













REVUE DE PRESSE

24.07.2017

Investissements Fonciers S.A.
Laurence Henny
Chemin de la Joliette 2
Case postale 896
1001 Lausanne

No. Livraison: 10277788
Ordre: 229007
N° de thème: 229.7

Coupages: 12
Pages de suite: 5
Total des pages: 17

	22.07.2017	Neue Zürcher Zeitung Akquisitionen und Anwerbungen	01
	21.07.2017	Shab.ch / Schweiz. Handelsamtsblatt Credit Suisse Funds AC, Zürich, und Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich	02
	20.07.2017	advisorworld.ch Gabriela Theus wird Leiterin des IMMOFONDS	03
	20.07.2017	awp Finanznachrichten Immofonds hat mit Gabriela Theus Geschäftsleitung neu besetzt	05
	20.07.2017	awp Informations financières Immofonds: Gabriela Theus succède à Dominik Weber à la tête de la direction	06
	20.07.2017	cafe-europe.info Schweiz führt bei nachhaltigen Immobilienfonds	07
	20.07.2017	citywire.ch Immofonds appoints new managing director	08
	20.07.2017	fondstrends.ch Neue Leiterin für IMMOFONDS	09
	20.07.2017	Shab.ch / Schweiz. Handelsamtsblatt EINMALIGE VERÖFFENTLICHUNG	11
	19.07.2017	immobilienbusiness.ch Dem Raiffeisen Futura fließen 70 Millionen CHF zu	12
	17.07.2017	fondstrends.ch Kapitalerhöhung bei Akara-Immobilienfonds	13
	17.07.2017	KMU Rundschau GEWISSE VORAUSSETZUNGEN	14



Akquisitionen und Anwerbungen

Der von der Zürcher **Swiss Finance & Property Funds** verwaltete Immobilienfonds **SF Sustainable** hat im Tessin ein Portfolio von 18 Wohnliegenschaften mit rund 600 Wohnungen erworben. Der Kaufpreis betrug 168 Mio. Fr.

Ihr Portfolio erweitern konnte auch die **Peach Property Group**. Die Immobiliengesellschaft hat in Westdeutschland 85 Wohnungen erworben. Damit steigt der Bestand auf 4328 Wohnungen.

Gabriela Theus, die frühere Finanzchefin der Immobiliengesellschaft **Zug Estates**, übernimmt den Vorsitz der Geschäftsleitung der AG für Fondsverwaltung und damit die operative Leitung des **Immofonds**. Sie tritt die Nachfolge von **Dominik Weber** an, dessen Weggang schon früher kommuniziert wurde.



■ EINMALIGE VERÖFFENTLICHUNG

Änderung Anlagepolitik/Anlagevorschriften/Anlagebeschränkungen

In Sachen

Credit Suisse Funds AG, Zürich, und Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich,

betreffend

Genehmigung der Änderungen des Fondsvertrages des „Credit Suisse Real Estate Fund Green Property“, Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“

hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA gestützt auf Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 56 FINMAG und in Anwendung von Art. 16 und 27 KAG sowie Art. 5 und 8 der Verordnung über die Erhebung von Gebühren und Abgaben durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht vom 15. Oktober 2008 **verfügt**:

1. Die von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beantragten Änderungen des Fondsvertrages des „Credit Suisse Real Estate Fund Green Property“, schweizerischer Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“, wie sie am 6. Juni 2017 im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ sowie am 6. Juni 2017 in der „Neue Zürcher Zeitung“ als Publikationsorgane dieses Anlagefonds publiziert wurden, werden genehmigt.
2. Bei der ausschliesslichen Prüfung der Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV stellt die FINMA gemäss Art. 41 Abs. 2^{bis} KKV die Gesetzeskonformität der beantragten Änderungen der Bestimmungen fest.
3. Die genehmigten Fondsvertragsänderungen treten per **14. Juli 2017** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt dürfen Fondsleitung und Depotbank nur noch entsprechend angepasste Fondsdokumente verwenden.
4. Der vorliegende Entscheid ist für die Anleger endgültig und wird die-sen durch einmalige Publikation des Dispositivs im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ sowie in der „Neue Zürcher Zeitung“ als Publikationsorgane dieses Anlagefonds mitgeteilt.
5. Die Verfahrenskosten belaufen sich auf **CHF 2'000.-** und werden der Gesuchstellerin auferlegt. Sie werden mit separater Post in Rechnung gestellt und sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung zu überweisen. Die Publikationskosten gemäss Ziff. 4 werden ebenfalls der Gesuchstellerin auferlegt.

Bern, 11. Juli 2017

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA

Geschäftsbereich Asset Management

Thomas Stadelmann, Clemens Gähwiler

03658265



■ EINMALIGE VERÖFFENTLICHUNG

Änderung Anlagepolitik/Anlagevorschriften/Anlagebeschränkungen

In Sachen

Credit Suisse Funds AG, Zürich, und Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich,

betreffend

Genehmigung der Änderungen des Fondsvertrages des „Credit Suisse 1a Immo PK“, Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anlegerhat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA gestützt auf Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 56 FINMAG und in Anwendung von Art. 16 und 27 KAG sowie Art. 5 und 8 der Verordnung über die Erhebung von Gebühren und Abgaben durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht vom 15. Oktober 2008 **verfügt**:

1. Die von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beantragten Änderungen des Fondsvertrages des „Credit Suisse 1a Immo PK“, schweizerischer Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“ für qualifizierte Anleger, wie sie am 6. Juni 2017 im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ sowie am 6. Juni 2017 in der „Neue Zürcher Zeitung“ als Publikationsorgane dieses Anlagefonds publiziert wurden, werden genehmigt.
2. Bei der ausschliesslichen Prüfung der Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV stellt die FINMA gemäss Art. 41 Abs. 2^{bis} KKV die Gesetzeskonformität der beantragten Änderungen der Bestimmungen fest.
3. Die genehmigten Fondsvertragsänderungen treten per **14. Juli 2017** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt dürfen Fondsleitung und Depotbank nur noch entsprechend angepasste Fondsdokumente verwenden.
4. Der vorliegende Entscheid ist für die Anleger endgültig und wird die-sen durch einmalige Publikation des Dispositivs im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ sowie in der „Neue Zürcher Zeitung“ als Publikationsorgane dieses Anlagefonds mitgeteilt.
5. Die Verfahrenskosten belaufen sich auf **CHF 2'000.-** und werden der Gesuchstellerin auferlegt. Sie werden mit separater Post in Rechnung gestellt und sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung zu überweisen. Die Publikationskosten gemäss Ziff. 4 werden ebenfalls der Gesuchstellerin auferlegt.

Bern, 11. Juli 2017

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA

Geschäftsbereich Asset Management

Thomas Stadelmann, Clemens Gähwiler

03655433

■ EINMALIGE VERÖFFENTLICHUNG

Änderung Anlagepolitik/Anlagevorschriften/Anlagebeschränkungen

In Sachen

Credit Suisse Funds AG, Zürich, und Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich,

betreffend

Genehmigung der Änderungen des Fondsvertrages des „Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus“, Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA gestützt auf Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 56 FINMAG und in Anwendung von Art. 16 und 27 KAG sowie Art. 5 und 8 der Verordnung über die Erhebung von Gebühren und Abgaben durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht vom 15. Oktober 2008 **verfügt**:

1. Die von der Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beantragten Änderungen des Fondsvertrages des „Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus“, schweizerischer Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“, wie sie am 6. Juni 2017 im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ sowie am 6. Juni 2017 in der „Neue Zürcher Zeitung“ als Publikationsorgane dieses Anlagefonds publiziert wurden, werden genehmigt.
2. Bei der ausschliesslichen Prüfung der Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV stellt die FINMA gemäss Art. 41 Abs. 2^{bis} KKV die Gesetzeskonformität der beantragten Änderungen der Bestimmungen fest.
3. Die genehmigten Fondsvertragsänderungen treten per **14. Juli 2017** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt dürfen Fondsleitung und Depotbank nur noch entsprechend angepasste Fondsdokumente verwenden.
4. Der vorliegende Entscheid ist für die Anleger endgültig und wird die-sen durch einmalige Publikation des Dispositivs im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ sowie in der „Neue Zürcher Zeitung“ als Publikationsorgane dieses Anlagefonds mitgeteilt.
5. Die Verfahrenskosten belaufen sich auf **CHF 2'000.-** und werden der Gesuchstellerin auferlegt. Sie werden mit separater Post in Rechnung gestellt und sind innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieser Verfügung zu überweisen. Die Publikationskosten gemäss Ziff. 4 werden ebenfalls der Gesuchstellerin auferlegt.

Bern, 11. Juli 2017

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA

Geschäftsbereich Asset Management

Thomas Stadelmann, Clemens Gähwiler

03655449



19. Juli 2017

Dem Raiffeisen Futura fließen 70 Millionen CHF zu

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hat im Rahmen seiner Kapitalerhöhung rund 70 Millionen CHF eingenommen.

Anja Hall

Der Raiffeisen Futura hat bei seiner Kapitalerhöhung 70 Millionen CHF eingenommen (Bild: Pixabay)

Innerhalb der Zeichnungsfrist seien 720.360 neue Anteilscheine zum Bezugspreis von 97,82 CHF netto für den Raiffeisen Futura Immo Fonds gezeichnet worden, teilt Raiffeisen mit. Die Kapitalerhöhung hat damit das angestrebte Volumen von 70 Millionen CHF erreicht. Das Gesamtfondsvolumen steigt auf knapp 200 Millionen.

Roland Altwegg, Leiter Produkte & Kooperationen von Raiffeisen Schweiz, sieht die Kapitalerhöhung als Bestätigung für den nachhaltigen Ansatz des Immobilienfonds. Investiert wird nur in Objekte, die Nachhaltigkeitskriterien entsprechen und zugleich attraktive Renditen abwerfen.

Mit den neu zugeflossenen Mitteln plant der Raiffeisen Futura Immo Fonds unter anderem den Erwerb weiterer Liegenschaften. Zuletzt hat der Fonds im Juni eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Rosentalstrasse 71/Schwarzwaldallee 183 in Basel für 17,5 Millionen CHF gekauft. Die Liegenschaft mit zwei Ankermietern befindet sich vis-à-vis vom Badischen Bahnhof. Im Mai hatte der Fonds bereits eine Geschäftsliegenschaft an der Bäumleingasse in Basel gekauft.

News 17.07.2017

Kapitalerhöhung bei Akara-Immobilienfonds



Foto: Thorben Wengert (Pixelio)

Mit Zeichnungen im Umfang von CHF 199,6 Millionen wurde die erste Kapitalerhöhung des Akara Swiss Diversity Property Fund PK abgeschlossen.

Die Kapitalerhöhung des im Oktober 2016 lancierten Immobilienfonds wurde mit gezeichneten CHF 199,6 Millionen deutlich überzeichnet. Wie Akara in einer Pressemitteilung schreibt, fliessen dem Immobilienfonds selber nach Zuteilung der Anteile Mittel in der Höhe von rund CHF 153 Mio. zu. Liberiert werden die neuen Anteile am 29. September 2017. Die entsprechenden Mittel sollen verwendet werden, um einerseits im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz zu investieren und andererseits, um kurzfristiges Fremdkapital abzubauen.

Der Akara Swiss Diversity Property Fund PK steht in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen. Zudem können Anlagefonds investieren, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus den genannten, in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Einrichtungen besteht. Die Bewertung der Anteile basiert auf dem NAV, wodurch sich weder Agios noch Disagios bilden können und die Volatilität reduziert wird. Investiert wird in Bestandesliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte mit den Nutzungsarten "Wohnen und Kommerz" in der ganzen Schweiz.

Autor: jho

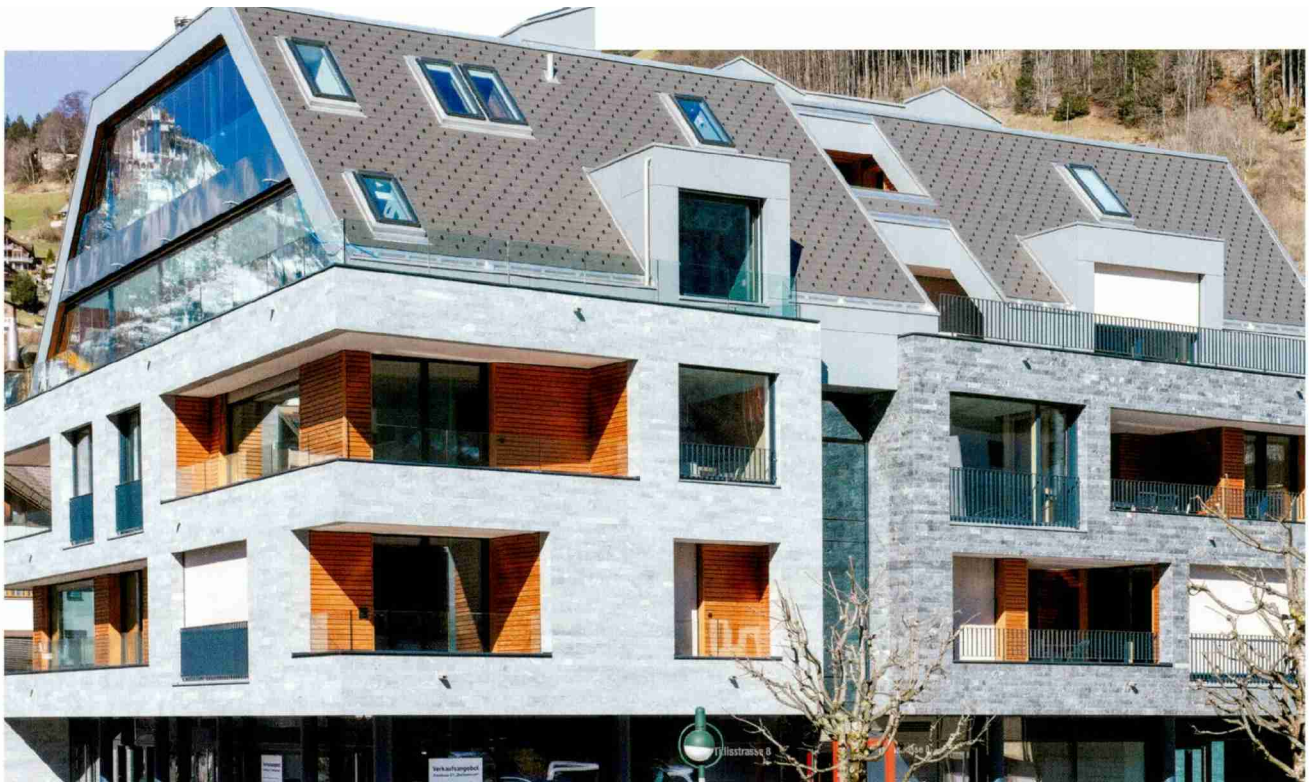


GEWISSE VORAUSSETZUNGEN

IMMOBILIEN – EINE INTERESSANTE ALTERNATIVE

von Christian Meier

Anhaltend tiefe Zinsen und ein volatiler Aktienmarkt machen Immobilieninvestitionen weiterhin sehr beliebt. Erfahren Sie, wie Sie partizipieren können, ohne selbst gleich ein Eigenheim kaufen zu müssen.



«Betongold» hat an Bedeutung gewonnen – hier im alpinen Raum in Engelberg.

Unbestritten, der Schweizer Immobilienmarkt erfreut sich bei Investoren seit Jahren grosser Beliebtheit. Vor allem die tiefen Zinsen, durch die lockere Geldpolitik der Zentralbanken, verleihen dem Häusermarkt Aufwind. Die Immobilienpreise haben in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt.

Blicken wir zehn Jahre zurück, konnte im breiten Immobilienindex der Schweiz bis heute eine Wertsteigerung von rund 100 Pro-

zent verzeichnet werden. Im Vergleich legten Schweizer Aktien (SMI Total Return) im selben Zeitraum gerade mal 30 Prozent und Obligationen (SBI AAA-BBB Total Return) 39 Prozent zu.

Im aktuellen Umfeld, in dem selbst zehnjährige Obligationen kaum über der Null-Prozent-Grenze rentieren, ist es nicht weiter verwunderlich, dass Investitionen in Schweizer Immobilien als alternative Anlageklasse in den Fokus der Anleger ge-



raten. Vor allem der langfristig denkende, konservative Anleger mischt seinem Portfolio gerne Immobilien bei.

Immobilieninvestments eignen sich sehr gut zur Diversifikation des Portfolios, weil es sich dabei um Sachwerte handelt und diese sehr tief oder gar negativ mit anderen Anlageklassen korrelieren. Die Beimischung von Immobilieninvestments führt daher zur Reduzierung des Risikoprofils eines Portfolios, zu dessen Stabilisierung und zur Stärkung der laufenden Rentabilität.

Wenn ein Privatinvestor am Immobilienmarkt und somit am «Betongold» partizipieren möchte, ohne gleich ein Haus oder eine Wohnung erwerben zu müssen, stehen ihm grundsätzlich zwei Optionen zur Verfügung: Immobilienaktien oder Immobilienfonds.

IMMOBILIENAKTIEN – TENDENZIELL HÖHERE RENDITE

Die meisten der an der Schweizer Börse kotierten Immobilienaktien notieren zurzeit auf ihren Rekordhochs. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass sie sich durch eine hohe Ausschüttungsrendite auszeichnen, bei vergleichsweise geringem Risiko, was den ganzen Sektor sehr beliebt macht.

Doch gerade bei verlockend hohen Dividendenauszahlungen muss auch bei den Immobilienaktien immer an das Kursrisiko gedacht werden. So ist der Aktienkurs grösstenteils vom Geschäftsgang und den Zukunftsaussichten des Unternehmens abhängig. Obwohl die Immobilienunternehmen zurzeit von sehr tiefen Finanzierungskosten profitieren, wird es auch für sie immer schwieriger, ihr Wachstum voranzutreiben. Die Preise für Immobilien sind hoch und der Zukauf attraktiver Immobilien ist erschwert.

Es gibt aber noch Firmen wie beispielsweise die Swiss Prime Site AG, welche eine Dividendenrendite von über vier Prozent verzeichnet und mit der Betreuung von Büro- und Detailhandelsliegenschaften sowie Altersresidenzen einen Mehrwert für das Unternehmen generieren kann. Die Firma, mit Sitz in Olten, ist die führende an der Börse kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz, mit einem Portfoliowert von rund CHF 10 Milliarden.

BESSER DIVERSIFIZIERT, ABER MIT HÖHEREM AGIO

In der Schweiz existieren schon seit Jahrzehnten einige offene und börsennotierte Immobilienfonds, welche ihre Anteilseigner mit konstanten Ausschüttungen verwöhnen. Mit diesen Fonds partizipiert ein Anleger vor allem an Wohn- oder Geschäftsimmobilien in der ganzen Schweiz, teils mit unterschiedlichen regionalen Schwergewichten. Zu den Innovationen in diesem Bereich gehören sogenannte Themenfonds. Sie investieren in bestimmte Anlagethemen, kaufen etwa Immobilien für betreutes Wohnen, besonders umweltfreundliche Gebäude, Hotels und Kongresszentren oder richten ihren Fokus auf Nischen wie zum Beispiel Logistikimmobilien.

Für Schweizer Privatanleger interessant sind Fonds, welche ihre Immobilien direkt, also nicht über Zwischengesellschaften, besitzen. Deren Ausschüttungen sind steuerfrei, und es entfällt die Vermögenssteuer auf das in Immobilien investierte Vermögen. Da der Fonds die Liegenschaft im Direktbesitz hält, hat der Fondsanteilnehmer praktisch das gesamte Kapital des Fonds in die Liegenschaft investiert. Die Steuern zahlt der Fonds selbst. Indirekte Fonds werden hingegen doppelt besteuert, sowohl auf Ebene des Fonds als auch auf Ebene des Anlegers. Sie können zwar im Durchschnitt eine leicht höhere (Brutto-)Ausschüttungsrendite



erzielen, nach Steuern überwiegen aber die Vorteile direkter Fonds für Schweizer Privatanleger. Von den zurzeit 29 an der Börse notierten Immobilienfonds sind 16 in direktem Immobilienbesitz.

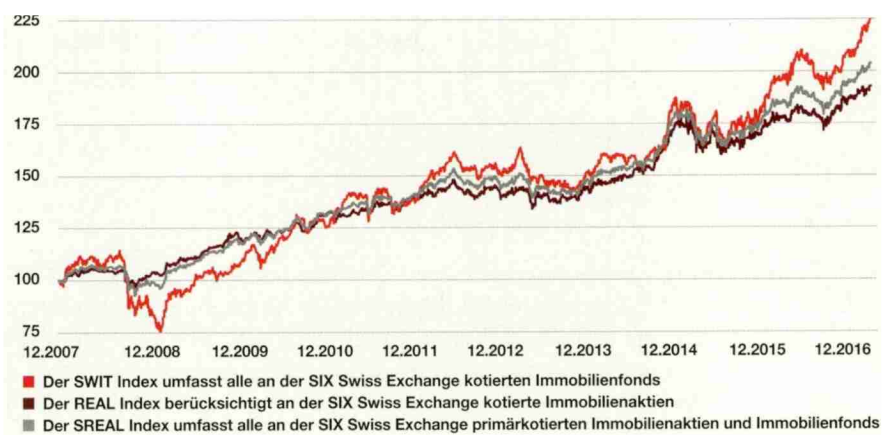
Was den Anleger in Fonds ebenfalls interessieren dürfte, ist das Agio, das hilft zu beurteilen, ob die Immobilienfonds günstig oder teuer sind. Beim Agio handelt es sich um den Aufpreis, den der Anleger beim Kauf des Fonds im Vergleich zum realen Wert der Liegenschaften (Nettoinventarwert; NAV) zu zahlen hat. Im Grunde entsteht ein Aufpreis bei hoher Nachfrage und hängt stark mit der Entwicklung an den Finanzmärkten zusammen. Je tiefer zum Beispiel die Zinsen sind, umso mehr sind die Anleger bereit, für Immobilien zu zahlen. Ende 2015 waren Immobilienfondsanleger bereit, einen Aufpreis von durchschnittlich 37 Prozent zum eigentlich ermittelten Wert der im Fonds enthaltenen Immobilien zu zahlen. Bei Immobilienaktien ist das Agio meist tiefer als bei den Immobilienfonds.

FORM DER BETEILIGUNG

Darüber hinaus existieren neue Formen der Beteiligung am Immobilienmarkt wie das Crowdfunding für Immobilien. Auf den Plattformen crowdli.ch oder crowdhouse.ch beispielsweise ist man mit einem Mindestbeitrag von CHF 25'000–50'000 Teilhaber, mit Grundbucheintrag und allem, was dazugehört. Die beiden Anbieter sind sehr erfolgreich unterwegs. Wie sie jedoch mit künftigen Verlusten und Ausfällen zurechtkommen, ist noch nicht abzuschätzen und muss beobachtet werden.

DEN VERLOCKUNGEN MIT VORSICHT BEGEGNEN

Ob Immobilienaktien, Immobilienfonds oder Immobilien-Crowdfunding, die Entwicklung von indirekten Immobilienanlagen hängt stark vom Geschehen an den Finanzmärkten ab. Dies verlangt von den Anlegern ein äusserst selektives Vorgehen. Die Komplexität wie auch die Risiken sollten keinesfalls unterschätzt werden. Auch wenn dies zum heutigen Zeitpunkt noch nicht der Fall ist, werden früher oder später Ereignisse eintreten, die den Aufwärtstrend trüben können. Eine stetige Bedrohung ist das Zinsänderungsrisiko. Eine erste Kostprobe davon war im letzten Herbst zu spüren. Der zehnjährige Referenzzinssatz (CHF-SWAP) legte stark zu, und die zinssensitiven Immobilientitel gaben nach (siehe Grafik). Der Grund dafür war, dass die langfristigen Zinsen auf breiter Front stiegen, weil die Marktteilnehmer von einer Belebung der Konjunktur vor allem in den USA und einer Anhebung der dortigen Leitzinsen ausgegangen waren. Seit Dezember entwickeln sich die Zinsen aber seitwärts oder sinken sogar wieder. Somit kann dieses Risiko zurzeit relativiert werden, da ein erster Zinsschritt seitens der Schweizerischen Nationalbank wohl nicht vor Ende 2018 erfolgen wird. Weitere Unsicherheiten neben der Zinsentwicklung sind die zunehmenden Leerstände und die zurückgehende Zuwanderung aus der EU. Alarmierend ist die aktuelle Situation noch nicht, sollten sich jedoch die genannten Faktoren ändern, kann sich dies belastend auf die Preise auswirken. ■



Entwicklung Aktien – Fonds – Gemischt seit 2008



CHRISTIAN MEIER

ist stellvertretender Anlagechef der
Banque CIC (Suisse).

www.cic.ch