

# Real Estate

## Vorteile durch internationale Diversifikation

Mario Holenstein, Product Manager | Rainer Scherwey, Product Manager Credit Suisse Real Estate Fund International

**Immobilienanlagen haben sich in der letzten Dekade zu einer eigenständigen Anlageklasse entwickelt, die je nach Investmentstrategie bis zu 30 % des Anlagevermögens ausmachen kann. Während die internationale Diversifikation bei den Aktien und Obligationen bereits ein etabliertes Konzept ist, wird diese in der Vermögensklasse «Immobilien» noch nicht überall optimal umgesetzt. Immobilienanlagegefässe, deren Eigenschaften denjenigen von direktem Immobilienbesitz ähnlich sind, eignen sich wegen ihrer geringen Korrelation mit Aktien und Obligationen sehr gut, um das Risikoprofil der Gesamtanlagen zu optimieren. Die meisten der internationalen Immobilienmärkte haben im Zuge der weltweiten Finanzkrise teilweise signifikant korrigiert - die Zeichen für direkte internationale Immobilienanlagen stehen so gut wie seit Jahren nicht mehr.**

Immobilien bilden seit Jahren einen wichtigen Pfeiler in der Anlagepolitik von institutionellen Investoren. Der Anteil von Immobilien in den Portfolios der Schweizer Pensionskassen hat sich in den letzten 8 Jahren von etwas unter 10 % auf beinahe 20 % verdoppelt. Es zeigt sich deutlich, dass die positiven Effekte von Immobilienanlagen wieder vermehrt in den Fokus der Anleger gerückt sind.

### Internationale Diversifikation

Der Grundidee der Risikomischung bei Geldanlagen tragen die Investoren bei den Aktien und Obligationen bereits genügend Rechnung. Auch die internationale Diversifikation ist bei diesen Anlageklassen weitgehend umgesetzt. In der Vermögensklasse «Immobilien» wird die Risikomischung hingegen von den wenigsten Anlegern optimal umgesetzt. Auf nationaler Ebene stehen den Anlegern eine breite Anzahl verschiedener Anlageinstrumente zur Verfügung

(Wohnimmobilienfonds, Geschäftsimmobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Stiftungen usw.), die in der Allokation auch genutzt werden. Die internationale Diversifikation findet bis jetzt, wenn überhaupt, lediglich bedingt statt.

### Kotiert und nicht kotiert

Bei Immobilienanlagen in der Schweiz stellt sich vor allem grossen institutionellen Investoren die Frage, ob direkt oder indirekt (via kollektive Anlagegefässe) in Liegenschaften investiert werden soll. Bei der Diversifikation ins Ausland stellt sich diese Frage grundsätzlich nicht. Sie erfolgt mehrheitlich über indirekte Anlagen, da Direktinvestitionen aufwendig und komplex sind.

Für die optimale Risikomischung eignen sich internationale, kotierte Anlageprodukte (wie beispielsweise REIT's) aufgrund ihrer hohen Korrelation mit den internationalen Kapitalmärkten nur bedingt. Solche Produkte bieten sich unseres Erachtens insbesondere für die Abdeckung der taktischen Allokation des Auslandsanteils.

Die Basis einer nachhaltigen Immobilienanlagepolitik bilden jedoch nach wie vor

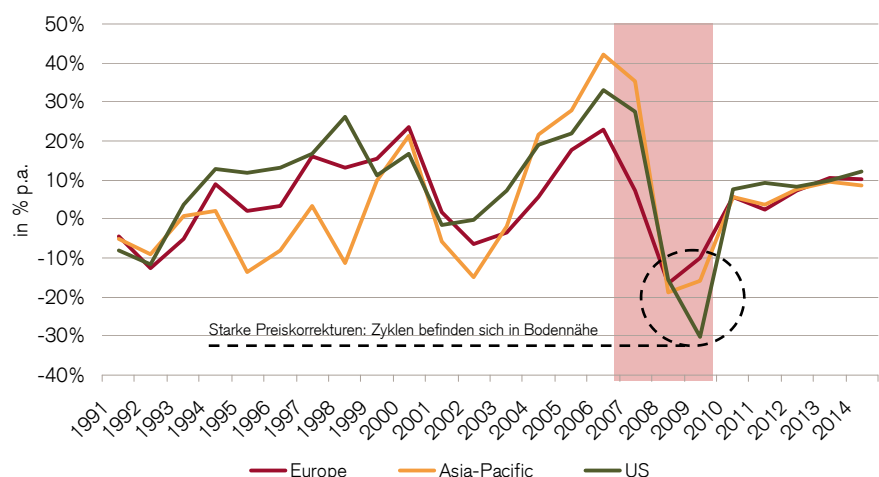
im Ausland direkt investierende Immobilienanlageprodukte (Fonds, Anlagestiftungen usw.) - dies insbesondere wegen Ihrer geringeren Volatilität sowie der eher tiefen Korrelation mit den internationalen Kapitalmärkten.

### Der richtige Zeitpunkt

Die Zeichen für Anlagen in internationale Immobilien stehen so gut wie seit Jahren nicht mehr. Die meisten der wichtigen transparenten Immobilienmärkte haben im Zuge der Wirtschaftskrise der letzten zwei Jahre stark nach unten korrigiert. So haben sich beispielsweise die Büroimmobilienpreise in diversen Metropolen der USA in den Jahren 2008 bis 2009 beinahe halbiert. Auch die europäischen oder asiatischen Immobilienmärkte wurden von der weltweiten Rezession nicht verschont. Die Erkenntnis, dass sich die meisten der internationalen Immobilienmärkte in einem zyklischen Tief befinden, eröffnet langfristigen orientierten Anlegern sehr gute Einstiegsmöglichkeiten. Wie in der Schweiz gilt auch im Ausland: Wer das Risiko minimieren will, setzt primär auf Lage, Qualität und konservativen Fremdmiteinsatz. ■

### Prime Market Total Return

(Gesamtpformance erstklassischer Liegenschaften)



Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Quelle: PMA, Credit Suisse

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. **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».** 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.

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.

Alternative Anlagen (z.B. Hedgefonds und Private Equity) können äusserst komplex sein und ein sehr hohes Risiko beinhalten. Diese Risiken können sich aus dem umfangreichen Einsatz von Leerverkäufen, Derivaten und Fremdkapital ergeben. Zudem kann der minimale Anlagehorizont lang sein. Alternative Anlagen sind nur für Anleger bestimmt, die das damit verbundene Risiko verstehen und übernehmen.

Rohstoffanlagen unterliegen grösseren Wertschwankungen als herkömmliche Anlagen und können zu zusätzlichen Anlagerisiken führen.

Emerging Markets befinden sich in Ländern, die mindestens eine der folgenden Eigenschaften aufweisen: ein gewisses Mass an politischer Instabilität, relativ unvorhersehbare Entwicklungstendenzen der Finanzmärkte und des Wachstums, ein Finanzmarkt, der sich noch im Entwicklungsstadium befindet, oder eine schwache Wirtschaft. Investitionen in Emerging Markets sind in der Regel mit höheren Risiken verbunden. Dazu zählen politische und wirtschaftliche Risiken sowie Risiken wie zum Beispiel in Bezug auf Bonität, Wechselkurse, Marktliquidität, Rechtsvorschriften, Abwicklung (Settlement), Märkte, Aktionäre und Gläubiger. Anleger sollten finanziell in der Lage und willens sein, die Risikomerkmale der in diesen Unterlagen beschriebenen Investitionen zu akzeptieren.

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.

Für die Leitung der kollektiven Kapitalanlagen schweizerischen Rechts sowie als Vertreter der zum öffentlichen Vertrieb in der Schweiz zugelassenen ausländischen kollektiven Kapitalanlagen zeichnet die Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, verantwortlich. Depotbank der kollektiven Kapitalanlagen schweizerischen Rechts sowie Zahlstelle der in der Schweiz zum öffentlichen Vertrieb zugelassenen ausländischen kollektiven Kapitalanlagen ist die Credit Suisse AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt, die Statuten bzw. die Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, und bei allen Banken der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

Der Credit Suisse Institutional Fund (CSIF) ist ein Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art "übrige Fonds für traditionelle Anlagen" für qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und 4 KAG. Dieses Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Privatpersonen oder an Personen, denen der Zugang zu derartigen Informationen untersagt ist. Für einzelne Teilvermögen oder Anteilsklassen kann der Anlegerkreis im Fondsvertrag zusätzlich eingeschränkt werden.

Der Credit Suisse Prime Select Trust (Lux) (nachfolgend Gesellschaft) ist eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital, die gemäss Teil II des luxemburgischen Gesetzes vom 20. Dezember 2002 über Organismen für gemeinsame Anlagen in Luxemburg aufgelegt und für den Vertrieb in der Schweiz als ausländische kollektive Kapitalanlage mit besonderem Risiko zugelassen wurde. Die einzelnen Subfonds der Gesellschaft investieren als «Fund of Funds» in Hedge Funds, die alternative Investments tätigen sowie Anlagetechniken einsetzen, deren Risiken mit denen von Effektenfonds nicht vergleichbar sind. Die Anleger werden ausdrücklich auf die im Prospekt erläuterten Risiken aufmerksam gemacht. Sie müssen insbesondere bereit sein, erhebliche Kursverluste hinzunehmen. Die Gesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft sind jedoch bemüht, diese Risiken durch eine strenge Auswahl der erworbenen Fonds (Zielfonds) und eine adäquate Risikostreuung zu minimieren. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einzelnen Zielfonds ein Totalverlust eintreten kann.

Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse 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 © 2010 Credit Suisse Group und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.