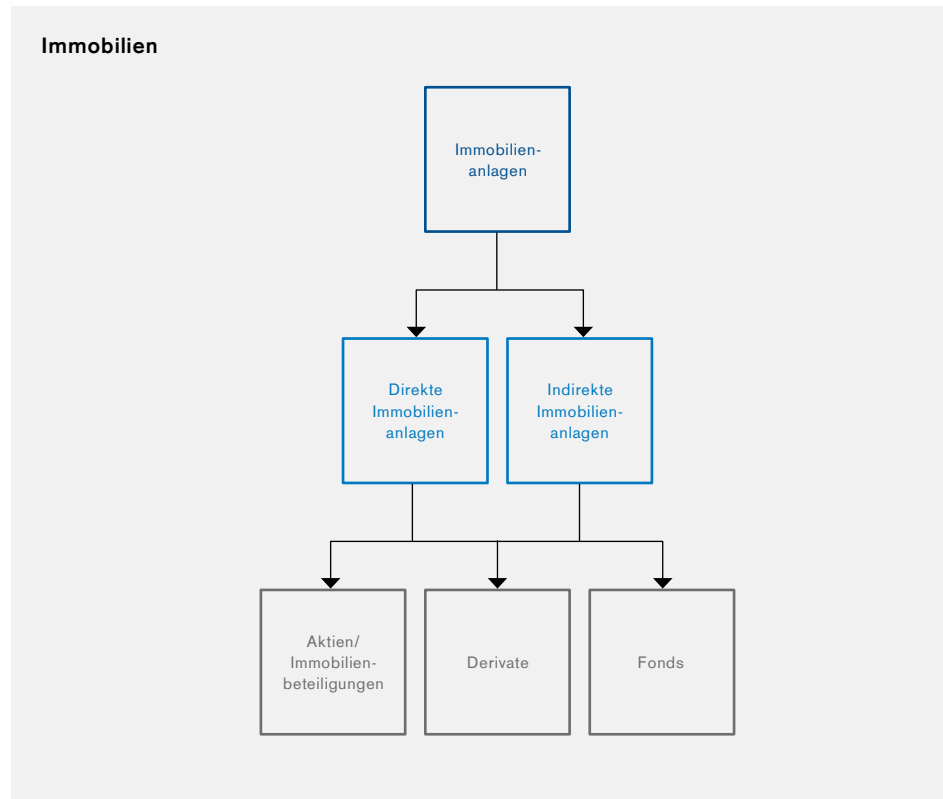


Grundstücke/Immobilien Risikoaspekte-Dokumentation

Mit diesem Dokument erfahren Sie, über welche Eigenschaften, Vorteile und Risiken Anlagen in Grundstücke/Immobilien (im weiteren Immobilien) verfügen. Die gewonnenen Kenntnisse sollen Sie in Ihren Anlageentscheidungen unterstützen. Für Verständnisfragen steht Ihnen Ihr Kundenbetreuer gerne zur Verfügung.

Eigenschaften

Eine Anlage in Immobilien kann direkt oder indirekt erfolgen. Im Rahmen dieses Dokuments werden ausschliesslich indirekte Immobilienanlagen betrachtet. Zu den indirekten Immobilienanlagen zählen **Aktien/Beteiligungen, Derivate** und **Fonds**, die einen Immobilienbezug haben. Indirekte Immobilienanlagen können gegenüber direkten Anlagen mehrere Vorteile für Sie als Anleger aufweisen. Dazu können **niedrigere Transaktionskosten, höhere Liquidität** und **Transparenz** gehören. Zudem können Sie bereits mit **geringerem Kapitaleinsatz** in Immobilien investieren. Die Rendite einer Immobilienanlage setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Einerseits sind es laufende Erträge in Form von **Mieteinnahmen**. Zusätzlich ist es die mögliche **Wertsteigerung** der Immobilie.



Mögliche Vorteile

- Diversifikation
- Schutz vor Inflation
- Beständige Erträge

Mögliche Risiken

- Marktrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Fremdwährungsrisiko
- Weitere Risiken: zyklisches Risiko, Miet- und lokales Marktrisiko, Umwelt- risiko und Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen

Mögliche Vorteile

Diversifikation

Die Wertentwicklung von Immobilienanlagen hängt weniger als bei anderen Produktklassen von der allgemeinen Börsen- und Zinsentwicklung ab. Sie kann teilweise auch dann positiv sein, wenn die Aktienmärkte seitwärts oder abwärts tendieren. Damit können Sie durch Beimischung von Immobilienanlagen die Abhängigkeit Ihrer Anlagen von bestimmten Marktentwicklungen und Einflussfaktoren verringern.

Schutz vor Inflation

Mieteinnahmen stellen eine weitgehend vorhersehbare und kontinuierliche Einnahmequelle dar. Durch Erhöhung der Mieten kann die Inflation ausgeglichen werden. Einige Mietverträge erlauben z. B. die Anpassung an den Verbraucherpreisindex.

Zudem passen sich die Immobilienpreise oft schnell an höhere Preisniveaus an.

Beständige Erträge

Neben der Möglichkeit der langfristigen Wertsteigerung erwirtschaften Immobilien regelmässige Erträge in Form von Mietzinsen.

Mögliche Risiken

Marktrisiko (Zinsänderungsrisiko)

Der Anleger trägt das Risiko, dass Änderungen des Zinsniveaus den Wert der Immobilie negativ beeinflussen.

Anlagen in Immobilien reagieren umgekehrt auf Zinsänderungen. Bei sinkenden Zinsen sind Hypothekenkredite günstiger, das heisst der Anleger kann höhere Erträge erwirtschaften. Steigende Zinsen reduzieren dagegen die Erträge und können damit negative Auswirkungen auf den Immobilienwert haben.

Liquiditätsrisiko

Mit indirekten Immobilienanlagen, wie z. B. Fonds oder Beteiligungen, investiert der Anleger in Immobilien. Die Kauf- bzw. Verkaufstransaktionen von Immobilien brauchen Zeit bis zum Abschluss, meist zwei bis drei Monate, aber auch länger. Auf der anderen Seite resultiert für den Anleger ein Liquiditätsrisiko aus der eingeschränkten Handelbarkeit der erworbenen indirekten Immobilienanlage, wie z. B. Fondsanteile oder Beteiligungen.

Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse (Schweiz) AG (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. 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. Es wird dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit des Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der hier dargestellten Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. 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 verbietet. 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.

Diese Information kann nicht sämtliche Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente offenlegen. Der Anleger sollte daher auch die spezifische Produktdokumentation und die Broschüre der Schweizerischen Bankiervereinigung über die «Risiken im Effektenhandel (2008)» (erhältlich über die Homepage der Schweizerischen Bankiervereinigung: www.swissbanking.org/de/home/shop.htm) zur Information heranziehen. Die spezifische Produktdokumentation ist auf Anfrage bei Ihrem Kundenbetreuer erhältlich.

Fremdwährungsrisiko

Der Anleger kann bei einer indirekten Immobilienanlage einem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt sein, wenn (i) dem Finanzinstrument zugrunde liegende Basiswerte in einer anderen Währung als das Instrument gehandelt werden oder (ii) das Finanzinstrument in einer anderen Währung als der Heimatwährung des Anlegers notiert.

Weitere Informationen finden Sie in der Risikoaspekte-Dokumentation «Fremdwährungsrisiken» der Credit Suisse (Schweiz) AG.

Weitere Risiken

Mit Immobilienanlagen sind für den Anleger weitere Risiken verbunden.

Zyklisches Risiko

Immobilienmärkte sind von Konjunkturzyklen abhängig und können innerhalb eines Zyklus starken Fluktuationen unterliegen. Der Investitions- und Desinvestitionszeitpunkt muss daher gut überlegt sein.

Miet- und lokales Marktrisiko

Potenzielle Mieteinnahmen hängen von der lokalen Angebots- und Nachfragesituation ab. Ein Überangebot an Immobilien kann sich negativ auf die Mieteinnahmen der Immobilienanlagen auswirken.

Umweltrisiko

Immobilien und insbesondere Grundstücke können vor dem Kauf auf mögliche Umweltrisiken (z. B. Altlasten) überprüft werden.

Damit kann aber die Möglichkeit einer später entdeckten Umweltverschmutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine solche kann erhebliche Sanierungskosten verursachen und sich negativ auf den Wert der Immobilie bzw. des Grundstücks auswirken.

Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen

Potenzielle zukünftige Änderungen in Gesetzen, Regelungen und Praktiken der öffentlichen Verwaltung, insbesondere in Bereichen des Steuer-, Miet-, Umwelt- und Baurechts sowie der Raumplanung, können erhebliche Auswirkungen auf Immobilienpreise, -kosten und -erträge haben.