Wohnen im Alpenraum	Realisierung von Erstwohnungen in Tourismusgemeinden für die lokale Bevölkerung

7. Trend: Internationalisierung

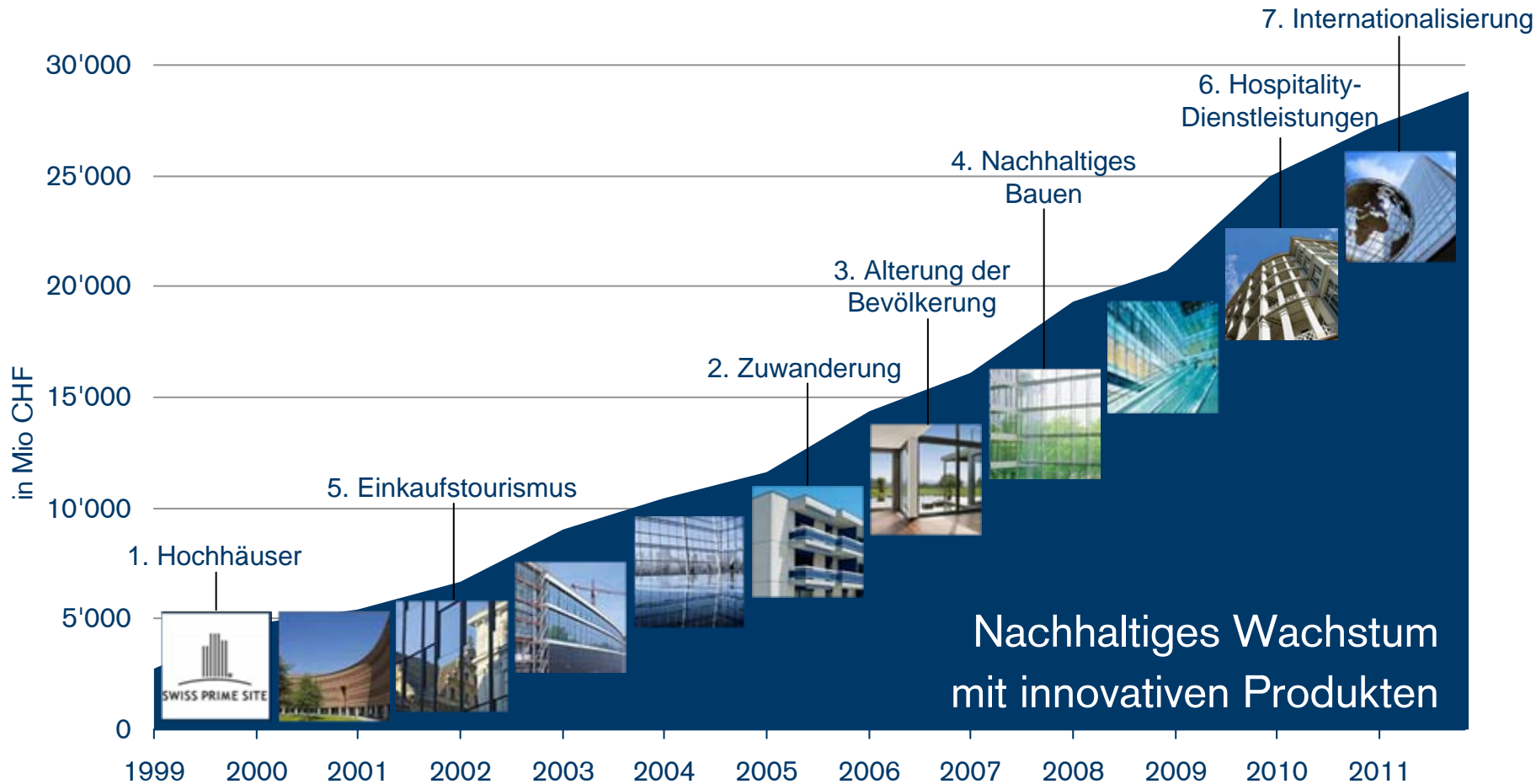
Interregionale Kapitalflüsse im Immobilienbereich im Jahr 2008 (in Mrd. USD)



Quelle: Jones Lang LaSalle

Real Estate Asset Management Schweiz

Verwaltete Vermögen Dezember 2011: CHF 28.7 Mia.



Quelle: Credit Suisse AG

Umsetzung Trend 1: Verdichtetes Bauen – Steigende Attraktivität der Städte

Swiss Prime Site AG

- Attraktive Standorte
- Verbesserte Grundstücksnutzung
- Umnutzung von Industriebrachen
- Öffentliches Verkehrsangebot
- Vertikale Dichte
- Wirtschaftliches Wachstum
- Pendlerstress



Umsetzung Trend 2: Zuwanderung Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus



Wohnhochhäuser HOCHZWEI / Luzern

- Nutzung 286 Wohnungen / 48 Appartements
- LivingServices Wohnen mit Serviceleistungen
- Lebensqualität
- Knappheit der Ressourcen (Bauland)



Umsetzung Trend 3: Demografische Entwicklung

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus



Burgdorf, Seniorenresidenz
Burdlef



Lonay, Domaine de La
Gracieuse



Solothurn, Tertianum -
Sphinxmatte



Luzern, Wohnhochhäuser
Hoch2

- Erster Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf die demografische Veränderung der Bevölkerung
- Investition in Wohnen mit Dienstleistungen, Seniorenimmobilien, Kliniken usw.
- Portfolio von CHF 1'918 Mio., bestehend aus 117 Liegenschaften
- Entwicklung von LivingServices
- Weiterentwicklung von Alterswohnformen

Quelle: Credit Suisse AG

Umsetzung Trend 4: Nachhaltiges Bauen

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property



Wohn- & Geschäftshaus
Uptown, Zug



Bürogebäude BCA, Zürich



Wohngebäude
„am Rietpark B“, Schlieren



Bürogebäude Foyer, Zug

Quelle: Credit Suisse AG

**green
property**®

Gütesiegel für nachhaltige Immobilien
Eine Initiative der Credit Suisse

Umsetzung Trend 5: Einkaufstourismus

Credit Suisse Real Estate Switzerland



Sihlcity

- Arbeiten / Einkaufen / Freizeit
- Alles unter einem Dach => vielfältiges Angebot
- Grosses Einzugsgebiet
- Gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- Grosse Anzahl von Mietern => diversifiziertes Risiko



Umsetzung Trend 6: Hospitality-Liegenschaften

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality



- Seiler Hotels, Zermatt

3 Hotels:

=> Le Mont Cervin Palace *****

=> Le Petit Cervin *****

=> Monte Rosa ****



- Potenzial des Tourismus in der Schweiz
- Erster Immobilienfonds in der Schweiz, der diversifiziert in Hospitality-Liegenschaften investiert
- Steigende Nachfrage nach Tourismus-Dienstleistungen von Seiten einer relativ vermögenden und vor allem zeitreichen Generation



Umsetzung Trend 7: Internationalisierung CS REF International + CS REF Global



121 Bloor Street
Toronto



Temple Quay,
Bristol



Endemol HQ,
Amsterdam



Toranomon,
Tokio



1099 NY Avenue,
Washington DC



Old Stock Exchange,
Vancouver



Magdalena Norte,
Santiago



Laimer Würfel,
München



Zara Building,
Fukuoka



Elisabeth Street,
Brisbane

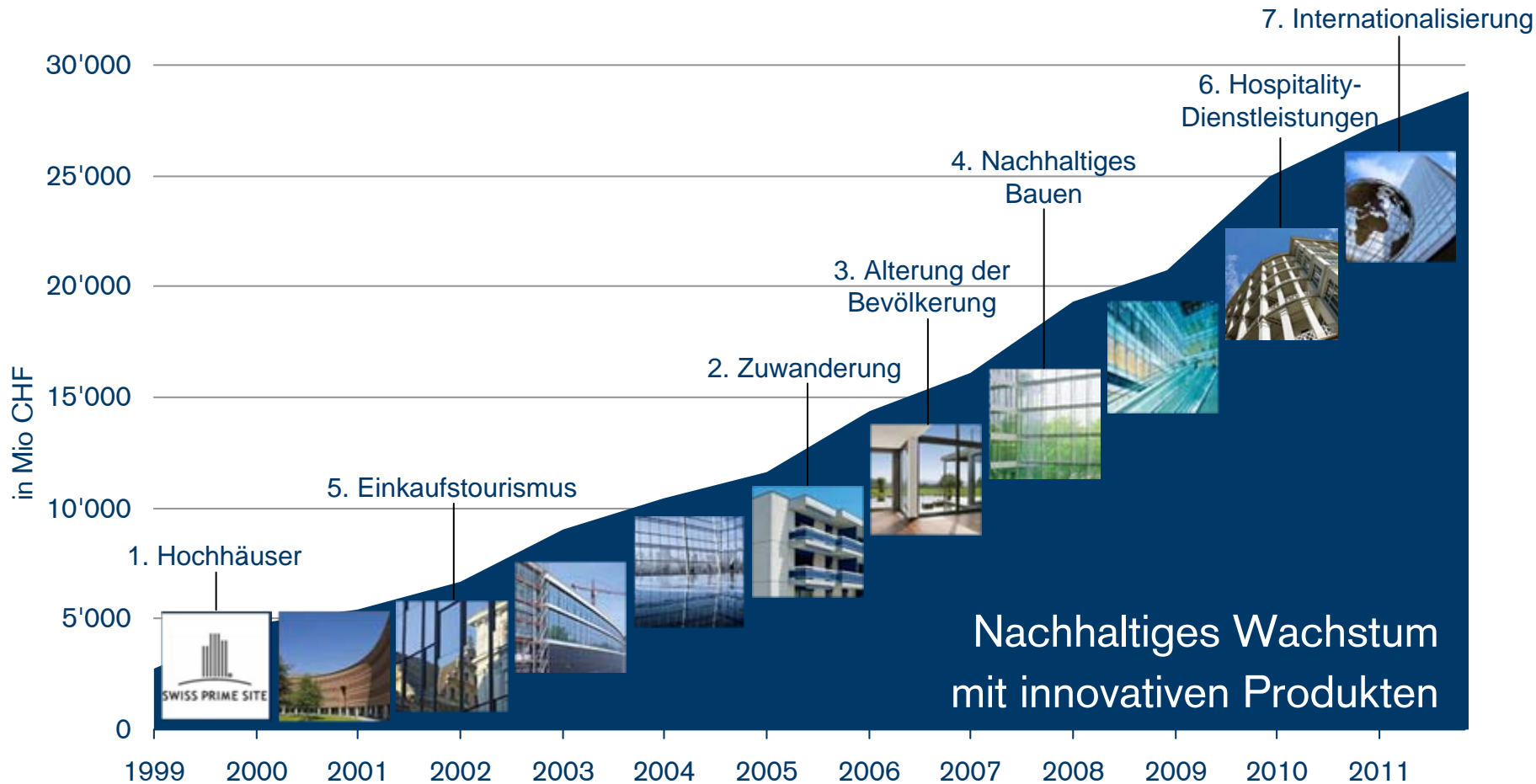


Goulburn Street,
Sydney

Quelle: Credit Suisse AG

Real Estate Asset Management Schweiz

Verwaltete Vermögen Dezember 2011: CHF 28.7 Mia.



Quelle: Credit Suisse AG

Disclaimer

- Das vorliegende Dokument dient Marketingzwecken; es ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse oder Research und unterliegt folglich nicht den von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse». Der Inhalt dieses Dokuments erfüllt daher nicht die gesetzlichen Vorschriften für die Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Auch bestehen vor der Veröffentlichung von Analysedaten keine Handelsbeschränkungen.
- Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u.a. Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. 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 Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird.
- Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen.
- Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Fund Hospitality sind in der Schweiz als übrige Fonds für traditionelle Anlagen aufgelegt worden. Der Kreis der Anleger der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 6 Abs. 1 KKV beschränkt. Der Anlegerkreis der Credit Suisse Real Estate Fund International ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 Bst. a bis d KAG beschränkt.
- Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, und bei allen Banken der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.
- Copyright © 2011 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.