CREDIT SUISSE

Data Report per 30. Juni 2017

CSA Real Estate Switzerland
CSA Real Estate Switzerland Commercial
CSA Real Estate Switzerland Residential
CSA Real Estate Germany

Organe

Geschäftsführung der CSA

Alexandrine Kiechler
Geschäftsführerin
André Baumann
stv. Geschäftsführer

Stiftungsrat

Präsident
Beat Zeller
Leiter Pension Funds & Corporate Investors, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Vertreter der Anleger
Heinz Eigenmann
Geschäftsführer der ProPublic Vorsorge Genossenschaft, Flawil

Urs Gfeller
Leiter Group Investment Management der Novartis International AG, Basel

Urs Hunziker
Leiter Überbetriebliche Vorsorge der AXA Winterthur, Präsident des Stiftungsrats der Rendita Stiftungen

Rolf Lüscher
Geschäftsführer der FUTURA Vorsorge, Brugg

Heinz Risi
Leiter Corporate Insurance & Risk Management der Schindler Management AG, Präsident des Stiftungsrats der Schindler PK, der Schindler-Stiftung und des Alfred Schindler Fonds; VR-Präsident der Schindler Vorsorge AG

Thomas Scherr
CFO der SAP (Schweiz) AG und Stiftungsratspräsident der SAP Pension, Regensdorf

René Schmidli
CIO der Generali (Schweiz) Holding / Mitglied der Geschäftsleitung der Generali Gruppe Schweiz

Thomas Zeier (bis 14.11.2016)
Geschäftsführer der Luzerner Pensionskasse, LUPK, Luzern

Vertreter der Stifterin
Dr. Beat Schwab (bis 31.3.2017)
Real Estate Investment Management, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Jürg Roth
Relationship Management Institutional Clients, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Gebhard Giselbrecht (ab 1.4.2017)
COO & Strategy, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Anlagekomitee Immobilien Schweiz

Vertreter der Anleger
Claudio Campestrin
Country Coordinator Novartis Switzerland, Novartis Business Services, Novartis Pharma AG

Werner Gugolz (bis 21.10.2016)
Leiter Abteilung Immobilien der Aargauischen Pensionskasse, Aarau

Andreas Kappeler
CFO Privatklinikgruppe Hirslanden, Zürich

Vertreter der Stifterin (Credit Suisse AG)
Stefan Meili
Leiter Multinationals Pension Funds & Corporate Investors, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Andreas Roth
Portfolio Manager Global Real Estate Switzerland, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Dr. Beat Schwab (bis 31.3.2017)
Real Estate Investment Management, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Raymond Rüttimann (ab 16.5.2017),
Head Global Real Estate Switzerland, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Revisionsstelle Anlagegruppen CSA Real Estate Switzerland und CSA Real Estate Germany

KPMG AG, Zürich

Revisionsstelle der Tochtergesellschaften der CSA Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG, Zürich

Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften der CSA Real Estate Germany

Präsident des Verwaltungsrates
Dr. Beat Schwab (bis 3.2.2017)
Real Estate Investment Management, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Jürg Kränzlin (ab 3.2.2017)
Real Estate Investment Management, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Mitglieder des Verwaltungsrates
Jürg Kränzlin (bis 3.2.2017)
Real Estate Investment Management, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Rainer Scherwey (bis 3.2.2017)
International Products & Mandates, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Francisca Fariña Fischer
(ab 3.2.2017)
Real Estate Investment Management, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Inhaltsverzeichnis

Organe **2**
Inhaltsverzeichnis **3**
Vorwort **4**
CSA Real Estate Switzerland **5**
Kennzahlen 6
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung 7
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten 9
Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017 11
Produkt Report 12
Bewertungsbericht 16
CSA Real Estate Switzerland Commercial **17**
Kennzahlen 18
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung 19
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten 21
Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017 23
Produkt Report 24
Bewertungsbericht 26
CSA Real Estate Switzerland Residential **27**
Kennzahlen 28
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung 29
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten 31
Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017 33
Produkt Report 34
Bewertungsbericht 36
CSA Real Estate Germany **37**
Kennzahlen 38
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung 39
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten 41
Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017 43
Produkt Report 44
Bewertungsbericht 48
Nachhaltigkeitsbericht Immobilienanlagegruppen **49**

Vorwort

Fokus auf den CSA Real Estate Germany

Alexandrine Kiechler
Geschäftsführerin der Credit Suisse Anlagestiftungen, Zürich

Immobilienanlagen stehen nach wie vor in der Gunst von Schweizer Pensionskassen. Die Quote der Auslandimmobilien fällt jedoch gemäss dem Credit Suisse Pensionskassen Index mit 1,3% an den Gesamtanlagen gegenüber der maximal zulässigen Allokation von 10% bescheiden aus.

Vor diesem Hintergrund möchten wir den Fokus auf die Immobilien-Anlagegruppe CSA Real Estate Germany legen. Diese Anlagegruppe wurde vor rund drei Jahren lanciert.

Seit der Lancierung im September 2014 konnte das Produkt ein attraktives Immobilienportfolio mit 13 Liegenschaften und einem Gesamtwert von CHF 337 Mio. aufbauen. Dank ausgewählter Investitionen in Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential sowie aktivem Asset Management erwirtschaftete das Produkt im Geschäftsjahr 2015/2016 eine Anlagerendite von 10,63% und überzeugt im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut mit einer Anlagerendite von 7,66%. Die Mieterträge konnten um 63% gesteigert werden. Die Mietzinsausfallquote wurde im Geschäftsjahr 2016/2017 von 7,33% auf 4,24% reduziert.

Mit der Öffnung im Frühjahr 2017 wurde der Anlagegruppe neues Kapital zugeführt. Die Mittel werden für den weiteren Ausbau des Portfolios verwendet. Der Anlagefokus liegt bei kommerziellen Immobilien an zentralen und wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland. Als Zielmärkte wurden über 20 Städte ab 200 000 Einwohnern festgelegt.

Deutschland, als grösste Volkswirtschaft in Europa, verfügt über einen starken Wirtschaftsmotor mit soliden Aussichten. Die Zunahme der Unternehmensinvestitionen und der privaten Konsumausgaben, die rückläufige Arbeitslosenquote sowie die anhaltende Zuwanderung tragen zu einer positiven Wirtschaftsentwicklung bei. Die prognostizierten BIP-Wachstumsraten für die kommenden Jahre liegen bei rund 1.6%.

Der deutsche Immobilienmarkt profitiert stark von der genannten wirtschaftlichen Entwicklung und weist dadurch ein attraktives Wachstums- und Renditepotenzial auf. So führt der hohe Nachfrageüberhang nach Büroflächen auf dem Mietmarktsegment zu rückläufigen Leerstandquoten und zu steigenden Mietpreisen. Der Einzelhandel wird durch die positive Konsumentenstimmung gestützt, was sich in einem stabilen Flächenumsatz zeigt. Zusammen mit dem Tiefzinsumfeld führt die wirtschaftliche Situation zu tendenziell steigenden Immobilienwerten.

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich nicht gleich wie andere Immobilienmärkte und verhält sich insbesondere nicht analog zum Schweizer Immobilienmarkt. Die Anlage in die CSA Real Estate Germany kann deshalb ein Diversifikationseffekt in einem ausgewogenen Immobilienportfolio bewirken und so zu insgesamt stabileren und nachhaltigeren Renditen führen.

CSA Real Estate Switzerland
Data Report per 30. Juni 2017

Das Objektinventar ist neu auf www.credit-suisse.com unter Fund Gateway abrufbar.

Kennzahlen

Kennzahlen

Mietzinsausfall-(Ertragsausfall-)quote	8,15%
Fremdfinanzierungsquote	19,62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76,88%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0,56%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0,73%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,49%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,59%
Fremdkapitalquote	24,37%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,63%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,73% / nominal 4,25%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,60% / 5,10%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,11% / 5,63%

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2017

	30.06.2017		30.06.2016	
	in CHF	in %[1]	in CHF	in %[1]
Liquidationssteuern	151 155 000	2,19%	131 982 000	2,00%

[1] der Verkehrswerte

In der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland werden keine Abschreibungen getätigt.

Product Team

Product Manager
Andreas Roth

Asset Manager
Erica Martin Basso
Bruno Steiner
Alexandre Favre
Daniel Kohler

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer

Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung

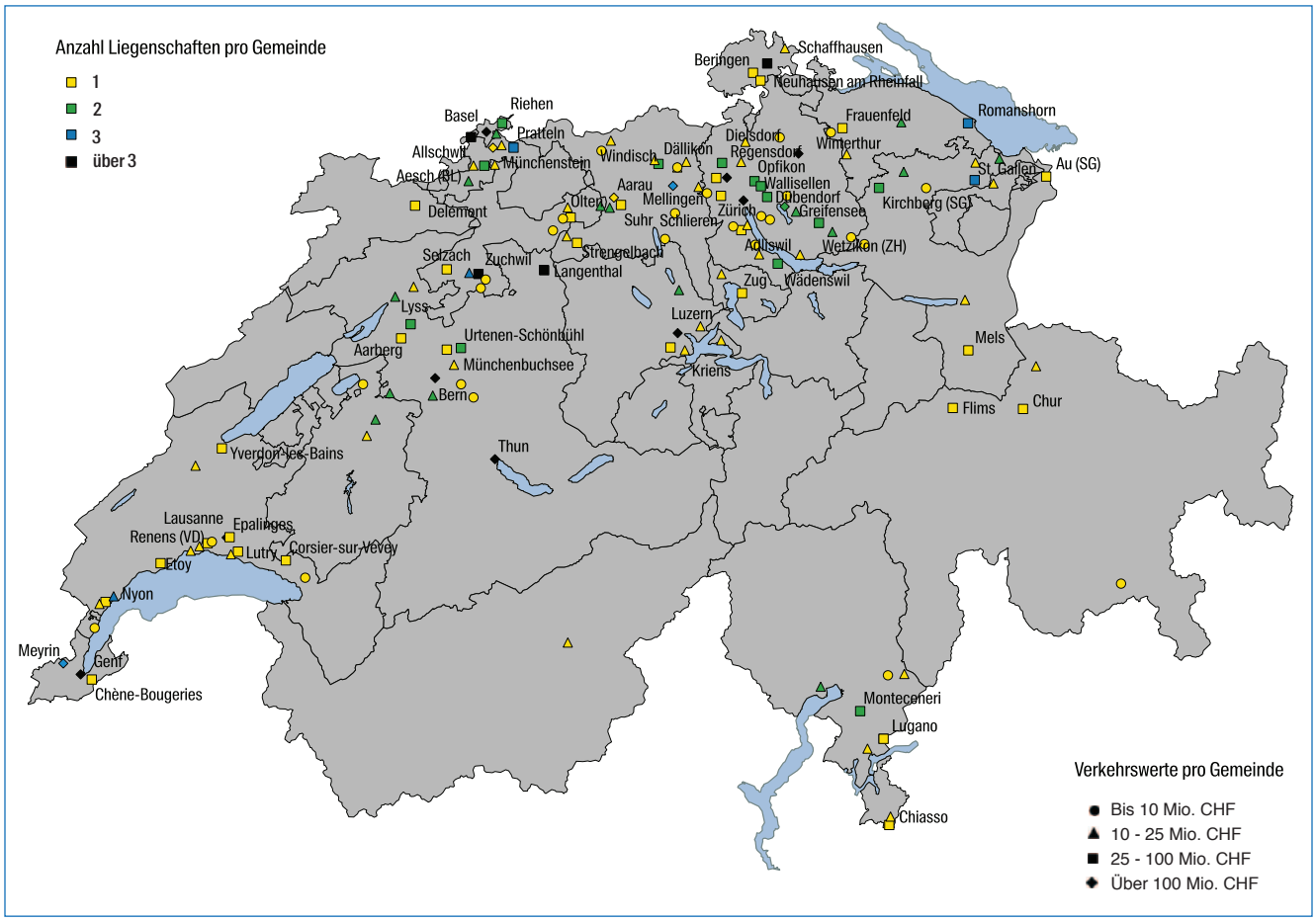
Vermögensrechnung

	30.06.2017 CHF	30.06.2016 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthabgen (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
• Sichtguthaben	257 026.04	118 025.77
Effekten (inkl. ausgeliehene Effekten), aufgeteilt in		
• Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	60 810 215.03	67 466 086.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 784 359.37	1 508 642.52
Grundstücke		
• Angefangene Bauten (inkl. Land)	435 806 000.00	324 640 000.00
• Fertige Bauten (inkl. Land)	6 250 877 000.00	6 061 789 000.00
Miteigentumsanteile	214 031 000.00	207 691 000.00
Gesamtvermögen, abzüglich	**6 963 565 600.44**	**6 663 212 754.34**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	115 322 820.61	124 004 962.21
Passive Rechnungsabgrenzungen	76 087 240.33	52 736 823.81
Latente Steuern	151 155 000.00	131 982 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	1 354 200 000.00	1 321 150 000.00
Nettovermögen	**5 266 800 539.50**	**5 033 338 968.32**
Inventarwert pro Anspruch	**1 710.65**	**1 635.52**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	5 033 338 968.32	4 821 299 454.60
Ausgaben von Ansprüchen	41 000 130.69	74 164 883.84
Rücknahmen von Ansprüchen	–39 009 708.61	–92 855 466.99
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	5 261 123.14	1 940 050.21
Gesamterfolg	226 210 025.96	228 790 046.66
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**5 266 800 539.50**	**5 033 338 968.32**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	**64.02**	**62.68**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	**Stück**	**Stück**
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 077 516	3 088 755
Ausgegebene Ansprüche	24 644	46 529
Zurückgenommene Ansprüche	–23 330	–57 768
Anzahl Ansprüche im Umlauf	**3 078 830**	**3 077 516**

Erfolgsrechnung

	01.07.2016–30.06.2017	01.07.2015–30.06.2016
	CHF	CHF
• Soll-Mietertrag	328 336 888.57	327 491 635.02
• Minderertrag Leerstand	–25 154 923.50	–22 818 012.07
• Inkassoverluste auf Mietzinsen	–2 447 952.47	–92 845.42
Mietertrag Netto	**300 734 012.60**	**304 580 777.53**
Erträge aus Miteigentumsanteilen	10 214 777.61	9 541 193.54
• Instandhaltung	–20 899 417.27	–21 316 773.82
• Instandsetzung	–14 836 956.16	–19 186 125.94
Unterhalt Immobilien	**–35 736 373.43**	**–40 502 899.76**
• Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–6 386 246.36	–6 103 671.03
• Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–5 564 221.95	–5 578 682.17
• Versicherungen	–3 130 968.59	–3 060 466.18
• Verwaltungshonorare	–11 276 328.85	–11 657 543.57
• Vermietungs- und Insertionskosten	–1 962 103.87	–1 078 579.45
• Steuern und Abgaben	–3 433 139.26	–3 345 695.44
• Übriger Betriebsaufwand	–1 237 271.08	–1 719 325.39
Betriebsaufwand	**–32 990 279.96**	**–32 543 963.23**
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	**242 222 136.82**	**241 075 108.08**
• Aktivzinsen	8 073.38	7 466.24
• Baurechtszinserträge	547 626.96	547 626.96
• Übrige Erträge	2 138 739.96	973 294.61
Sonstige Erträge	**2 694 440.30**	**1 528 387.81**
• Hypothekarzinsen	–18 686 833.87	–19 780 376.50
• Sonstige Passivzinsen	–91 661.07	–15 474.30
• Baurechtszinsen	–1 568 992.14	–1 776 392.45
Finanzierungsaufwand	**–20 347 487.08**	**–21 572 243.25**
• Verwaltungskosten	–26 641 743.66	–26 086 268.24
• Übriger Verwaltungsaufwand	–349 877.91	–425 281.42
Verwaltungsaufwand	**–26 991 621.57**	**–26 511 549.66**
• Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	694 369.87	1 546 332.83
• Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–857 666.90	–2 714 403.71
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**–163 297.03**	**–1 168 070.88**
Nettoertrag	**197 414 171.44**	**193 351 632.10**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 922 813.23	1 886 389.92
Realisierter Erfolg	206 336 984.67	195 238 022.02
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	39 046 041.29	53 361 024.64
Veränderung latente Steuern	–19 173 000.00	–19 809 000.00
Gesamterfolg	**226 210 025.96**	**228 790 046.66**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	197 414 171.44	193 351 632.10
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–295 101.85	–438 318.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	**197 119 069.59**	**192 913 314.10**

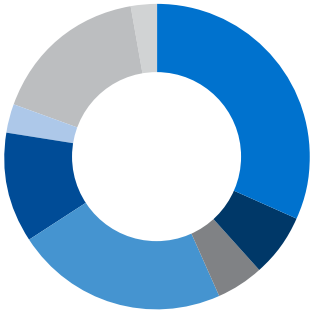
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

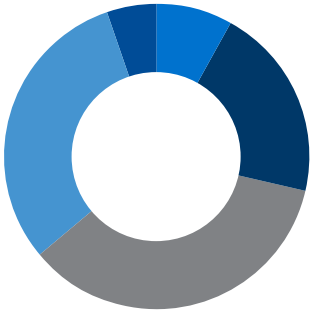
Anzahl Liegenschaften	269
Total Mietobjekte	30 473
Total Wohnungen	10 572
Verkehrswerte	6 900 714 000
Gestehungskosten	6 538 271 000
Mietzinseinnahmen (Nettomietertrag)	311 496 417
Mietzinsausfälle	8,14%

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



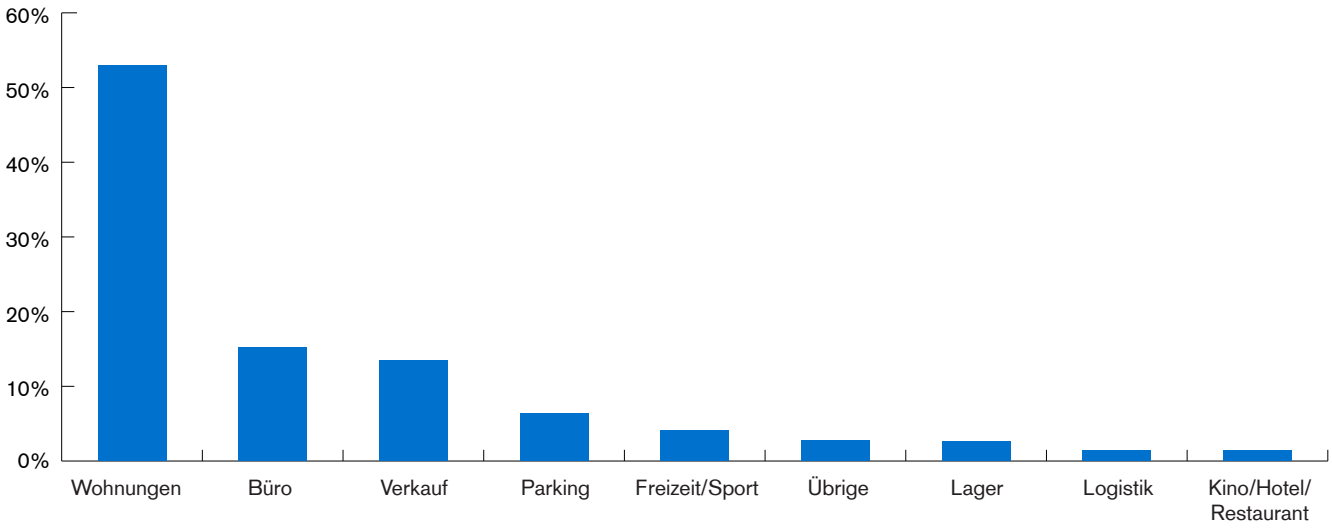
- Region Zürich 31,75%
- Region Ostschweiz 6,75%
- Region Zentralschweiz 4,90%
- Region Nordwestschweiz 22,45%
- Region Bern 11,75%
- Region Südschweiz 3,15%
- Region Genfersee 16,70%
- Region Westschweiz 2,55%

Wohnungsmix



- 1–1,5 Zimmer 8,35%
- 2–2,5 Zimmer 20,30%
- 3–3,5 Zimmer 35,45%
- 4–4,5 Zimmer 30,75%
- 5+ Zimmer 5,15%

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietertrag



Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Wohnbauten		
Walenstadt, Churfirstenpark	01.10.2016	17 350 000
Gemischte Bauten		
Lyss, Bahnhofstrasse	03.01.2017	33 420 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Bellinzona, Via Pratocarasso	08.03.2017	9 095 000
Monteceneri, Via Lagacci	08.03.2017	8 281 000
Miteigentum		
Morbio*, EKZ Serfontana (8% MEG-Anteile)	01.11.2016	6 414 000
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**74 560 000**

* Sacheinlagen von Pensionskassen

Kauf- / Verkaufsverpflichtungen		
Gordola, Via S. Gottardo	01.10.2017	11 320 000
Chavannes*, En Dorigny		67 293 000
Zürich, Tuchmacherhof, Greencity	29.09.2017	3 388 512
Baden, Röthlerholzstrasse 8–10	01.07.2017	–5 600 000

* Der Kauf erfolgt nach bewilligtem Gestaltungsplan

Geschäfte zwischen Anlagegruppen
Keine

Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2016
Wohnbauten		
Bern, Dammweg 29	01.07.2016	10 250 000
Basel, Markthalle	01.08.2016	42 700 000
Schaffhausen, Birchweg 21–25	01.02.2017	4 150 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**57 100 000**

Produkt Report

Nachhaltiges Wachstum mit Fokus Wohnen

Die Anlagegruppe CSA RES wächst weiter. In einem herausfordernden Marktumfeld setzt sie erfolgreich auf eine umfassende Wachstumsstrategie im Bereich Wohnimmobilien. Diese baut auf vier Pfeilern auf: Neubau, Umnutzung, Wachstum im Portfolio und Immobilientausch.

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) der Credit Suisse Anlagestiftung zielt seit ihrer Lancierung Mitte des Jahres 2002 auf den Aufbau eines gemischten Immobilienportfolios mit einem Fokus auf Wohnliegenschaften. Heute ist sie mit einem Gesamtanlagevolumen von CHF 7,0 Mia. das grösste Immobilienanlagegefäss im Stiftungsbereich. Der Fokus der Anlagestrategie liegt weiterhin im Wohnsegment. Per 30. Juni 2016 zählten mehr als 10 000 Wohnungen zum Portfolio. Doch angesichts des aktuellen Marktumfelds steht weiteres Wachstum im Wohnsegment vor einer Herausforderung. Dieser begegnet die Anlagegruppe mit einer umfassenden, auf vier Ansatzpunkten basierenden Strategie:

- Wachstum durch Neubauprojekte
- Wachstum durch Umnutzungen
- Wachstum durch Immobilientausch
- Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios

Wachstum durch Neubauprojekte
Ein Weg, um das Portfolio weiter auszubauen und zu verjüngen, sind Investitionen in Neubau-Liegenschaften. Während im Immobilienmarkt zurzeit nur wenige hochwertige Bestandsliegenschaften zum Verkauf stehen, herrscht im Bereich bereits baubewilligter Projekte eine starke Konkurrenz. Produktmanager Andreas Roth: «Unsere Strategie ist es deshalb, möglichst früh in die Projekte einzusteigen und diese aktiv mitzugestalten.» In Chavannes konnten wir ein Grundstück mit einem bewilligten Gestaltungsplan sichern, aber auch in Sion am Bahnhof wollen wir in ein grosses Projekt einsteigen.

Mit diesem Ansatz wird die Anlagegruppe CSA RES bis 2020 über 1000 neue Wohnungen bauen lassen. Im Geschäftsjahr konnten wir in Olten und Strengelbach zwei Projekte fertigstellen.

Umnutzung von Industriebauten
Angesichts der schwindenden Baulandreserven bedarf es heutzutage für den hiesigen Gebäudebestand vermehrt auch Umnutzungs- und Verdichtungsstrategien. Kommerzielle Immobilien können damit in hochwertigen und aussergewöhnlichen Wohnraum umgewandelt werden. So wurde in den vergangenen Jahren beispielsweise in Kirchberg eine ehemalige Fabrik in eine

«Mit der richtigen Strategie ist im Bereich Wohnen noch Wachstumspotenzial vorhanden. Vor allem Projekte in Bahnhofsnähe lassen sich gut vermarkten.».
Andreas Roth, Produktmanager

Zürich, Vulcano – www.vulcano-zurich.ch

gemischte Liegenschaft mit Wohn-, Retail- und Büroflächen umgebaut. In der Stadt Zürich konnten in zwei ehemaligen Swisscom-Liegenschaften grosszügige Loft-Wohnungen mit speziellem Flair erstellt werden.

Das volle Potenzial ausschöpfen
Um im bestehenden Portfolio weiteres Wachstum generieren zu können, prüft die Anlagegruppe CSA RES die Immobilien kontinuierlich auf ihr Weiterentwicklungspotenzial: «Wir konnten für verschiedene Liegenschaften mittel- bis langfristige Entwicklungsstrategien für rund 400 zusätzliche Wohnungen ausarbeiten. Diese zielen auf Aufstockung, Verdichtung oder sogar Abbruch und Neubau, wie in Wädenswil: Dort wurden drei alte Mehrfamilienhäuser abgerissen und ein neuer, 130 m langer Wohnungsbau erstellt, alle 50 Wohnungen mit Seesicht», resümiert Andreas Roth.

Tauschen statt kaufen
Als vierte Wachstumsstrategie hat die Anlagegruppe CSA RES den Immobilientausch definiert. Die Gegenpartei sind dabei Immobilieninvestoren, die grundsätzlich eine kommerzielle Strategie verfolgen, in ihrem Portfolio aber trotzdem noch Wohnimmobilien führen. Die Anlagegruppe bietet diesen Investoren geeignete kommerzielle Immobilien mit vergleichbarem Wert zum Tausch gegen die Wohnimmobilien an. Im Rahmen des Projekts konnten im Jahr 2015 demzufolge 290 Wohnungen erworben werden.

Wachstum in den nächsten fünf Jahren
Durch die Thesaurierung werden die Erträge reinvestiert.
Die Anlagegruppe investiert jährlich etwa CHF 100 Mio. in das Portfolio. Das Potenzial im Portfolio ist gross. Die Entwicklung bzw. die Verfahren können bis zur Baubewilligung jedoch mehrere Jahre in Anspruch nehmen (Sanierungen, Aufstockungen, Abbruch/Neubau, Verdichtungen, Revitalisierungen). In Adlikon konnten zum Beispiel auf einer Freifläche zusätzlich 35 Wohnungen realisiert werden. In den nächsten fünf Jahren können rund CHF 1 Mia. bzw. CHF 200 Mio. p. a. in die gesicherten Neubauprojekte investiert werden.

Leerstand ist im Fokus 2017/18
Der Leerstand im Portfolio hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gründe dafür sind:
– Dass die Leerstände während der Bauphase nicht mehr im Baukonto abbildet werden
– Neubauprojekte bei der Fertigstellung nicht vollvermietet sind
– Kündigungen von kommerziellen Flächen.

Bereits im Geschäftsjahr konnten erfolgreiche Neuabschlüsse und Vertragserneuerungen abgeschlossen werden. Der Leerstandsabbau wird eine Herausforderung und ist im Produktteam in den nächsten Jahren klar ein Hauptthema.
Diverse Strategien und Massnahmen sind bereits aufgegleist.

Erfolgsbeispiele sind das Co-Working im Baslerpark oder im Neubauprojekt Vulcano in Altstetten, wo Büroflächen in ein Hotel umwandelt werden. Auch in Schaffhausen konnte die Liegenschaft Solenbergstrasse erfolgreich vermieten werden.

Wädenswil, Holzmoosrütisteig – www.flow-flats.ch

Bewertungsbericht

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES wurden per 30. Juni 2017 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCFMethode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.

3 Bewertungsmethode

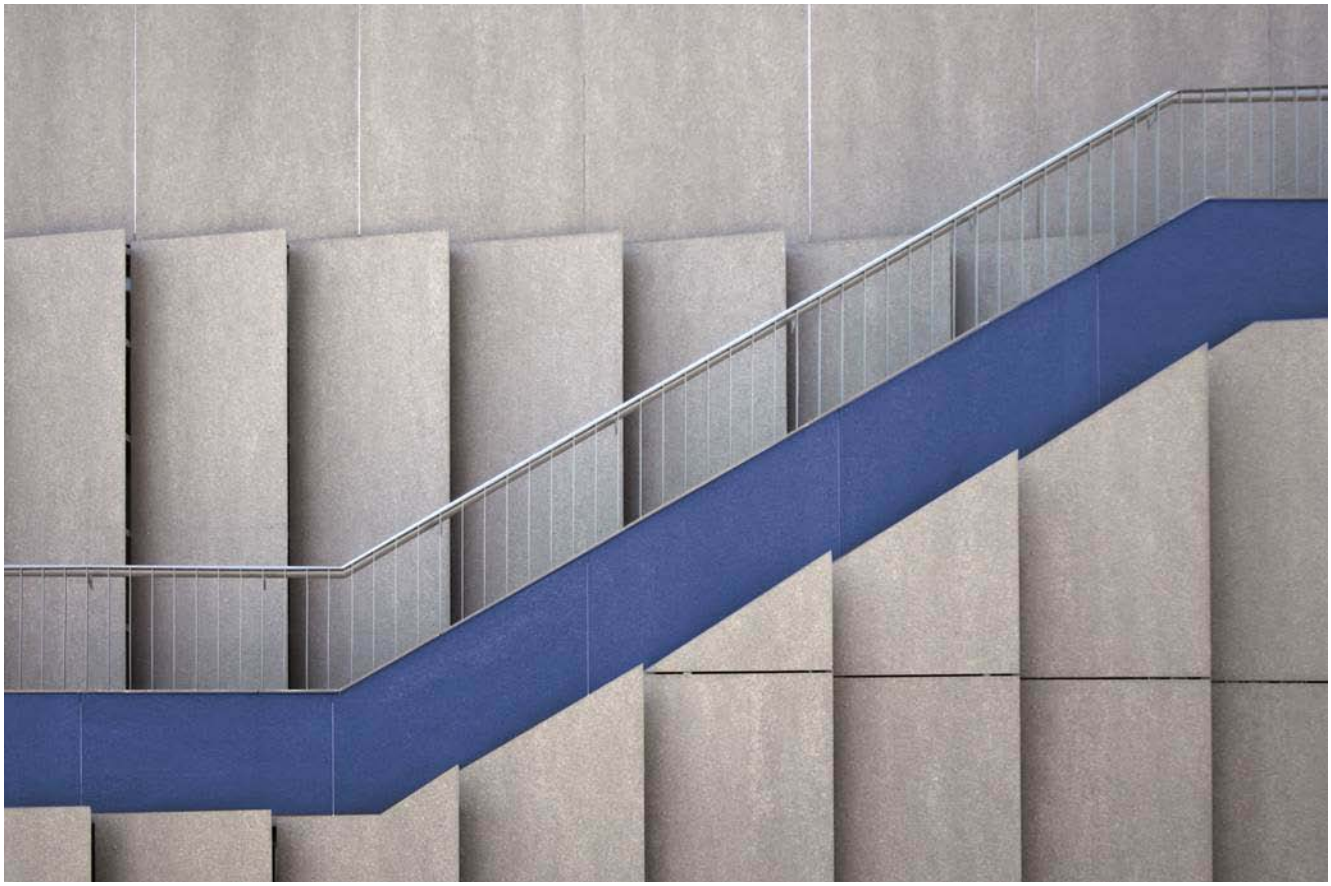
Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Zürich, 19. Juli 2017
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin André Kägi



CSA Real Estate Switzerland Commercial
Data Report per 30. Juni 2017

Das Objektinventar ist neu auf www.credit-suisse.com unter Fund Gateway abrufbar.

Kennzahlen

Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)quote	7,53%
Fremdfinanzierungsquote	25,53%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79,86%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0,54%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0,74%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,19%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,04%
Fremdkapitalquote	27,61%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,30%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,90% / nominal 4,74%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,70% / 4,64%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,70% / 5,40%

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2017

	30.06.2017		30.06.2016	
	in CHF	**in %[1]**	**in CHF**	**in %[1]**
Liquidationssteuern	10 411 000	0,74%	6 133 000	0,48%

[1] der Verkehrswerte

In der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial werden keine Abschreibungen getätigt.

Product Team

Product Manager
Stephan Auf der Maur

Asset Manager
Murat Saydam

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer

Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung

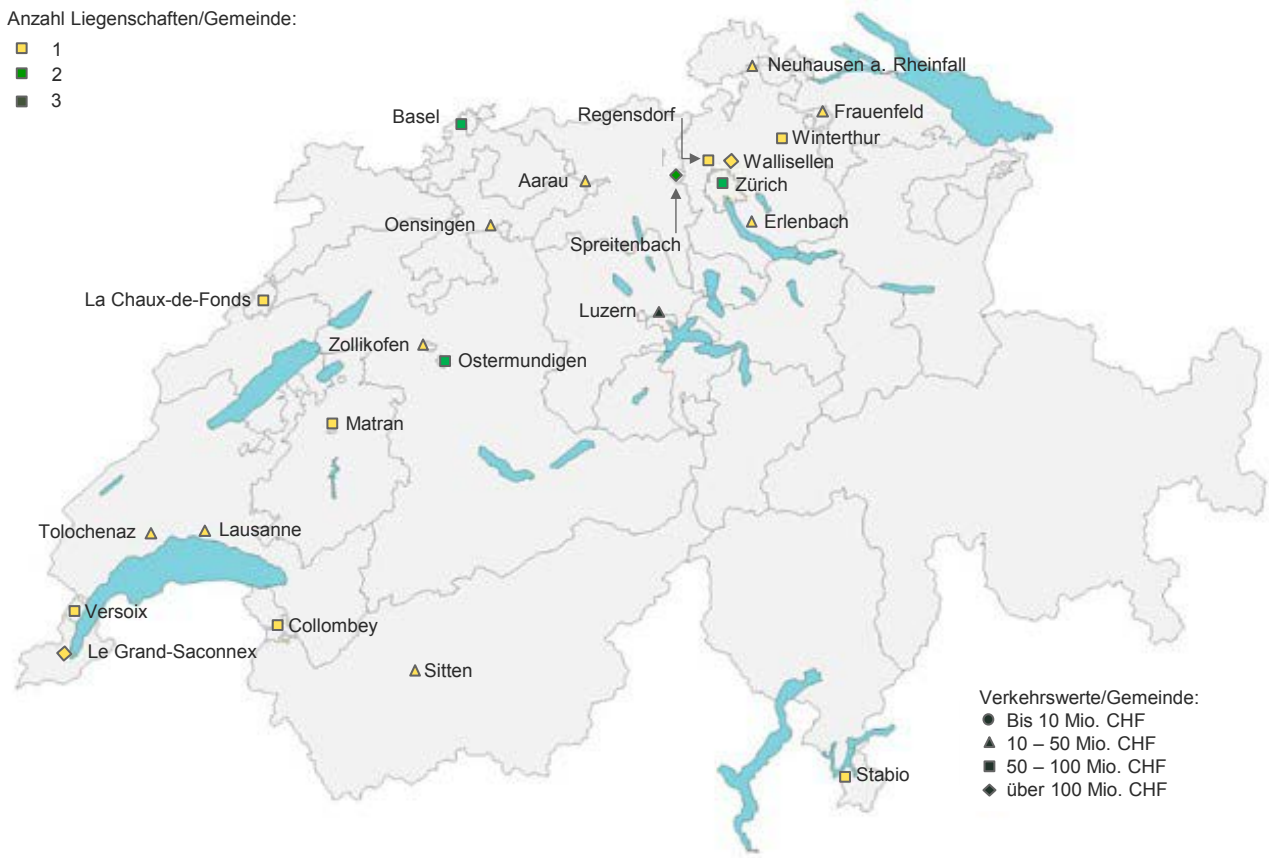
Vermögensrechnung

	30.06.2017 CHF	30.06.2016 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthabgen (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
• Sichtguthaben	174 790.25	6 097.55
Kurzfristige Forderungen	9 858 654.73	14 240 598.38
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 040 109.29	1 123 639.82
Grundstücke		
• Angefangene Bauten (inkl. Land)	162 903 000.00	51 286 000.00
• Fertige Bauten (inkl. Land)	1 246 185 000.00	1 226 685 000.00
Gesamtvermögen, abzüglich	**1 420 161 554.27**	**1 293 341 335.75**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13 053 486.32	12 690 359.68
Passive Rechnungsabgrenzungen	8 978 257.25	22 758 480.70
Latente Steuern	10 411 000.00	6 133 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	359 700 000.00	260 500 000.00
Nettovermögen	**1 028 018 810.70**	**991 259 495.37**
Inventarwert pro Anspruch	**1 381.69**	**1 328.07**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	991 259 495.37	929 647 367.60
Ausgaben von Ansprüchen	4 739 109.50	46 929 674.93
Rücknahmen von Ansprüchen	–7 934 789.86	–30 611 986.86
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–1 480 919.40	7 005 308.00
Gesamterfolg	**41 435 915.09**	**38 289 131.70**
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 028 018 810.70**	**991 259 495.37**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	**62.33**	**60.17**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	**Stück**	**Stück**
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	746 391	733 768
Ausgegebene Ansprüche	3 501	36 294
Zurückgenommene Ansprüche	–5 862	–23 671
Anzahl Ansprüche im Umlauf	**744 030**	**746 391**

Erfolgsrechnung

	01.07.2016–30.06.2017	01.07.2015–30.06.2016
	CHF	CHF
• Soll-Mietertrag	69 202 023.30	67 811 249.21
• Minderertrag Leerstand	–5 206 648.97	–5 895 175.50
• Inkassoverluste auf Mietzinsen	–935.75	–25 151.05
Mietertrag Netto	**63 994 438.58**	**61 890 922.66**
• Instandhaltung	–2 516 415.87	–2 404 051.90
• Instandsetzung	–539 598.04	–1 636 652.51
Unterhalt Immobilien	**–3 056 013.91**	**–4 040 704.41**
• Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–681 890.39	–691 971.80
• Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–919 199.25	–1 050 671.59
• Versicherungen	–628 100.71	–506 009.16
• Verwaltungshonorare	–2 078 314.90	–1 890 829.00
• Vermietungs- und Insertionskosten	–200 256.81	–293 196.99
• Steuern und Abgaben	–619 636.90	–566 954.00
• Übriger Betriebsaufwand	–254 859.83	–256 673.14
Betriebsaufwand	**–5 382 258.79**	**–5 256 305.68**
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	**55 556 165.88**	**52 593 912.57**
• Aktivzinsen	4 282.30	8 457.80
• Baurechtszinserträge	87 154.20	87 578.40
• Übrige Erträge	453 100.18	667 360.88
Sonstige Erträge	**544 536.68**	**763 397.08**
• Hypothekarzinsen	–4 073 698.30	–3 451 868.06
• Sonstige Passivzinsen	–10 378.37	–452.50
• Baurechtszinsen	–84 300.00	–84 300.00
Finanzierungsaufwand	**–4 168 376.67**	**–3 536 620.56**
• Verwaltungskosten	–5 424 023.50	–5 016 405.57
• Übriger Verwaltungsaufwand	–25 280.24	–24 038.45
Verwaltungsaufwand	**–5 449 303.74**	**–5 040 444.02**
• Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	89 536.44	970 009.49
• Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–149 643.50	–646 322.86
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**–60 107.06**	**323 686.63**
Nettoertrag	**46 422 915.09**	**45 103 931.70**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	46 422 915.09	45 103 931.70
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–709 000.00	–6 483 800.00
Veränderung latente Steuern	–4 278 000.00	–331 000.00
Gesamterfolg	**41 435 915.09**	**38 289 131.70**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	46 422 915.09	45 103 931.70
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–50 700.36	–190 101.33
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	**46 372 214.73**	**44 913 830.37**

Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten



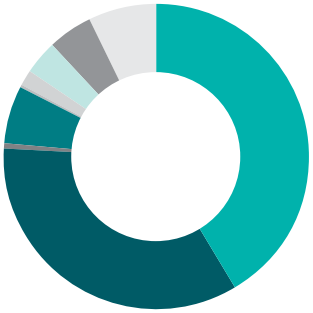
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	29
Total Mietobjekte	4 504
Total Mietfläche	298 316 m^2
Verkehrswerte	1 409 088 000
Gestehungskosten	1 406 352 800
Mietzinseinnahmen (Nettomietertrag)	64 081 593
Mietzinsausfälle	7,52%

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten

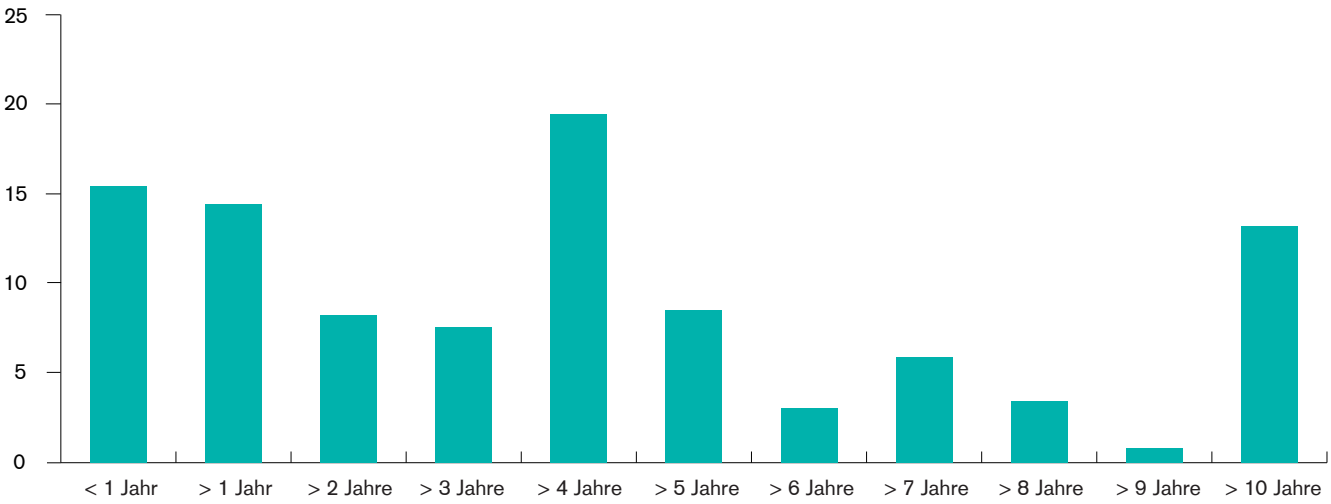
- Region Zürich 24,10%
- Region Ostschweiz 1,00%
- Region Zentralschweiz 3,45%
- Region Nordwestschweiz 30,10%
- Region Bern 8,65%
- Region Südschweiz 13,35%
- Region Genfersee 9,35%
- Region Westschweiz 10,0%

Aufteilung nach Nutzung / IST-Nettomietertrag



- Büro 41,45%
- Verkauf 34,60%
- Kino / Hotel / Restaurant 0,45%
- Lager 6,10%
- Wohnungen 0,40%
- Produktion 1,60%
- Freizeit / Sport 0,10%
- Logistik 3,45%
- Übrige 4,90%
- Parking 6,95%

Vertragsdauer nach IST-Nettomieterträge



Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Wohnbauten		
Keine		
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Basel, Aeschenvorstadt 72	01.10.2016	18 446 000
Gemischte Bauten		
Keine		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Wallisellen, Richtistrasse 2–6	02.09.2016	64 720 000
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**83 166 000**

Kauf- / Verkaufsverpflichtungen
Keine

Geschäfte zwischen Anlagegruppen
Keine

Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2016
–		
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**0**

Produkt Report

Stärkung der Standorte Genf und Zürich im Portfolio

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von der Umsetzung der zwei grossen Neubauprojekte in Wallisellen und Le Grand-Saconnex sowie von den Herausforderungen bei Wiedervermietungen und Verlängerungen von Mietverträgen.

Der Standort Genf geniesst über die Grenzen der Schweiz hinaus einen hervorragenden Ruf als internationales Zentrum der Weltgesundheit. Mit dem Bau des Campus Santé wird am Genfersee nun weiteres Gesundheits-Know-how gebündelt. In der Liegenschaft, die zum Portfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) gehört, werden Anfang 2018 The Global Fund und die Impfallianz GAVI ihren neuen Hauptsitz beziehen. Das Grundstück hat eine Fläche von 15 000 m² und befindet sich in der Genfer Gemeinde Le Grand-Saconnex. An dieser exzellenten Lage ist für die insgesamt 1200 Personen, die hier Anfang 2018 ihren Arbeitsplatz beziehen werden, eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt. Der repräsentative Neubau ist im Minergie-Standard konzipiert und wird einschliesslich Untergeschoss eine totale Bruttogeschossfläche von rund 40 000 m² umfassen.

Mit dem Campus Santé wird das Portfolio durch eine attraktive Liegenschaft ergänzt. Diese trägt auch dazu bei, das Immobilienportfolio in der Westschweiz zu erhöhen.

Das zweite anspruchsvolle Projekt realisiert die Anlagegruppe CSA RES Commercial in Wallisellen, unmittelbar neben dem Glattzentrum und dem Richti-Areal. Dieses Projekt umfasst insgesamt drei Gebäude, von denen zwei bereits langfristig vermietet werden konnten. Direkt neben der Autobahn A1 gelegen und mit sehr guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, entstehen hier ein 68 Meter hohes Bürohochhaus und ein siebenstöckiges Hotel. Beide Liegenschaften ergänzen das bereits bestehende Gewerbegebäude, in dem sich unter anderem das erste Autohotel der Schweiz befindet. Alle drei Immobilien verfügen über insgesamt 170 Einstell- und Abstellplätze.

Der siebenstöckige Hotelneubau soll Mitte 2018 eröffnen und wird 142 moderne Zimmer umfassen. Als Mieter konnte die international erfolgreiche

B&B-Kette gewonnen werden. Sie unterhält weltweit mehr als 360 Hotels und wird in Wallisellen ihren ersten Schweizer Standort im 2- bis 3-Sterne-Bereich eröffnen. Der Mietvertrag ist auf 15 Jahre abgeschlossen.

Beim Autohotel, in dem Fahrzeugliebhaber ihr Automobil mit zusätzlichen exklusiven Dienstleistungen einlagern können, handelt es sich um ein Bestandsgebäude. Dieses ist gleichzeitig auch Firmensitz einer High-End-Autogarage, die sich auf Fahrzeuge der Marken Ferrari und Maserati spezialisiert hat. Ergänzt wird ihr Angebot durch integrierte Ausstellungsräume. Zudem hat der Autorennstall octane126 hier sein Zuhause. Die seit 2012 von der Serliana AG genutzte Liegenschaft wird in den kommenden 18 Monaten aufgestockt und nach Westen hin erweitert.

Das Hochhaus, das im Sommer 2019 fertiggestellt werden soll, wird insgesamt mehr als 15 000 m² Bürofläche umfassen. Sie verteilt sich auf ein Erdgeschoss sowie 19 Obergeschosse. Jede dieser Etagen lässt sich in bis zu vier Mieteinheiten unterteilen. Damit ist die Liegenschaft sowohl für kleine wie auch für grosse Unternehmen von Interesse. Eine elegante Fassade wird die moderne Architektur des Gebäudes unterstreichen.

Leerstand ist im Fokus 2017/18

Die Neu- und Wiedervermietung von gekündigten und leer stehenden Geschäftsflächen war eine der Prioritäten im vergangenen Geschäftsjahr. Dabei konnten trotz eines angespannten Marktes für Geschäftsflächen im Bürobereich zum Teil sehr grosse Mietflächen zu guten Konditionen neu- oder wiedervermietet werden.
Dem allgemeinen Trend der Einkaufszentren, auch im Jahr 2016 Umsätze verloren zu haben, konnte sich das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli in Spreitenbach erfolgreich widersetzen. Die Umsätze wurden auf Vorjahresniveau gehalten, die Frequentierung konnte gar etwas gesteigert werden. Dies erleichtert dort die Wiedervermietung von Flächen.
Wir gehen davon aus, dass sich im Geschäftsjahr 2017/18 erfolgreiche Erst- und Wiedervermietungen sowie neue Leerstände in etwa die Waage halten werden, sodass der Leerstand auf einem ähnlichen Niveau verbleiben wird.

Wallisellen, Serliana

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 ASV haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Im Auftrag der Credit Suisse Anlagestiftung wurden per 30. Juni 2017 die Liegenschaften der CSA RES Commercial von der Ernst & Young AG (EY), als unabhängiger Schätzungsexperte, zum Zweck der Rechnungslegung einzeln bewertet. Die Besichtigung der Liegenschaften erfolgt gemäss Praxis innerhalb eines Besichtigungsturnus von drei Jahren. Für die Beschaffung der für die Bewertung benötigten Unterlagen war die Credit Suisse AG verantwortlich.

Bewertungsstandards

EY bestätigt, dass die Bewertungen nach den reglementarischen Bewertungsgrundsätzen der Anlagestiftung und den gesetzlichen Vorschriften des Artikels 48 erster Satz erfolgten. Der aktuelle Wert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d.h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Bewertungsmethode von Renditeliegenschaften und Liegenschaften im Bau

Grundlage für die Wertermittlung bildet die aus der Unternehmensbewertung stammende Discounted Cashflow-Methode (DCF). In einem ersten Schritt werden die jährlich erwarteten Netto-Rückflüsse berechnet (Bruttoerträge abzüglich Kosten für Leerstände, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). In einem zweiten Schritt werden die Cashflows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert und addiert. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

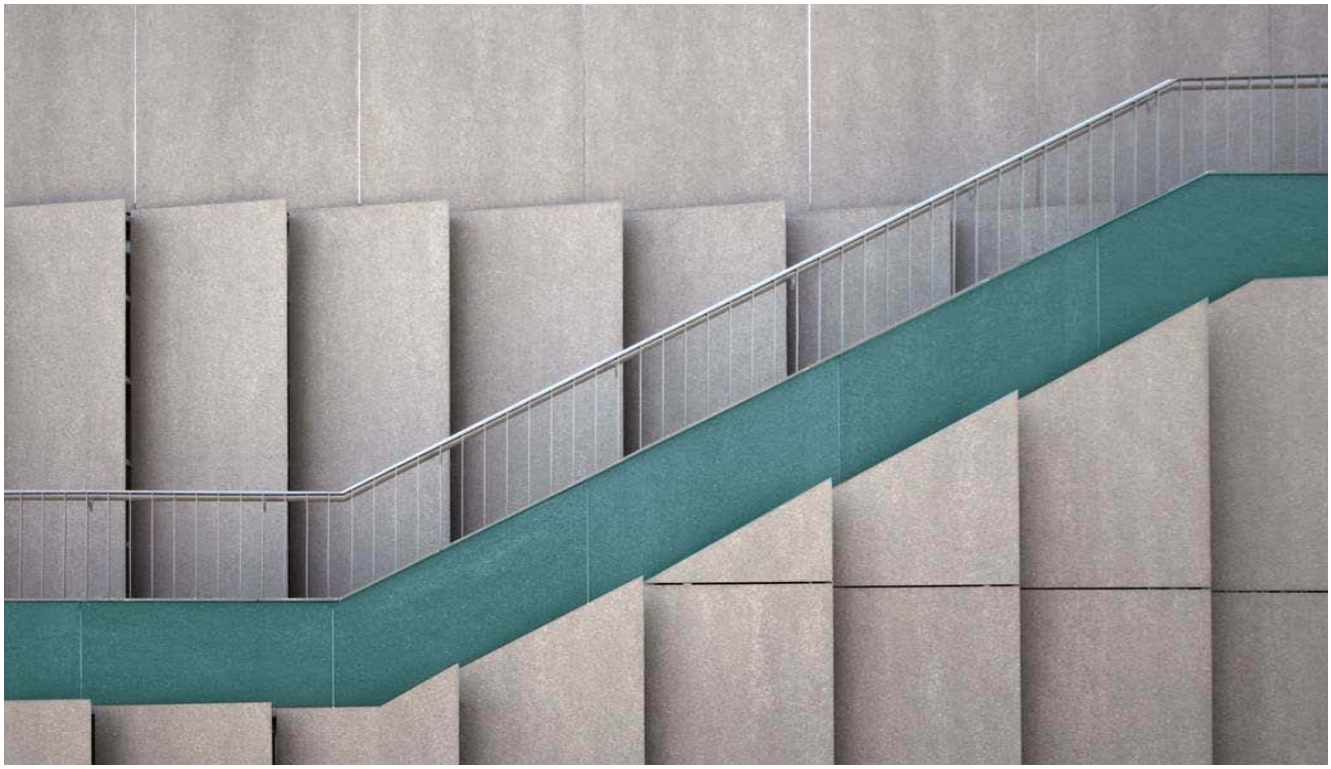
Unabhängigkeit und Einschränkung

EY bestätigt ihre Unabhängigkeit von der CSA RES Commercial. Die Bewertung dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck und darf nicht für andere Belange verwendet werden. EY übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 30. Juni 2017
Ernst & Young AG

Rolf F. Bach
Executive Director

Denise Dubacher
Manager



CSA Real Estate Switzerland Residential
Data Report per 30. Juni 2017

Das Objektinventar ist neu auf www.credit-suisse.com unter Fund Gateway abrufbar.

Kennzahlen

Kennzahlen

Mietzinsausfall-(Ertragsausfall-)quote	8,17%
Fremdfinanzierungsquote	20,01%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,67%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0,59%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0,76%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,55%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,84%
Fremdkapitalquote	24,37%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4,37%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,59% / nominal 4,11%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3,10% / 4,50%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,62% / 5,02%

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2017

	30.06.2017		30.06.2016	
	in CHF	**in %[1]**	**in CHF**	**in %[1]**
Liquidationssteuern	12 831 000	1,61%	11 242 000	1,49%

[1] der Verkehrswerte

In der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential werden keine Abschreibungen getätigt.

Product Team

Product Manager
Stephan Auf der Maur

Asset Manager
Murat Saydam

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer

Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung

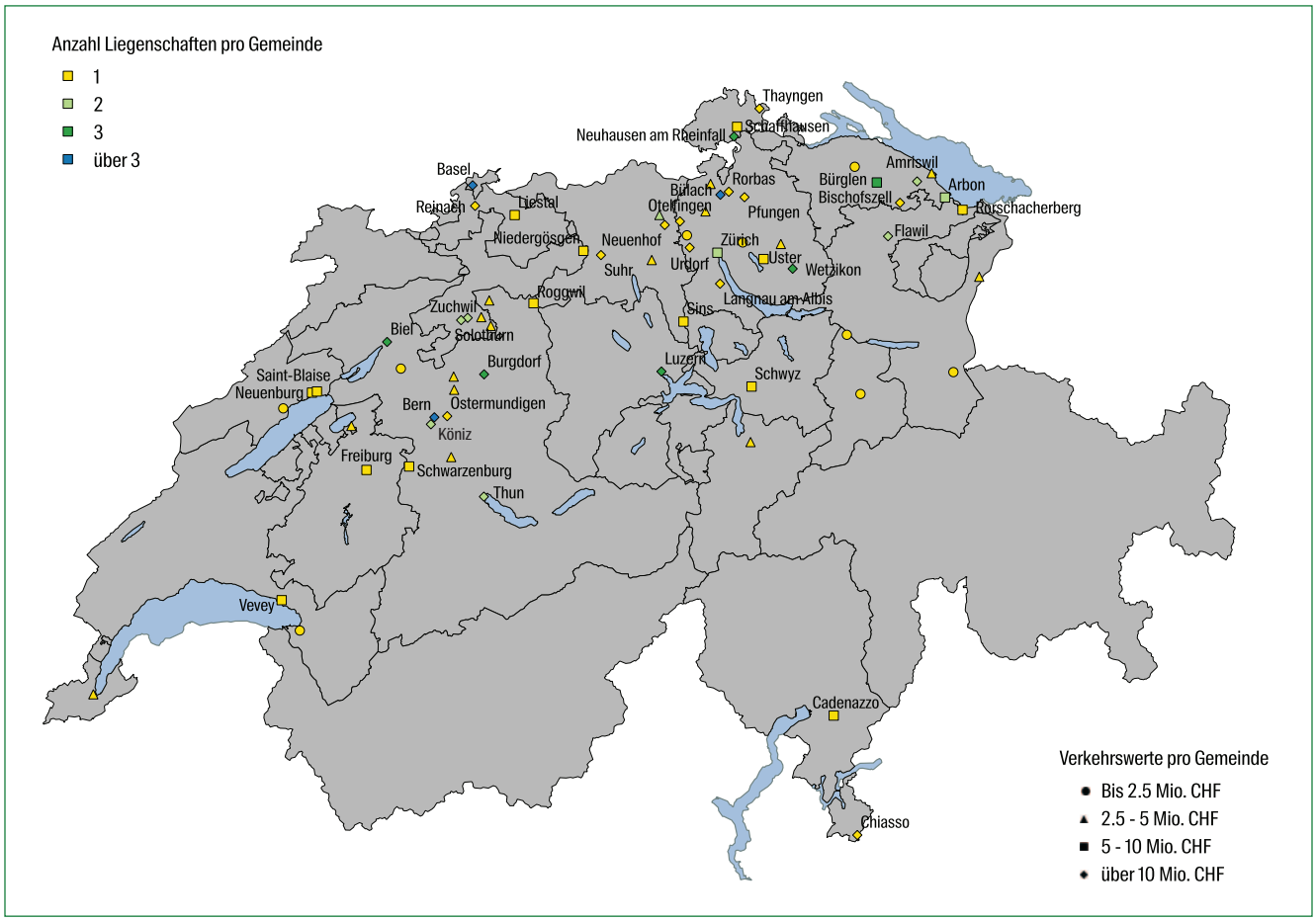
Vermögensrechnung

	30.06.2017 CHF	30.06.2016 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthabgen (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
• Sichtguthaben	182 858.58	222 050.84
Kurzfristige Forderungen	6 939 821.20	5 832 452.16
Aktive Rechnungsabgrenzungen	44 497.15	74 200.71
Grundstücke		
• Angefangene Bauten (inkl. Land)	70 128 000.00	39 580 000.00
• Fertige Bauten (inkl. Land)	707 000 000.00	696 124 000.00
Miteigentumsanteile	17 639 400.00	18 023 100.00
Gesamtvermögen, abzüglich	**801 934 576.93**	**759 855 803.71**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13 791 878.32	10 859 830.23
Passive Rechnungsabgrenzungen	9 811 977.65	8 713 925.95
Latente Steuern	12 831 000.00	11 242 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	159 000 000.00	150 000 000.00
Nettovermögen	**606 499 720.96**	**579 040 047.53**
Inventarwert pro Anspruch	**1 652.84**	**1 576.49**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	579 040 047.53	551 999 232.76
Ausgaben von Ansprüchen	0.00	0.00
Rücknahmen von Ansprüchen	–571 086.35	–2 048 898.26
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–4 090 377.86	9 816 975.32
Gesamterfolg	32 121 137.64	19 272 737.71
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**606 499 720.96**	**579 040 047.53**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	**61.47**	**63.72**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	**Stück**	**Stück**
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	367 297	368 636
Ausgegebene Ansprüche	0	0
Zurückgenommene Ansprüche	–353	–1 339
Anzahl Ansprüche im Umlauf	**366 944**	**367 297**

Erfolgsrechnung

	01.07.2016–30.06.2017	01.07.2015–30.06.2016
	CHF	CHF
• Soll-Mietertrag	38 304 335.14	37 775 895.97
• Minderertrag Leerstand	–3 156 572.92	–2 185 576.10
• Inkassoverluste auf Mietzinsen	–23 197.60	–13 380.33
Mietertrag Netto	**35 124 564.62**	**35 576 939.54**
Erträge aus Miteigentumsanteilen	629 625.59	642 499.65
• Instandhaltung	–3 153 932.52	–3 401 778.95
• Instandsetzung	–1 994 774.96	–1 869 404.31
Unterhalt Immobilien	**–5 148 707.48**	**–5 271 183.26**
• Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–306 078.12	–313 878.93
• Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–629 508.43	–387 996.50
• Versicherungen	–324 759.17	–319 638.11
• Verwaltungshonorare	–1 393 952.30	–1 451 759.15
• Vermietungs- und Insertionskosten	–156 607.05	–122 835.27
• Steuern und Abgaben	–271 152.39	–280 150.17
• Übriger Betriebsaufwand	–218 217.77	–147 642.57
Betriebsaufwand	**–3 300 275.23**	**–3 023 900.70**
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	**27 305 207.50**	**27 924 355.23**
• Aktivzinsen	1 587.30	1 511.00
• Übrige Erträge	104 134.12	71 956.34
Sonstige Erträge	**105 721.42**	**73 467.34**
• Hypothekarzinsen	–1 649 246.60	–1 480 071.60
• Sonstige Passivzinsen	–10 438.35	–9 426.60
Finanzierungsaufwand	**–1 659 684.95**	**–1 489 498.20**
• Verwaltungskosten	–3 137 668.20	–2 999 545.73
• Übriger Verwaltungsaufwand	–40 679.54	–55 593.75
Verwaltungsaufwand	**–3 178 347.74**	**–3 055 139.48**
• Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
• Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–14 585.39	–40 040.06
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**–14 585.39**	**–40 040.06**
Nettoertrag	**22 558 310.84**	**23 413 144.83**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 745 826.80	–963 072.70
Realisierter Erfolg	24 304 137.64	22 450 072.13
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	9 406 000.00	–2 232 334.42
Veränderung latente Steuern	–1 589 000.00	–945 000.00
Gesamterfolg	**32 121 137.64**	**19 272 737.71**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 558 310.84	23 413 144.83
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–2 285.10	–8 195.46
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	**22 556 025.74**	**23 404 949.37**

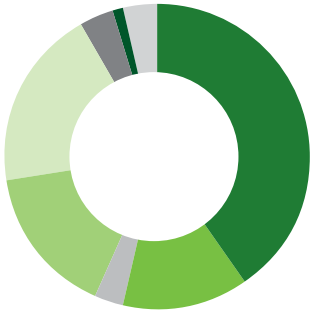
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	99
Total Mietobjekte	5 245
Total Wohnungen	2 246
Verkehrswerte	794 767 400
Gestehungskosten	755 449 700
Mietzinseinnahmen (Nettomietertrag)	35 754 190
Mietzinsausfälle	8,17%

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten

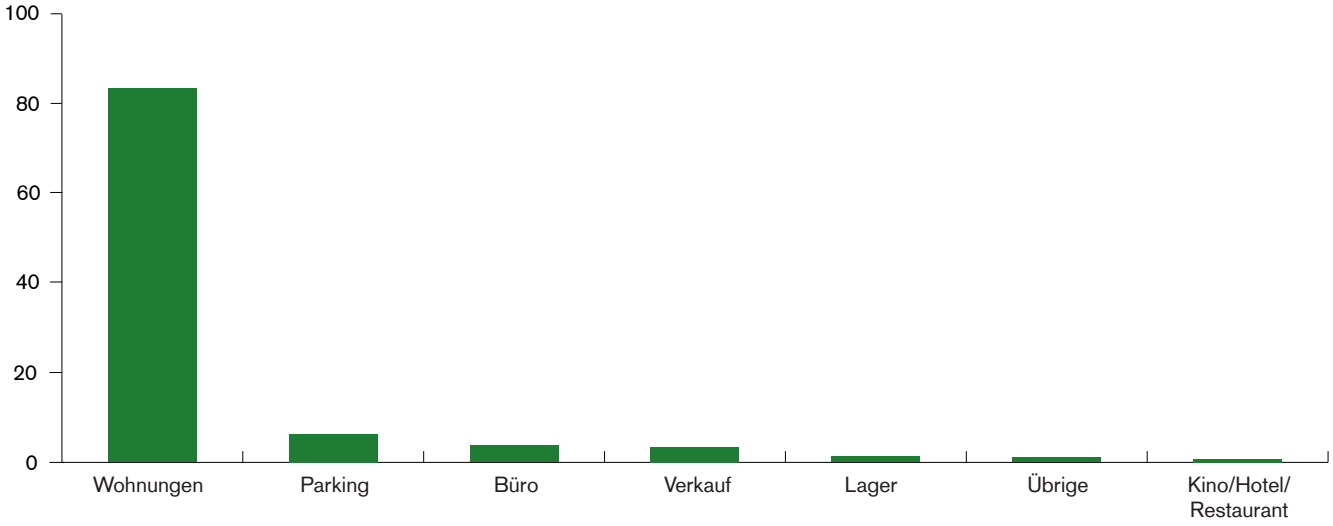


- Region Zürich 40,55%
- Region Ostschweiz 13,15%
- Region Zentralschweiz 3,15%
- Region Nordwestschweiz 15,85%
- Region Bern 19,15%
- Region Südschweiz 3,65%
- Region Genfersee 1,10%
- Region Westschweiz 3,40%

Wohnungsmix

- 1–1,5 Zimmer 6,70%
- 2–2,5 Zimmer 21,05%
- 3–3,5 Zimmer 37,35%
- 4–4,5 Zimmer 31,65%
- 5+ Zimmer 3,25%

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietertrag



Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Wohnbauten		
Keine		
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Bauten		
Neuhausen, Wildenstrasse 6	01.08.2016	4 006 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Keine		
Miteigentum		
Keine		
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**4 006 000**
Kauf- / Verkaufsverpflichtungen		
Rorschach, Pestalozzistrasse	14.07.2017	2 860 000
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2016
Wohnbauten		
Amriswil, Weidwiesenstrasse 6	01.11.2016	1 703 000
Amriswil, Weidwiesenstrasse 12	01.11.2016	1 733 000
Schwanden, Saatengüetli 1–3	01.11.2016	5 189 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**8 625 000**

Produkt Report

Nachhaltigkeit und Leerstandsmanagement

Eine gezielte Nachhaltigkeitsstrategie und das Leerstandsmanagement standen auch 2016/17 im Fokus der CSA RES Residential.

«Green Star»- und «Global Sector Leader»-Auszeichnung durch GRESB

Die überwiegend in Wohnliegenschaften investierte Immobilienanlagegruppe CSA RES Residential bietet ihren Anlegern wirtschaftlich attraktive Renditeaussichten, ohne die Nachhaltigkeit zu vernachlässigen. Durch die jährliche Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem weltweit führenden Nachhaltigkeitsbenchmark für die Immobilienbranche, evaluiert die CSA RES Residential regelmässig ihre Nachhaltigkeitsperformance. Ziel ist es, mithilfe einer ganzheitlichen Überprüfung die sogenannten ESG-Kriterien, also Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren, im Vergleich zu Mitbewerbern systematisch zu messen. Ein überdurchschnittlich gutes Abschneiden im Benchmark wird von GRESB mit dem begehrten «Green Star»-Award anerkannt.

Im Jahr 2016 wurde die CSA RES Residential nicht nur mit dem «Green Star»-, sondern auch mit dem «Global Sector Leader»-Award ausgezeichnet. Die Anlagegruppe erreichte damit die weltweite Spitzenposition aller Immobilienanlagegruppen mit Schwerpunkt im Wohnliegenschaftsbereich. Diese Auszeichnung ist Anerkennung und Verpflichtung zugleich sowie ein Beleg dafür, dass eine wirtschaftlich attraktive Performance auch mit einer nachhaltigen Entwicklung einhergehen kann.

Als eines der vielen Beispiele von Nachhaltigkeit kann auch die im September 2016 abgeschlossene Totalsanierung der Wohnliegenschaft an der Carl-Spitteler-Strasse 3-5 in Romanshorn erwähnt werden. Neben der Modernisierung der Wohnungen wurde auch die Aussenhülle der Liegenschaft tief gehenden Arbeiten unterzogen und dank dem Einbau von modernen Fenstern und dem Anbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung energetisch verbessert. Zusätzlich wurde das Gebäude mit einer Fotovoltaikanlage ausgestattet. Sie deckt einen Teil des Eigenbedarfs der Liegenschaft und wird mithilfe von Subventionen bereits nach 14 Jahren amortisiert sein. Der überschüssige Strom wird in das Netz des Elektrizitätswerks eingespeist.

Leerstand ist im Fokus 2017/18
Der Leerstand hat sich im vergangenen Geschäftsjahr auch in der CSA RES Residential erhöht. Die Hauptgründe liegen einerseits in der neuen (transparenten) Verbuchung der Leerstände infolge von Sanierung. Gleich mehrere Liegenschaften wurden ganz oder teilweise entmietet, da der Sanierungsumfang zu gross ist, als dass die Mieter in der Wohnung verbleiben können. Die neue Verbuchungsart aus Sanierungen umfasst im Geschäftsjahr 2016/17 von den 8.17 % Gesamtleerstand insgesamt 3.06 %. Ohne Sanierungen beträgt der Leerstand somit 5.11 %. Andererseits benötigt die Erstvermietung von fertiggestellten Neubauten mehr Zeit als noch vor wenigen Jahren.

Der Leerstand wir sich im Geschäftsjahr 2017/18 aus den erwähnten Gründen nochmals weiter erhöhen. Mit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten im Laufe des Jahres 2018 werden diese Leerstände jedoch allmählich wieder zurückgehen. Trotz der höheren Leerstände als üblich konnte auch im Geschäftsjahr 2016/17 eine attraktive Anlagerendite von 4,84 % erwirtschaftet werden. Die Aussichten auf eine attraktive Anlagerendite sind trotz der Leerstände auch im Geschäftsjahr 2017/18 gut.

Romanshorn, Carl-Spitteler-Strasse 3–5

Bewertungsbericht

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES Residential wurden per 30. Juni 2017 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriftenund Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCFMethodevon Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Zürich, 11. Juli 2017
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin Reto Stiefel

CSA Real Estate Germany
Data Report per 30. Juni 2017

Das Objektinventar ist neu auf www.credit-suisse.com unter Fund Gateway abrufbar.

Kennzahlen

Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)quote	4.24%
Fremdfinanzierungsquote	10.60%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.59%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.84%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	1.02%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7.13%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	7.66%
Fremdkapitalquote	11.09%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	6.71%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4.14% / nominal 5.71%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3.25% / 5.50%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4.80% / 7.08%

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2017

	30.06.2017		30.06.2016	
	in CHF	**in %[1]**	**in CHF**	**in %[1]**
Liquidationssteuern	5 096 363.00	1.51%	2 720 854	1.30%

[1] der Verkehrswerte

In der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany werden keine Abschreibungen getätigt.

Product Team

Product Manager
Radhia Rüttimann

Asset Manager
Bernd Erik Wesendahl

Finance Manager
Hanspeter Streule

Construction
Sven Walter

Product Assistant
Martina Weber

Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung

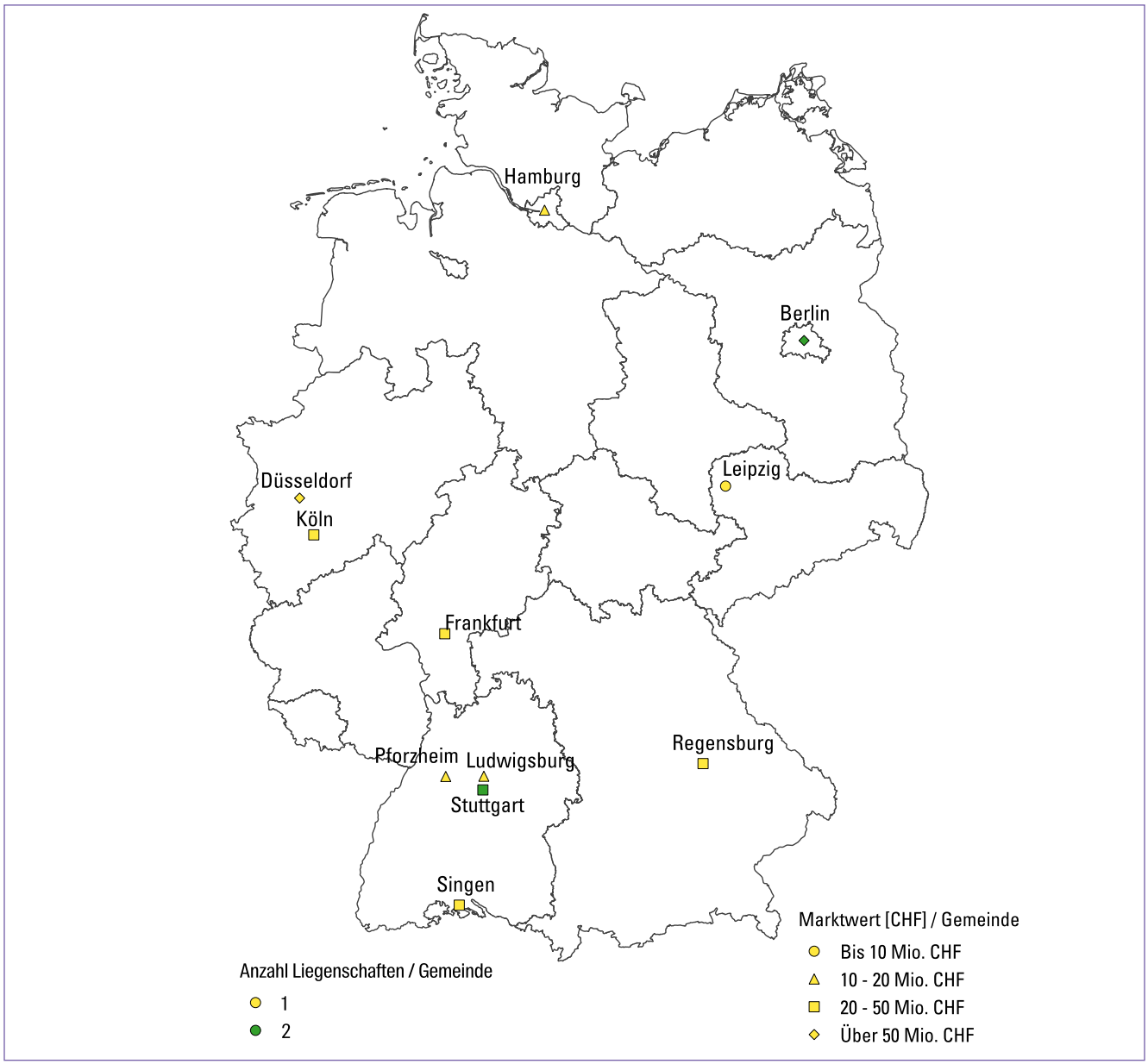
Vermögensrechnung

	30.06.2017 CHF	30.06.2016 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthabgen (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	63 451 838.00	67 664 205.00
Kurzfristige Forderungen	1 898 883.00	6 553 459.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	127 646.00	174 007.00
Grundstücke		
– Fertige Bauten (inkl. Land)	337 067 734.00	208 858 855.00
Gesamtvermögen	**402 546 101.00**	**283 250 526.00**
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2 719 983.00	2 439 444.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 115 281.00	687 237.00
Latente Steuern	5 096 363.00	2 720 854.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	35 716 509.00	26 732 513.00
Nettovermögen	**357 897 965.00**	**250 670 478.00**
Inventarwert pro Anspruch	**1 131.55**	**1 051.03**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	250 670 477.00	179 084 655.00
Ausgaben von Ansprüchen	84 574 488.00	50 834 500.00
Rücknahmen von Ansprüchen	–1 166 645.00	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0.00	0.00
Gesamterfolg	**23 819 645.00**	**20 751 322.00**
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**357 897 965.00**	**250 670 477.00**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	**41.54**	**30.24**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	**Stück**	**Stück**
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	238 500	188 500
Ausgegebene Ansprüche	78 900	50 000
Zurückgenommene Ansprüche	–1 110	0
Anzahl Ansprüche im Umlauf	**316 290**	**238 500**

Erfolgsrechnung

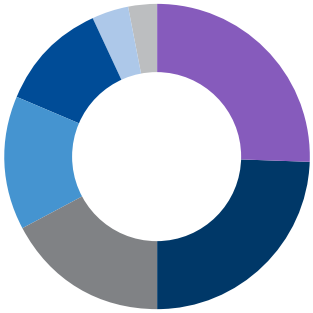
	01.07.2016–30.06.2017 CHF	01.07.2015–30.06.2016 CHF
Soll-Mietertrag	15 421 844.00	9 804 133.00
Minderertrag Leerstand	–669 762.00	–642 924.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen	15 872.00	–75 318.00
Mietertrag Netto	**14 767 954.00**	**9 085 891.00**
Instandhaltung	–736 389.00	–745 294.00
Instandsetzung	–119 154.00	–80 584.00
Unterhalt Immobilien	**–855 543.00**	**–825 878.00**
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–9 351.00	–6 926.00
Verwaltungshonorare	–121 378.00	–91 709.00
Vermietungs- und Insertionskosten	–118 028.00	–42 818.00
Steuern und Abgaben	–232 191.00	–233 132.00
Übriger Betriebsaufwand	–493 326.00	–332 032.00
Betriebsaufwand	**–974 274.00**	**–706 617.00**
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	**12 938 137.00**	**7 553 396.00**
Aktivzinsen	–1.00	142.00
Übrige Erträge	929 804.00	521 639.00
Sonstige Erträge	**929 803.00**	**521 781.00**
Hypothekarzinsen	–585 901.00	–385 409.00
– Sonstige Passivzinsen	–376 514.00	–90 180.00
Finanzierungsaufwand	**–962 415.00**	**–475 589.00**
Verwaltungskosten	–1 951 033.00	–1 395 087.00
– Schätzungs- und Revisionsaufwand	–135 057.00	–81 252.00
Verwaltungsaufwand	**–2 086 090.00**	**–1 476 339.00**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2 359 110.00	1 088 500.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–39 987.00	0.00
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	**2 319 123.00**	**1 088 500.00**
Nettoertrag	**13 138 558.00**	**7 211 749.00**
Realisierte Währungsgewinne und -verluste	–277.00	6 115.00
Realisierter Erfolg	**13 138 281.00**	**7 217 864.00**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	10 543 843.00	9 377 929.00
Nicht realisierte Währungsgewinne und -verluste	2 513 030.00	6 135 052.00
Veränderung latente Steuern	–2 375 509.00	–1 979 523.00
Gesamterfolg	**23 819 645.00**	**20 751 322.00**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13 138 558.00	7 211 749.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	**13 138 558.00**	**7 211 749.00**

Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten



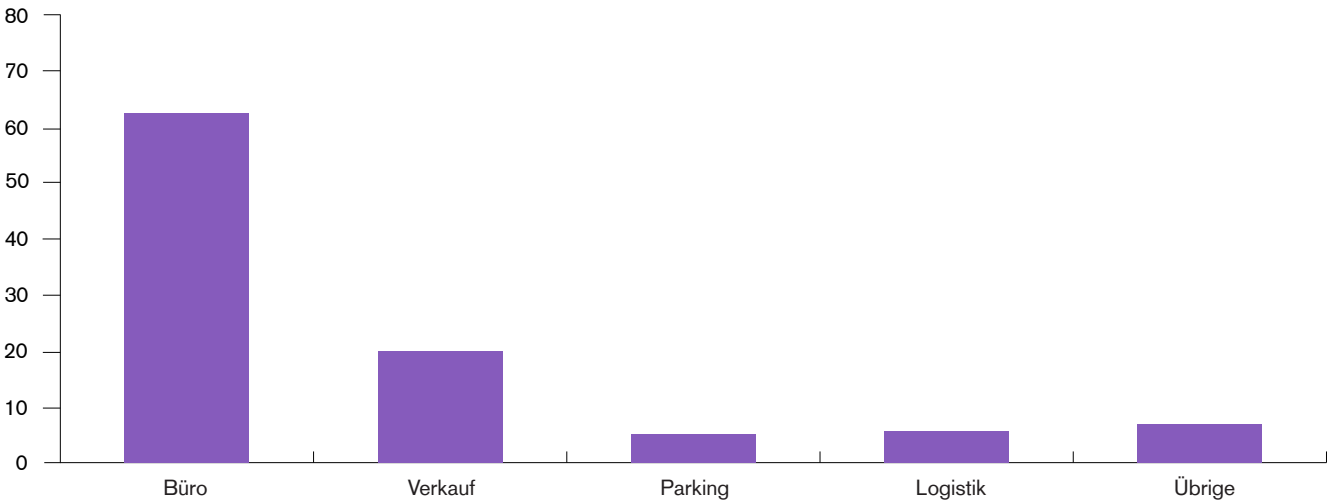
Portfolio Kennzahlen	
Anzahl Liegenschaften	13
Anzahl Objekte	19
Mietfläche	119 645 m²
Total Mietobjekte	1 313
Verkehrswerte	337 067 734
Gestehungskosten	313 783 217
Soll-Mietertrag (per 30.06. annualisiert)	17 453 216
Mietzinsausfälle	4.24%

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



- Baden-Württemberg 25.82%
- Nordrhein-Westfalen 24.24%
- Berlin 17.43%
- Bayern 13.93%
- Hessen 11.89%
- Hamburg 3.82%
- Sachsen 2.87%

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietertrag



Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Käufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Singen, August-Ruf-Strasse 5	20.08.2016	25 886 278
Pforzheim, Westl. Karl-Friedrich-Strasse 49	20.08.2016	17 585 193
Stuttgart, Hirschstrasse 20-22	16.09.2016	10 758 643
Ludwigsburg, Carl-Benz-Strasse 17	14.10.2016	15 728 371
Regensburg, Friedenstrasse 28, 30, 32	01.01.2017	46 966 664
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**116 925 149**

Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2016
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2016/2017		**–**

Produkt Report

Wachstum in starken Wirtschaftsregionen in Bayern und Baden-Württemberg

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) investiert gezielt in kommerzielle Immobilien an wirtschaftsstarken und zentralen Lagen in Deutschland. Die grösste Volkswirtschaft Europas verfügt über robuste Wirtschaftsaussichten und ein attraktives Wachstumspotenzial auf dem Immobilienmarkt.

Seit der Lancierung im September 2014 konnte die CSA RE Germany ein solides und diversifiziertes Immobilienportfolio in Deutschland aufbauen. 26% der Mieterträge entfallen auf das Bundesland Baden-Württemberg, 24% auf Nordrhein-Westfalen, 17% auf Berlin, 14% auf Bayern, 12% auf Hessen, 4% auf Hamburg und 3% auf Sachsen. Der grösste Anteil der Mieterträge, über 62%, stammen aus Büronutzungen. Weitere 20% aus Vermietungen von Verkaufsflächen und die restlichen 18% verteilen sich auf Parking, Logistik, Lager sowie andere Nutzungen.
Das Geschäftsjahr 2016/17 wurde durch eine erfolgreiche Öffnung geprägt. Der CSA RE Germany sind dadurch Mittel im Umfang von CHF 87,80 Mio. zugeflossen. Das Kapital wird für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das Portfolio mit fünf strategiekonformen Liegenschaften ergänzt werden. Dabei handelt es sich um Objekte in Singen August-Ruf-Strasse 5, Pforzheim Westl. Karl-Friedrich-Strasse 49, Stuttgart Hirschstrasse 20-22, Ludwigsburg Carl-Benz-Strasse 17 und Regensburg Friedenstrasse 28, 30, 32 mit einem Gesamtwert von CHF 116,93 Mio. Die CSA RE Germany umfasst damit ein Portfolio mit 13 Bestandesliegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 337,07 Mio. (Vorjahr CHF 208,86 Mio.). Die Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 4.14% (4.23%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.
Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 35,72 Mio. (CHF 26,73 Mio.) oder 10.60% (12.80%) des Verkehrswerts. Nach Abzug der latenten Steuern von CHF 5,10 Mio. (CHF 2,72 Mio.) beträgt das Nettovermögen CHF 357,90 Mio. (CHF 250,67 Mio.). Die Anlagerendite liegt bei attraktiven 7.66% (10.63%). Der Nettomietertrag wurde von CHF 9.09 Mio. um 62.54% auf CHF 14,77 Mio. gesteigert, wobei die Mietzinsausfallquote bei 4.24% (7.33%) liegt. Insbesondere in den Liegenschaften Berlin Friedrichstrasse 194 -199 und Alte Jakobstrasse 79, 80 sowie in Köln Hohenstaufenring 30, 32 konnte mittels aktivem Asset Management und gezielten Vermarktungsmassnahmen grössere Vermietungserfolge sowie Ausschöpfung von Mietzinspotentialen erzielt werden. Nach Abzug der Instandhaltungs und Instandsetzungsmassnahmen von CHF 0,86 Mio. (CHF 0,83 Mio.) sowie den weiteren operativen Kosten beträgt das operative Ergebnis CHF 12,94 Mio. (CHF 7,55 Mio.).
Die übrigen Erträge von CHF 0,93 Mio. (0.52 Mio.) resultieren aus der Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen. Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von CHF 0,39 Mio. auf CHF 0,56 Mio. erhöht. Das Honorar an die Geschäftsführung belief sich auf CHF 1,95 Mio. (CHF 1,40 Mio.) oder 0.60% des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Die im Zusammenhang mit der Öffnung zugeflossenen Einnahmen aus dem Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen betragen CHF 2.36 Mio. (CHF 1.09 Mio.).
Der Nettoertrag konnte um 82.18% auf CHF 13,14 Mio. (CHF 7,21 Mio.) gesteigert werden. Der zur Wiederanlage zurückbehaltene Ertrag pro Anspruch liegt bei CHF 41.54 (CHF 30.24). Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Kapitalgewinne aus Verkehrs-

«Posthof», Friedenstrasse 28–32, Regensburg

wertanpassungen von CHF 10.54 Mio. (9.38 Mio.) und den nicht realisierten Währungsgewinnen von CHF 2,51 Mio. (CHF 6,14 Mio.) sowie der Veränderung der latenten Steuern von CHF 2,38 Mio. (CHF 1,98 Mio.) resultiert ein Gesamterfolg von CHF 23,82 Mio. (CHF 20,75 Mio.).

Marktupdate

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2016 mit einer Wachstumsrate des realen BIPs von 1.9% eine robuste Entwicklung angetrieben von soliden Wachstum der Konsumausgaben der privaten Haushalte und wieder stärker werdenden Unternehmensinvestitionen. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich in hervorragender Verfassung und die Arbeitslosenquote ist mittlerweile auf den tiefsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung gesunken. Auch Nettoimmigration blieb 2016 weiterhin hoch, obwohl die Rekordwerte von über 1 Mio. nicht erreicht wurden. Das generell positive makroökonomische Umfeld ist zudem durch ein anhaltendes Tiefzinsniveau weiterhin unterstützt. Das Research der Credit Suisse erwartet für 2017 und 2018 ein weiterhin solides Wirtschaftswachstum von 1.6% p.a.
Der deutsche Immobilienmarkt hat seinen Erholungstrend über die vergangenen 12 Monate weiter akzentuiert. Auf den Mietmärkten für Büroimmobilien herrscht ein Nachfrageüberhang, so dass die Leerstandsquoten in den sieben grössten Städten weiter rückläufig sind.
Dies führt zu steigenden Mietpreisen. Zwischen Q1 2017 und Q1 2016 (letzter verfügbarer Datenpunkt) erhöhten sich die Mietpreise sich in diesen Städten um ca. 3.5%. Das Wachstum der Mieten ist zurzeit in Berlin mit 12.2% für den gleichen Zeitraum am stärksten.
Diese positive Mietpreis-entwicklung führt zu einem hohen Interesse auf der Seite der Investoren und die Nettoanfangsrenditen fielen um ca. 50 bps und befinden sich unter 4% in allen Top-7 Städten. Trotz den tieferen Renditeniveaus weisen kommerzielle Immobilien in Deutschland weiterhin einen Renditeaufschlag von über 300 Basispunkte gegenüber Staatsanleihen auf.
Wir erwarten, dass die aktuelle Nachfrageüberhang sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Kapitalmarkt 2017 weiterhin anhalten dürfte. Das Angebot an neuen Flächen ist weiterhin zu verhalten und gleichzeitig werden weiterhin bestehende kommerzielle Flächen in Wohnflächen umgewandelt. Dies dürfte weiter zu steigenden Mietpreisen und zu robusten Renditeperspektiven für kommerzielle Immobilienanlagen in Deutschland führen.

August-Ruf-Strasse 5, Singen

Hirschstrasse 20–22, Stuttgart

Bewertungsbericht

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA Real Estate Germany wurden per 30. Juni 2017 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte.
Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «Fair Market Value» definiert, d.h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Liegenschaften im Bau werden ebenfalls zum «Fair Market Value» bewertet.

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Zürich, 30. Juni 2017
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner

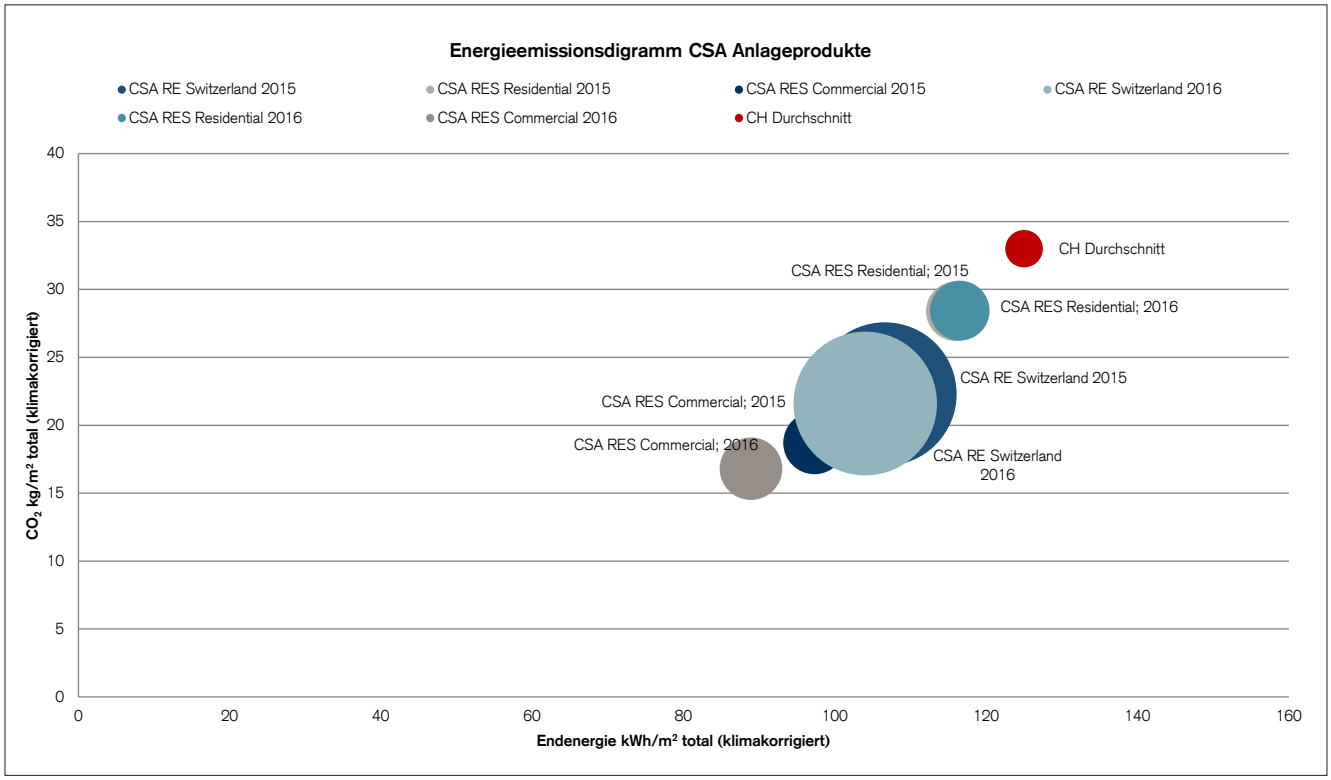
Gino Fiorentin
Partner

Nachhaltigkeitsbericht Immobilienanlagegruppen

Neugestaltung NH-Reporting

Das Global Real Estate Investment Management der Credit Suisse (CS GRE) ist ein führender Anbieter von nachhaltigen Immobilienlösungen und setzt höchstmögliche Standards bezüglich Energieeffizienz, Ressourceneinsparungen sowie zur Vermeidung unökologischer Materialien und Produkte. Nachhaltigkeitsaspekte werden entlang der gesamten Wertschöpfungskette berücksichtigt, ob als Entscheidungskriterien bei Kauf, Verkauf, im Betrieb oder der Bewirtschaftung und Sanierung von Objekten.

Nachhaltigkeitsmassnahmen
CS REIM hat gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa seit 2012 ein Fünfjahresprogramm lanciert, um den Gesamtenergieverbrauch und die CO_2-Emissionen von Bestandsliegenschaften systematisch zu reduzieren. Ziel ist es, ohne bauliche investive Massnahmen den Gesamtenergieverbrauch sowie die CO_2-Emissionen im Betrieb zu reduzieren. Im Durchschnitt über alle Gebäude sollen damit mindestens 10% CO_2-Emissionen eingespart werden. Die 60 grössten Liegenschaften im Portfolio von CS GRE, die für ca. 42% des Gesamtenergieverbrauchs verantwortlich sind, werden online über das Siemens Advantage Operation Center (AOC) ständig überprüft und bei Bedarf korrigiert. Für alle weiteren Liegenschaften werden die Energieverbrauchsdaten jährlich erfasst und anschliessend Betriebsoptimierungen durchgeführt. Neben der systematischen Erfassung von Energie- und CO_2-Verbrauch, werden auch Wasser- und Abfallverbrauchsdaten erfasst. CS GRE folgt den internationalen Standards der Nachhaltigkeits-Berichterstattung, wie Global Reporting Initiative (GRI) bzw. GRI Construction & Real Estate Sector Supplement (GRI CRESS), EPRA Sustainability Best Practices und INREV Sustainability Guideline und schafft so mehr Transparenz für Anleger und zur Performance-Optimierung des Liegenschaftsportfolios. Seit 2013 ist CS GRE Mitglied beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem mit mehr als 750 teilnehmenden Immobilien Investment Managern und mehr als USD 2,8 Billionen Liegenschaftswert (Stand 2016) weltweit führenden Nachhaltigkeits-Benchmarking. In 2016 erreichte CS GRE mit allen 14 teilnehmenden Produkten «Green Star» Awards für ihre Nachhaltigkeitsperformance, wurde einmal globaler und dreimal regionaler Sector Leader.



CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
Postfach 800
CH-8070 Zürich
Telefon 044 333 44 67
Telefax 044 332 10 82
csa.info@credit-suisse.com

www.credit-suisse.com