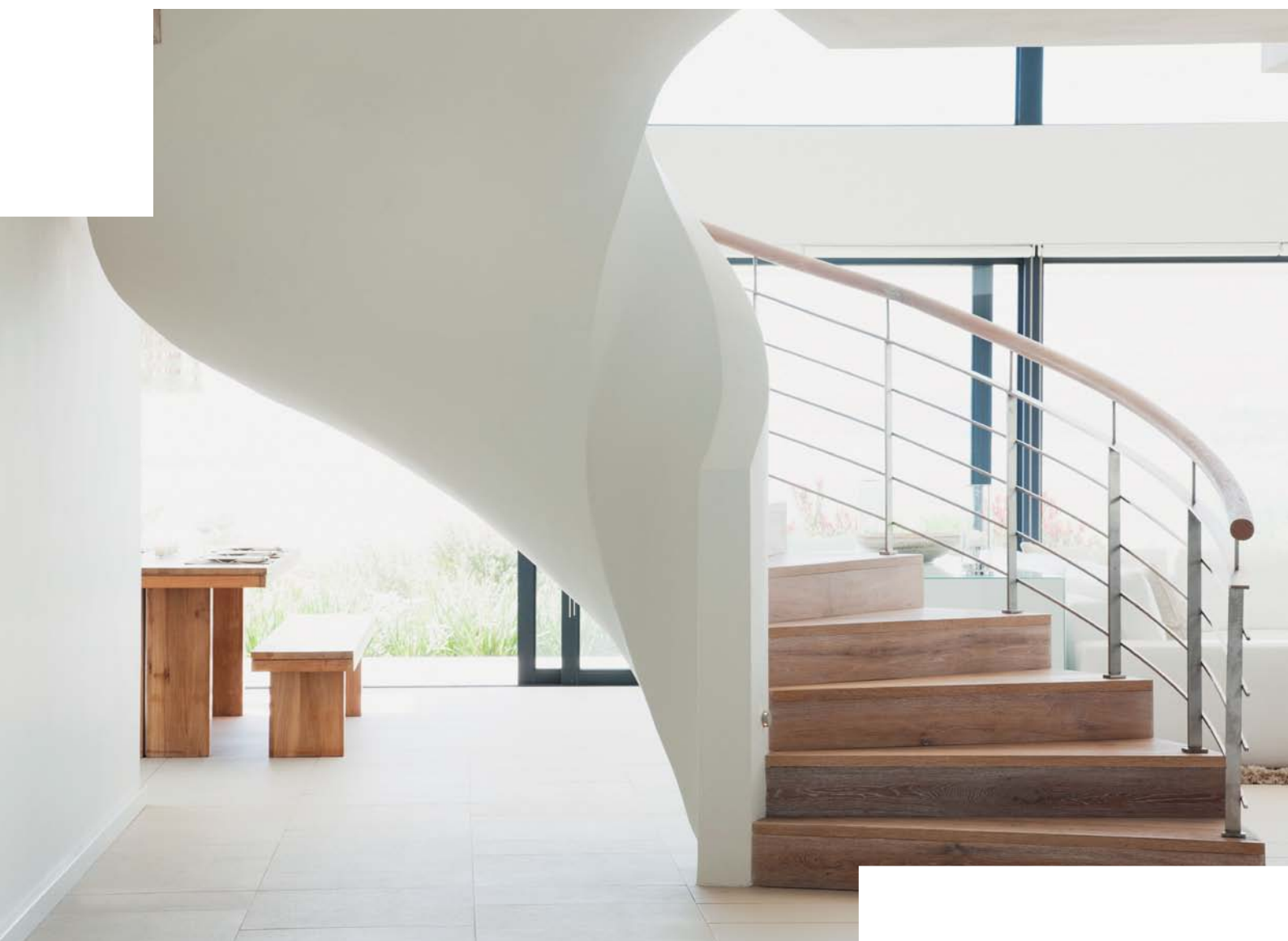


Data Report per 30. Juni 2018

CSA Real Estate



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

Präsident des Stiftungsrats der Schindler Pensionskasse, der Schindler-Stiftung und des Alfred Schindler-Fonds; VR-Präsident Schindler Vorsorge AG

Thomas Scherr

M-GTM Division CFO & VP Global Active Renewals der SAP (Schweiz) AG und Stiftungsratspräsident der SAP Pension, Regensburg

René Schmidli

(bis 06.12.2017), CIO der Generali (Schweiz) Holding AG / Mitglied der Geschäftsleitung der Generali Gruppe Schweiz

Vertreter der Stifterin

Credit Suisse (Schweiz) AG

Jürg Roth

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

Gebhard Giselsbrecht

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

Nicola Fuso

(ab 21.09.2017), Leiter Immobilien der CSS Versicherung, Luzern

Andreas Kappeler

CFO Privatklinikgruppe Hirslanden, Zürich

Vertreter der Stifterin

Credit Suisse (Schweiz) 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

Raymond Rüttimann

Head Global Real Estate Switzerland, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Revisionsstelle der Tochtergesellschaften der CSA Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG, Zürich

Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften der CSA Real Estate Germany

Präsident

Jürg Kränzlin

Global Real Estate, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Mitglied des Verwaltungsrats

Francisca Fariña Fischer

Global Real Estate, 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/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018	11
Produkt Report	12
Bewertungsbericht	16

CSA Real Estate Switzerland Commercial	17
Kennzahlen	18
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	19
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	21
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018	23
Produkt Report	24
Bewertungsbericht	26

CSA Real Estate Switzerland Residential	27
Kennzahlen	28
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	29
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	31
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018	33
Produkt Report	34
Bewertungsbericht	36

CSA Real Estate Germany	37
Kennzahlen	38
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	39
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	41
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018	43
Produkt Report	44
Bewertungsbericht	47

Nachhaltigkeitsbericht	
Immobilienanlagegruppen	48

Vorwort

Fokus auf die steigenden Herausforderungen am Schweizer Immobilienmarkt

Der Schweizer Immobilienmarkt wird bedrängt durch eine rekordhohe Angebotsausweitung, wachsende Leerstände und Druck auf die Mieten. Der Konjunkturaufschwung kommt daher zum richtigen Zeitpunkt. Die Nachfragebelebung wird zwar die Symptome des Überangebots abzuschwächen vermögen, an der herausfordernden Situation wird sie allerdings nichts Entscheidendes zu ändern vermögen.

Auch beim Mietwohnungsmarkt haben sich die Aussichten eingetrübt. Der Grund hierfür ist insbesondere die hohe Bautätigkeit. Dank scheinbar hoher Renditeprämien lassen sich die Investoren von den steigenden Risiken und stark sinkenden Nettorenditen nicht abschrecken und investieren unvermindert weiter – häufig an peripheren Lagen. Die Ökonomen der Credit Suisse rechnen im Schweizer Mittel mit weiter zunehmenden Leerständen und einem Rückgang der Angebotsmieten um rund 1 Prozent. Allerdings bestehen starke regionale sowie strukturelle Unterschiede: In Städten wie Genf, Zürich, Zug oder Basel ist unverändert zu wenig Wohnraum verfügbar, während die Leerwohnungsziffer in den Kantonen Aargau, Solothurn, Jura, Wallis und in den beiden Appenzell über 2 Prozent gestiegen ist. Zudem konzentrieren sich die Leerstände stark bei 3- bis 4½-Zimmerwohnungen.

Der Schweizer Büroimmobilienmarkt befindet sich in einer stabilen Verfassung – allerdings lässt sich nach zwei Jahren relativer Ruhe bereits wieder eine Beschleunigung bei der Projektierung neuer Büroflächen feststellen. Die Hoffnungen ruhen daher ganz auf einer weiterhin starken Entwicklung der Schweizer Wirtschaft und darauf, dass diese die Flächennachfrage ausreichend zu stimulieren vermag. Derzeit sind rund 7 Prozent des Büroflächenbestandes zur Vermietung ausgeschrieben. Im Unterschied zum Wohnungsmarkt konzentrieren sich die Überkapazitäten im Büroflächenmarkt auf die Grosszentren und deren Agglomerationen. Die Ökonomen der Credit Suisse gehen davon aus, dass die Leerstände 2018 leicht zurückgehen dürften – bei seitwärts tendierenden Mieten.

Der Umsatzrückgang im Schweizer Detailhandel ist aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung zum Stillstand gekommen. Sinkende Flächenproduktivitäten, grosse Wachstumsdisparitäten zwischen Onlinehandel und stationärem Handel sowie steigende Konkursraten deuten jedoch darauf hin, dass der Strukturwandel in der Branche noch in vollem Gange ist. Die strukturellen Herausforderungen dürften auch in den kommenden Jahren zu weiter steigenden Leerständen sowie sinkenden Mietpreisen im Verkaufsflächensegment führen, wobei eine immer stärkere Differenzierung der Aussichten auf eine Wiedervermietung je nach Lage sowie Verkaufsflächensegment sichtbar wird.

Die Schweizer Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse Anlagestiftung fokussieren in diesem Umfeld auf eine konservative Anlagestrategie. In erster Linie steht die Sicherung der Cash Flows und die Werterhaltung, beziehungsweise Wertsteigerung der Liegenschaften im Vordergrund. Zudem wird die Neubauprojektquote sowie der Fremdkapitaleinsatz in den nächsten Jahren weiter reduziert.

CSA Real Estate Switzerland

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



Kennzahlen

A-Klasse

Mietausfallquote	5,75 %
Fremdfinanzierungsquote	21,24 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75,81 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,56 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,74 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,82 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,81 %
Fremdkapitalquote	25,90 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,84 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,61 % / nominal 4,13 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,50 %–5,00 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,01 %–5,53 %

Abweichende Kennzahlen M-Klasse

Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,16 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,22 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,33 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,35 % (annualisiert)
Anlagerendite	5,34 % (annualisiert)

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2018

	30.06.2018	in % ¹	30.06.2017	in % ¹
	in CHF		in CHF	
Liquidationssteuern	148 573 000	2,04 %	151 155 000	2,19 %

1 der Verkehrswerte

Abschreibungen

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

Product Team

Product Manager
Andreas Roth

**Portfolio Manager
Romandie**
Conradin Stiffler

Asset Manager
Erica Martin Basso
Bruno Steiner
Daniel Kohler
Thomas Brandenberger

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Conradin Stiffler trat im August 1999 in die Credit Suisse Asset Management in Zürich im Bereich Acquisition & Sales des Global Real Estate ein. Zwischen 2001 und 2003 leitete er den Bereich Construction sowie nachfolgend Acquisition & Sales. Von 2003 bis 2007 war er für die Gesamtprojektleitung vom Sihlcity zuständig, ein Bauvorhaben im Süden von Zürich mit einem Volumen von über CHF 600 Mio. Ab 2008 leitete er den Bereich Projektentwicklung und war von 2013 bis 2017 Leiter des Project Managements. In dieser Funktion hatte er 2014 die Verantwortung für die erfolgreiche Lancierung des Schweizer Immobilienfonds CS REF LogisticsPlus und zeichnete mitverantwortlich für die Entwicklung des CS (Lux) European Climate Value Property Fund, welcher 2016 lanciert wurde. Seit Januar 2018 ist er für das Portfolio der Credit Suisse Anlagengestiftung Real Estate Switzerland in der Romandie zuständig. Vor der Credit Suisse arbeitete er als selbstständiger Architekt sowie in einer mittelgrossen Zürcher Immobilienfirma.

Conradin Stiffler ist dipl. Architekt ETH/SIA.

Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

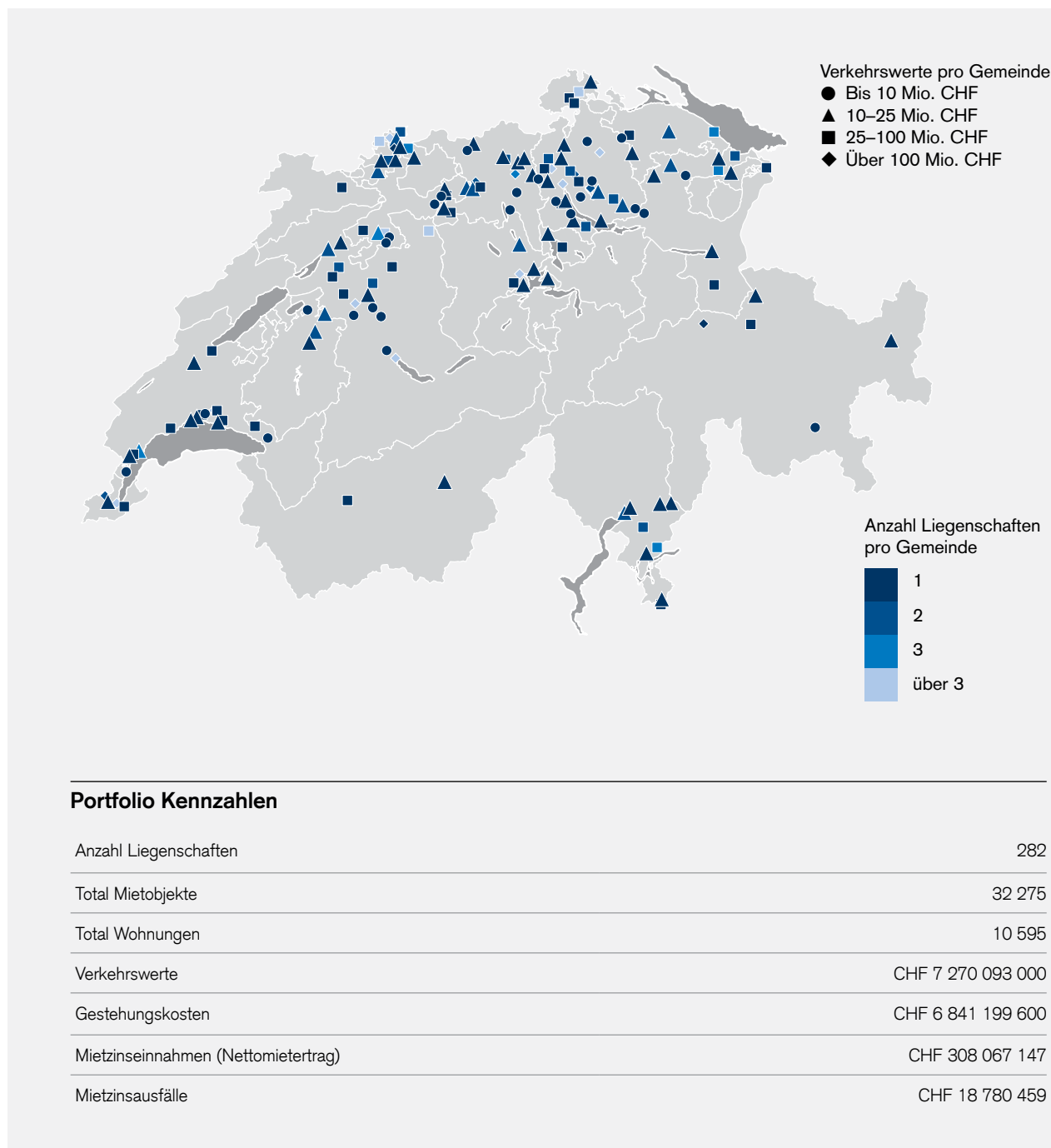
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	89 223.00	257 026.04
Kurzfristige Forderungen	68 738 509.42	60 810 215.03
Aktive Rechnungsabgrenzungen	46 889 280.47	1 784 359.37
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	616 650 000.00	435 806 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	6 439 680 000.00	6 250 877 000.00
Miteigentumsanteile	213 763 000.00	214 031 000.00
Gesamtvermögen abzüglich:	7 385 810 012.89	6 963 565 600.44
Kurzfristige Verbindlichkeiten	121 378 279.54	115 322 820.61
Passive Rechnungsabgrenzungen	98 605 003.76	76 087 240.33
Latente Steuern	148 573 000.00	151 155 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	1 544 100 000.00	1 354 200 000.00
Nettovermögen	5 473 153 729.59	5 266 800 539.50
Inventarwert pro Anspruch (A-Klasse)	1 792.97	1 710.65
Inventarwert pro Anspruch (M-Klasse)	1 796.78	
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	5 266 800 539.50	5 033 338 968.32
Ausgaben von Ansprüchen	1 176 293 397.70	41 000 130.69
Rücknahmen von Ansprüchen	–1 224 516 825.59	–39 009 708.61
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	32 072 827.85	5 261 123.14
Gesamterfolg	222 503 790.13	226 210 025.96
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (konsolidiert)	5 473 153 729.59	5 266 800 539.50
Davon Nettovermögen (A-Klasse)	4 277 242 515.27	
Davon Nettovermögen (M-Klasse)	1 195 911 214.32	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch (A-Klasse)	57.16	64.02
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch (M-Klasse)	28.63	
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (konsolidiert)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 078 830	3 077 516
Ausgegebene Ansprüche	669 853	24 644
Zurückgenommene Ansprüche	–697 541	–23 330
Anzahl Ansprüche im Umlauf	3 051 142	3 078 830
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (A-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 078 830	
Ausgegebene Ansprüche	4 269	
Zurückgenommene Ansprüche	–697 541	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	2 385 558	
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (M-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	0	
Ausgegebene Ansprüche	665 584	
Zurückgenommene Ansprüche	0	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	665 584	

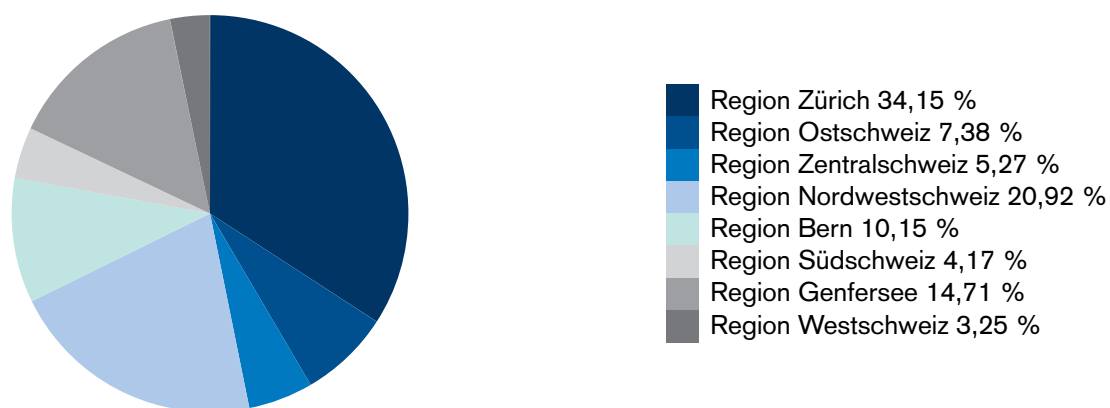
Erfolgsrechnung per 30. Juni 2018

	01.07.2017–30.06.2018 CHF	01.07.2016–30.06.2017 CHF
Soll-Mietertrag	316 901 011.16	328 336 888.57
Minderertrag Leerstand	–19 224 992.81	–25 154 923.50
Inkassoverluste auf Mietzinsen	444 533.71	–2 447 952.47
Mietertrag netto	298 120 552.06	300 734 012.60
Erträge aus Miteigentumsanteilen	9 690 128.23	10 214 777.61
Instandhaltung	–21 454 957.80	–20 899 417.27
Instandsetzung	–18 942 628.44	–14 836 956.16
Unterhalt Immobilien	–40 397 586.24	–35 736 373.43
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–6 274 507.69	–6 386 246.36
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–5 813 200.30	–5 564 221.95
Versicherungen	–3 022 758.41	–3 130 968.59
Verwaltungshonorare	–11 629 740.93	–11 276 328.85
Vermietungs- und Insertionskosten	–2 208 734.09	–1 962 103.87
Steuern und Abgaben	–3 916 798.17	–3 433 139.26
Übriger Betriebsaufwand	–1 280 250.98	–1 237 271.08
Betriebsaufwand	–34 145 990.57	–32 990 279.96
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	233 267 103.48	242 222 136.82
Aktivzinsen	6 431.80	8 073.38
Baurechtszinserträge	256 466.76	547 626.96
Übrige Erträge	855 392.19	2 138 739.96
Sonstige Erträge	1 118 290.75	2 694 440.30
Hypothekarzinsen	–18 379 279.83	–18 686 833.87
Sonstige Passivzinsen	–103 034.62	–91 661.07
Baurechtszinsen	–1 426 903.40	–1 568 992.14
Finanzierungsaufwand	–19 909 217.85	–20 347 487.08
Verwaltungskosten	–25 625 719.39	–26 641 743.66
Übriger Verwaltungsaufwand	–260 230.53	–349 877.91
Verwaltungsaufwand	–25 885 949.92	–26 991 621.57
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	185 985.59	694 369.87
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–33 153 710.96	–857 666.90
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	–32 967 725.37	–163 297.03
Nettoertrag	155 622 501.09	197 414 171.44
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 869 367.91	8 922 813.23
Realisierter Erfolg	164 491 869.00	206 336 984.67
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	55 429 921.13	39 046 041.29
Veränderung latente Steuern	2 582 000.00	–19 173 000.00
Gesamterfolg	222 503 790.13	226 210 025.96
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	155 622 501.09	197 414 171.44
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–199 901.54	–295 101.85
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	155 422 599.55	197 119 069.59

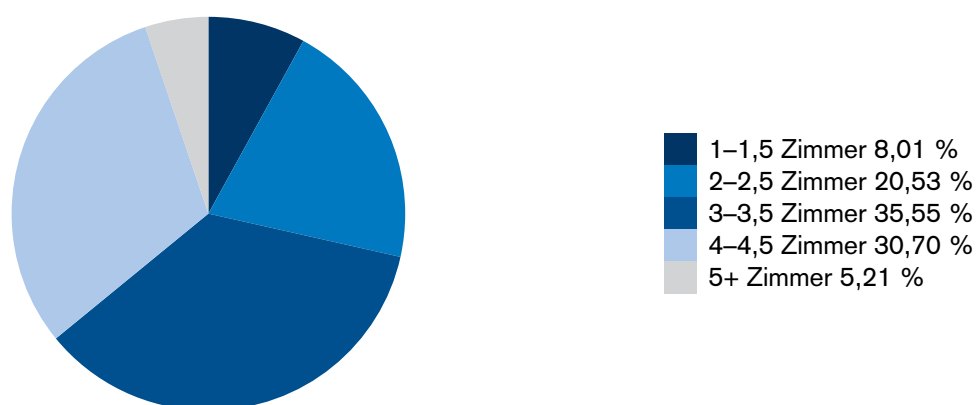
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



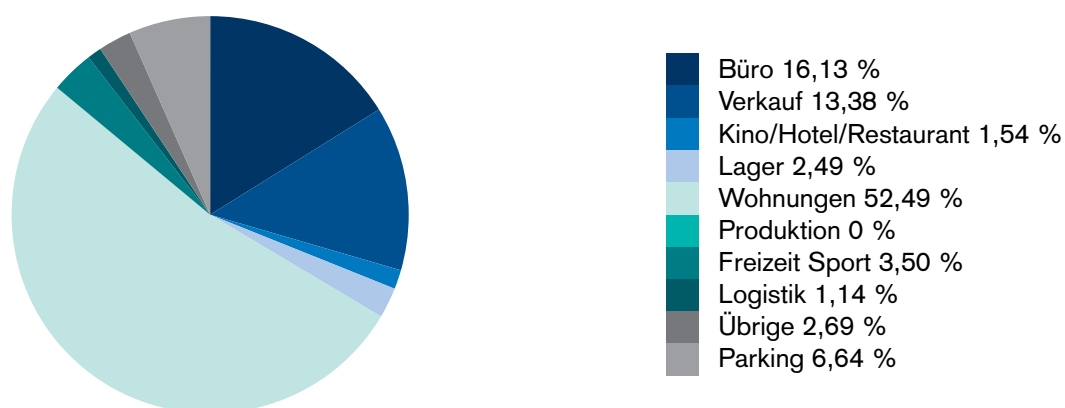
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (September x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2018
Wohnbauten		
Gordola, Via San Gottardo	01.11.2017	11 600 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Bauten		
Liestal, Rathausstrasse 59	01.11.2017	15 560 000
Scuol, Center Augustin	01.01.2018	13 430 000
Lyss, Bielstrasse 22 (Arrondierung)	01.04.2018	3 620 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Sion, Projekt Cour de Gare	01.01.2018	74 640 000
Zürich, Tuchmacherhof	01.07.2017	17 220 000
Zürich, Pergamin II	29.03.2018	17 900 000
Miteigentum		
Genf ² , ICC Genf (0,2 %) Arrondierung	01.09.2017	779 280
Morbio ² , EKZ Serfontana (2 %) Arrondierung	01.02.2018	1 220 000
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018		155 969 280
2 Sacheinlagen von Pensionskassen		

Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Kauf- / Verkaufsdatum	Kauf-/Verkaufspreis in CHF
Chavannes, En Dorigny	01.02.2019	67 293 000
Morbio, EKZ Serfontana 4 % MEG	01.07.2018	2 440 000
Glattbrugg, Ringstrasse 1-3	01.07.2018	-9 880 000
Total Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2017/2018		59 853 000
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Baden, Röhlerholzstrasse 8-10	01.07.2017	4 316 000
Zollikon, Seestrasse 17	01.07.2017	4 566 000
Regensdorf, Grütpark	01.09.2017	37 110 000
Schlieren, Schulstrasse 68 (Teilverkauf)	15.12.2017	17 400 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018		63 392 000

Produkt Report

Zukünftiges Wachstum durch selektive Käufe

Im Geschäftsjahr konnten wir mit gezielten Projektkäufen ein solides Wachstum für die Zukunft sichern. Die Projekte werden über die nächsten Jahre hinweg in verschiedenen Regionen der Schweiz entstehen und sind nachfolgend kurz beschrieben:

Zürich, Greencity

Im aufstrebenden Entwicklungsareal Greencity in Zürich Süd konnten wir zwei Projekte erwerben: das Wohnprojekt Tuchmacherhof mit 63 Wohnungen und das Bürogebäude Pergamin II, das zu 65 Prozent von der ODAG (Organisation der Arbeitswelt Gesundheit) langfristig gemietet wird.

Sion, Cour de Gare

Im Wallis sind wir direkt beim Bahnhof mit über CHF 200 Mio. in ein Projekt mit Büro-, Hotel-, Einzelhandelsnutzung sowie 300 Wohnungen investiert. Die Stadt Sion ist Eigentümerin des neuen Kongresssaals auf diesem Areal, der im Zuge der Bauarbeiten erstellt wird und in Zukunft den kulturellen Pol der Stadt Sion bilden sowie für eine zusätzliche Bekanntheit des Standorts sorgen wird. Die Baueingabe ist erfolgt, und die Bewilligung wird zu Beginn des nächsten Jahres erwartet.

Diverse Regionen

In Liestal und Scuol haben wir zwei gemischte Immobilien an zentraler Lage für insgesamt CHF 28 Mio. erworben, und in Gordola konnten wir einen Wohnneubau mit 29 Wohnungen für CHF 11 Mio. erwerben.

Portfoliobereinigungen

In diesem Geschäftsjahr haben wir aus strategischen Überlegungen zwei Wohnimmobilien und zwei kommerzielle Immobilien im Wert von CHF 75 Mio. verkauft. Hinzu kommt der Verkauf weiterer Reiheneinfamilienhäuser in Mellingen im Wert von CHF 12 Mio.

Projekte im Bau

Auch in diesem Jahr sind mehrere Projekte in der Umsetzung und nähern sich nach und nach der Fertigstellung. Nachfolgende Beispiele geben Auskunft über den Stand der Arbeiten und die Vermietungserfolge:

Flims, Stenna Center

Erfolgreicher Verkauf von 70 Wohnungen im Stockwerkeigentum und ein Vermietungsstand der übrigen Flächen von über 75 Prozent. Die Eröffnung ist für Dezember 2018 geplant.

Zürich-Altstetten, Vulcano

Das Hotel, das über 320 Zimmer verfügt, ist vollständig an die deutsche Hotelkette «a-ja Resort» mit Sitz in Hamburg vermietet. Die Eröffnung des Hotels ist geplant für Dezember 2018. Die Vermietung der 300 Wohnungen läuft trotz Mietzinsen im oberen Segment sehr gut. Die Vermarktung dieser Wohnungen erfolgte erstmals in unserer Geschichte ausschliesslich über eine App und nicht über eine Website oder mittels Druckmaterial.

Chiasso, Vita Domo

Per 2019 entstehen in Chiasso 50 Wohnungen und eine Altersresidenz von Tertianum.

Kriens, Mattenhof 2

An diesem Standort werden Büro- und Einzelhandelsflächen sowie 146 Wohnungen erstellt. Hauptmieter sind Migros und Bächli Bergsport. Auch hier ist die Fertigstellung per 2019 geplant.

Monteceneri, Green Park und Bellinzona, Via Pratocarasso

Im Tessin entstehen bis Ende 2019 über 100 Wohnungen.

In den Bestand übergegangen

Aarau, Swissgrid

Das Wohnobjekt wurde bereits per Ende 2017 fertiggestellt und war zum Bezugsdatum bereits vollvermietet, wobei einerseits die gute Lage







beim Bahnhof Aarau geholfen hat, aber natürlich auch die gut nutzbaren Grundrisse und die ansprechende Materialisierung.

Der zweite Bau, das Bürogebäude gleich neben der Wohnüberbauung, wurde als Headquarter für die Swissgrid erstellt und konnte im Juni 2018 an die Mieterin übergeben werden. Die Mieterin übernahm den Ausbau der Flächen auf ihre Kosten und konnte ein sehr ansprechendes Arbeitsumfeld für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestalten. Die beiden Bauten zusammen machen mit einem Anlagevolumen von rund CHF 110 Mio. etwa 1,5 Prozent des gesamten Portfolios aus.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 80 bis 100 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. In selteneren Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubauen und neu zu bauen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhält. Im Geschäftsjahr konnten wir ein solches Abbruch-/Neubauprojekt in Au-Wädenswil fertigstellen, und in Adlikon haben wir das bestehende Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen verdichtet.

Die derzeit wichtigsten Projekte mit Eingriffen in die bestehende Substanz sind:

- Münchenstein, Spenglerpark, Sanierung des Trakts A sowie Neubau eines Wohnhochhauses von 100 m Höhe
- Genf, Confédération Centre, Revitalisierung der Verkaufsflächen und Erneuerung der Mall
- Zürich Wydäckerring, Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau
- Basel Horburg, Abbruch eines Teils der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau
- Birsfelden, Birseckstrasse, Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau durch ein Wohnhochhaus

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung der Flächen ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr sind wieder mehrere Flächen neu- oder wiedervermietet worden. Die nachfolgenden Beispiele behandeln nur die grössten Flächen:

Eysins, Business Park Terre Bonne, Gebäude Z4

Mit der Fresenius Kabi SwissBioSim GmbH konnte ein Mietvertrag über 2 851 m² für zehn Jahre als Single Tenant abgeschlossen werden.

Luzern, Rösslimattstrasse 2,4 Citybay

Mit der MSD Merck, Sharp & Dohme GmbH konnte ein Mietvertrag über 1 184 m² Büroflächen um fünf Jahre verlängert werden.

Zürich, Pergamin II, Green City

Mit der ODAG (Organisation der Arbeitswelt Gesundheit) konnte ein Mietvertrag über 7 271 m² Schulungs- und Büroflächen für 20 Jahre abgeschlossen werden.

Flims, Projekt Stenna

Mit der MGM Hospitality GmbH konnte ein Mietvertrag für ein Hotel mit 47 Zimmern und einem Restaurant über zehn Jahre abgeschlossen werden.

Differenzierung der Anlageklassen

Die M-Klasse für Grossinvestoren ab CHF 800 Mio. wurde in diesem Geschäftsjahr eingeführt. Sie ist die zweite Anlageklasse neben der A-Klasse.

Ausblick auf die Aktivitäten im Geschäftsjahr 2018/2019**Produkt**

- **Aufhebung der Thesaurierung**
Wir wollen die Thesaurierung nach zehn Jahren wieder aufheben. Im Herbst 2019 planen wir nach zehn Jahren zum ersten Mal wieder eine Ausschüttung mit Wiederanlagemöglichkeit zum NAV.
- **Reduktion des Fremdkapitals in den nächsten Jahren**
In den nächsten Jahren verfolgen wir die Strategie, das Fremdkapital von 20 auf 15 Prozent zu reduzieren.
- **Planung einer Kapitalerhöhung im Jahr 2019**
Für die Reduktion des Fremdkapitals und die Investitionen in die Bestands- und Neubauprojekte planen wir 2019 eine Kapitalerhöhung.

Portfolio

- Im Geschäftsjahr werden die Projekte «Zürich-Altstetten, Vulcano», «Flims Stenna», «Bellinzona, Via Pratocarasso» und «Chiasso, Vita Domo» fertiggestellt und ertragswirksam.
- Die Vorprojekte werden weiterentwickelt, und in Genf wollen wir mit der grossen Revitalisierung starten.

Budget 2018/2019

- Die Anlagerendite für die A-Klasse ist mit 4.0 Prozent für das Geschäftsjahr budgetiert.

Aktives Leerstandsmanagement

- **Abbau Leerstände**
- **Frühzeitige Verlängerung auslaufender Verträge**
- **Gezielte Investitionen für nachhaltige Vermietungssicherung**

Verkäufe von Immobilien

Verkäufe von Immobilien im Wert von CHF 100 bis 150 Mio. Bis Ende September 2018 können wir sechs Immobilien mit einem Verkehrswert von CHF 75 Mio. erfolgreich veräussern.

Kaufabsichten

- **Erwerb von drei Baufeldern in Chavannes** mit einem Entwicklungspotenzial von CHF 300 Mio.
- **Erwerb zweier weiterer Bauprojekte in Zürich, Greencity Pergamin I und Ingres**



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 2018 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, 23. Juli 2018
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

André Kägi

CSA Real Estate Switzerland Commercial

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



Kennzahlen

Mietausfallquote	6,69 %
Fremdfinanzierungsquote	12,48 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80,96 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,54 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,72 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,86 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,21 %
Fremdkapitalquote	15,62 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,90 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,73 %/ nominal 4,25 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3,00 %–4,25 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,52 %–4,77 %

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2018

	30.06.2018		30.06.2017	
	in CHF	in % ³	in CHF	in % ³
Liquidationssteuern	5 839 000	0,39 %	10 411 000	0,74 %

3 der Verkehrswerte

Abschreibungen

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

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Asset Manager
Arbana Aziri

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Murat Saydam ist seit 2014 im Global Real Estate der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG tätig. Er ist für das Asset Management der Immobilienanlagegruppen CSA RES Residential und CSA RES Commercial verantwortlich. Ab 1. Juli 2018 wechselt er ins Product Management, wo er für die beiden Anlagegruppen CSA RES Residential und CSA RES Commercial in der Funktion als Product Manager zuständig sein wird.

Murat Saydam schloss seine kaufmännische Lehre 2002 in einer Immobilienunternehmung in Basel-Stadt ab. Daraufhin arbeitete er bei diversen Immobiliendienstleistern, unter anderem während sieben Jahre als Immobilienbewirtschafter in einem börsenkotierten Immobilienunternehmen, wo er für diverse Gewerbeliegenschaften und ein Areal mit verschiedenen Nutzungen (Hotel, Thermalbad, Altersresidenz und Büros) zuständig war. Anschliessend folgte Anfang 2011 der Wechsel zu einem Immobilien-Fondsmanager, bei dem er drei Jahre als Asset Manager tätig war.

Murat Saydam ist Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.

Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

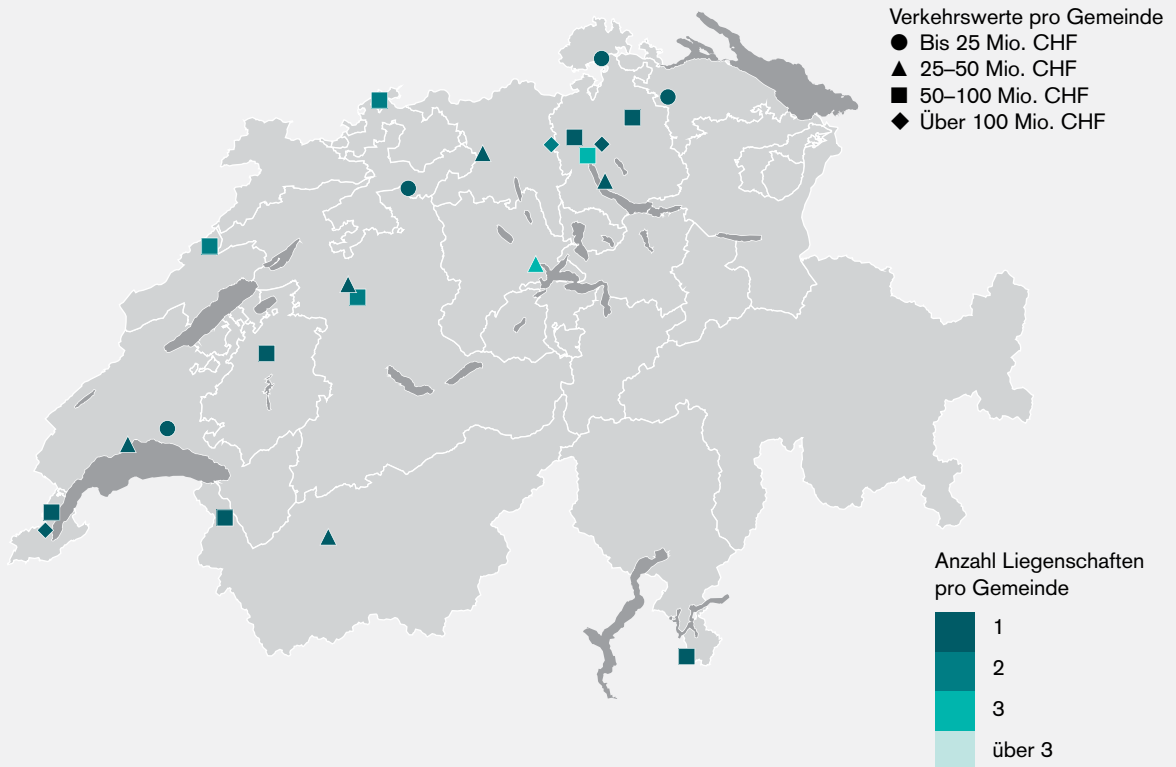
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	28 309.70	174 790.25
Kurzfristige Forderungen	16 406 128.97	9 858 654.73
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 800 567.87	1 040 109.29
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	113 740 000.00	162 903 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 398 000 000.00	1 246 185 000.00
Gesamtvermögen abzüglich:	1 529 975 006.54	1 420 161 554.27
Kurzfristige Verbindlichkeiten	22 909 284.39	13 053 486.32
Passive Rechnungsabgrenzungen	21 573 046.13	8 978 257.25
Latente Steuern	5 839 000.00	10 411 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	188 600 000.00	359 700 000.00
Nettovermögen	1 291 053 676.02	1 028 018 810.70
Inventarwert pro Anspruch	1 439.87	1 381.69
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 028 018 810.70	991 259 495.37
Ausgaben von Ansprüchen	228 859 570.78	4 739 109.50
Rücknahmen von Ansprüchen	–10 982 895.27	–7 934 789.86
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–15 338 375.91	–1 480 919.40
Gesamterfolg	60 496 565.72	41 435 915.09
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1 291 053 676.02	1 028 018 810.70
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch	59.61	62.33
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	744 030	746 391
Ausgegebene Ansprüche	160 492	3 501
Zurückgenommene Ansprüche	–7 876	–5 862
Anzahl Ansprüche im Umlauf	896 646	744 030

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2018

	01.07.2017–30.06.2018 CHF	01.07.2016–30.06.2017 CHF
Soll-Mietertrag	70 339 781.12	69 202 023.30
Minderertrag Leerstand	–4 251 426.99	–5 206 648.97
Inkassoverluste auf Mietzinsen	–458 137.04	–935.75
Mietertrag netto	65 630 217.09	63 994 438.58
Instandhaltung	–2 713 136.90	–2 516 415.87
Instandsetzung	–1 613 979.46	–539 598.04
Unterhalt Immobilien	–4 327 116.36	–3 056 013.91
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–883 286.68	–681 890.39
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–960 247.33	–919 199.25
Versicherungen	–616 414.78	–628 100.71
Verwaltungshonorare	–2 041 458.10	–2 078 314.90
Vermietungs- und Insertionskosten	–581 888.83	–200 256.81
Steuern und Abgaben	–759 552.32	–619 636.90
Übriger Betriebsaufwand	534 253.39	–254 859.83
Betriebsaufwand	–5 308 594.65	–5 382 258.79
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	55 994 506.08	55 556 165.88
Aktivzinsen	3 840.80	4 282.30
Baurechtszinserträge	87 154.20	87 154.20
Übrige Erträge	1 433 571.57	453 100.18
Sonstige Erträge	1 524 566.57	544 536.68
Hypothekarzinsen	–4 114 206.80	–4 073 698.30
Sonstige Passivzinsen	–18 634.51	–10 378.37
Baurechtszinsen	–84 300.00	–84 300.00
Finanzierungsaufwand	–4 217 141.31	–4 168 376.67
Verwaltungskosten	–5 873 806.98	–5 424 023.50
Übriger Verwaltungsaufwand	–39 379.10	–25 280.24
Verwaltungsaufwand	–5 913 186.08	–5 449 303.74
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	7 109 952.39	89 536.44
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–93 931.93	–149 643.50
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	7 016 020.46	–60 107.06
Nettoertrag	54 404 765.72	46 422 915.09
Realisierter Erfolg	54 404 765.72	46 422 915.09
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 519 800.00	–709 000.00
Veränderung latente Steuern	4 572 000.00	–4 278 000.00
Gesamterfolg	60 496 565.72	41 435 915.09
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	54 404 765.72	46 422 915.09
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–951 946.74	–50 700.36
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	53 452 818.98	46 372 214.73

Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



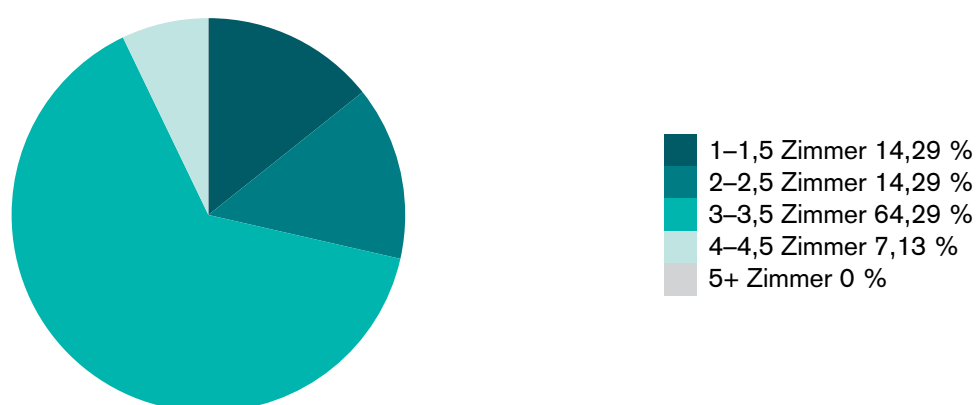
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	30
Total Mietobjekte	5 687
Verkehrswerte	CHF 1 511 740 000
Gestehungskosten	CHF 1 507 485 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 65 717 371
Mietzinsausfälle	CHF 4 709 564

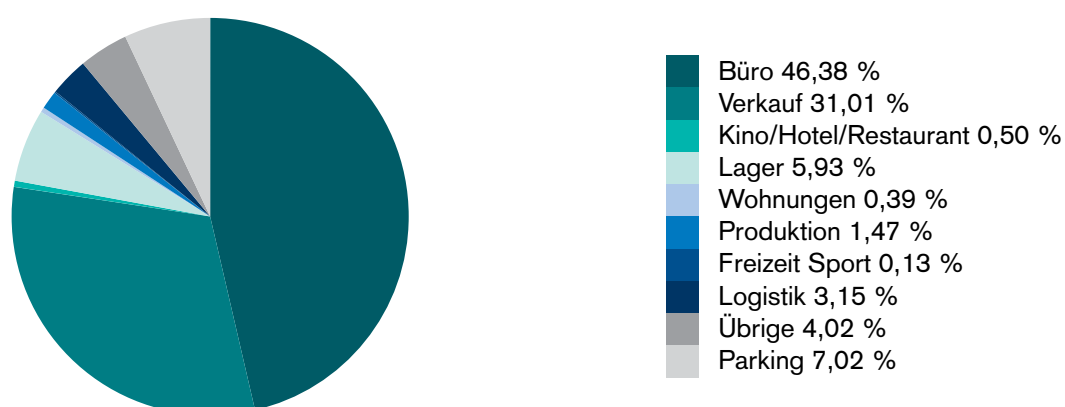
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (September x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2018
Wohnbauten		
Keine		
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Bauten		
Keine		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Keine		
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018		

Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Kauf-/Verkaufsdatum	Kauf-/Verkaufspreis in CHF
Keine		
Total Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2017/2018		
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Keine		
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018		

Produkt Report



Käufe im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr wurden diverse Kaufopportunitäten geprüft, Transaktionen wurden jedoch keine vorgenommen. Gründe dafür waren unterschiedliche Kaufpreisvorstellungen oder Absagen unsererseits, da die Angebote nicht unseren Anlagekriterien entsprachen.

Verkäufe im Geschäftsjahr

Es wurden keine Verkäufe getätigt.

Projekte im Bau

In der Berichtsperiode war ein Bauprojekt noch in Ausführung. Es handelt sich um das Areal Richtstrasse 2, 4 und 6 in Wallisellen, das aus einem Hotel (Fertigstellung im Oktober 2019), einem Autohaus (Fertigstellung ca. im April 2020) und einem Bürohochhaus mit 19 Stockwerken (Fertigstellung im Oktober 2020) besteht. Das Hotel und das Autohaus sind bereits vollvermietet, das Bürohochhaus befindet sich noch in der Vermietung.

In den Bestand übergegangene Projekte

In der Genfer Gemeinde Le Grand-Saconnex wurde der Campus Santé planmässig im April 2018 fertiggestellt. Das Gebäude ist vollständig an The Global Fund vermietet und wurde durch diesen mit seinen rund 1 200 Mitarbeitenden bezogen. Das Portfolio ist somit um eine attraktive Neubauliegenschaft reicher und jünger.

Investitionen in bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 20 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. Derzeit läuft die Planung für eine Gesamtsanierung mit Aufstockung in Basel in der Liegenschaft Aeschenvorstadt 56.

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung der Flächen ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr sind wieder mehrere Flächen neu- oder wiedervermietet worden. Die nachfolgenden Beispiele behandeln nur die grössten Flächen:

Basel, Aeschenvorstadt 56

Mit der SWICA Krankenversicherung AG konnte ein Zehnjahresvertrag über 3 081 m² Büro- und Lagerflächen abgeschlossen werden.

Versoix, Route de Suisse 160, 162

Mit DuPont International Operations Sàrl konnte ein Mietvertrag über 2 356 m² Büroflächen für elf Jahre abgeschlossen werden.

La Chaux-de-Fonds, Passage Bonne-Fontaine 41

Mit Les Ateliers Horlogers Dior SA konnte der Mietvertrag über 1 755 m² Büro- und Gewerbeflächen um weitere fünf Jahre verlängert werden.



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 Commercial wurden per 30. Juni 2018 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet. Dabei handelt es sich um die erstmalige Bewertung der Liegenschaften durch Wüest Partner zu bilanziellen Zwecken. In diesem Zusammenhang wurden sämtliche Objekte besichtigt (zukünftig Besichtigung alle drei Jahre).

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, 11. Juli 2018
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Martina Gessler

CSA Real Estate Switzerland Residential

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



Kennzahlen

Mietausfallquote	9,46 %
Fremdfinanzierungsquote	21,18 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,36 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,56 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,75 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,12 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,65 %
Fremdkapitalquote	25,31 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,20 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,47 %/ nominal 3,99 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3,00 %–4,50 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,52 %–5,02 %

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2018

	30.06.2018		30.06.2017	
	in CHF	in% ⁴	in CHF	in% ⁴
Liquidationssteuern	15 955 000	1,74 %	12 831 000	1,61 %

4 der Verkehrswerte

Abschreibungen

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

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Asset Manager
Arbana Aziri

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Arbana Aziri arbeitet seit April 2018 im Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG. Sie ist als Asset Managerin für die Immobilienanlagegruppen CSA RES Residential und CSA RES Commercial tätig. Arbana Aziri verfügt über zehn Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbranche. Zuletzt arbeitete sie vier Jahre als Teamleiterin in der Bewirtschaftung für ein Immobilienunternehmen, wo sie zusätzlich zu ihren Führungsaufgaben für ein diversifiziertes Immobilienportfolio bestehend aus Wohn-, Büro-, Gewerbeliegenschaften und Einkaufszentren zuständig war. Parallel zu ihrer Arbeit doziert sie beim SVIT Swiss Real Estate School zum Thema Bewirtschaftung.

Arbana Aziri ist Immobilienbewirtschafterin mit eidgenössischem Fachausweis und hat 2017 an der Fachhochschule St. Gallen den Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management abgeschlossen.

Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

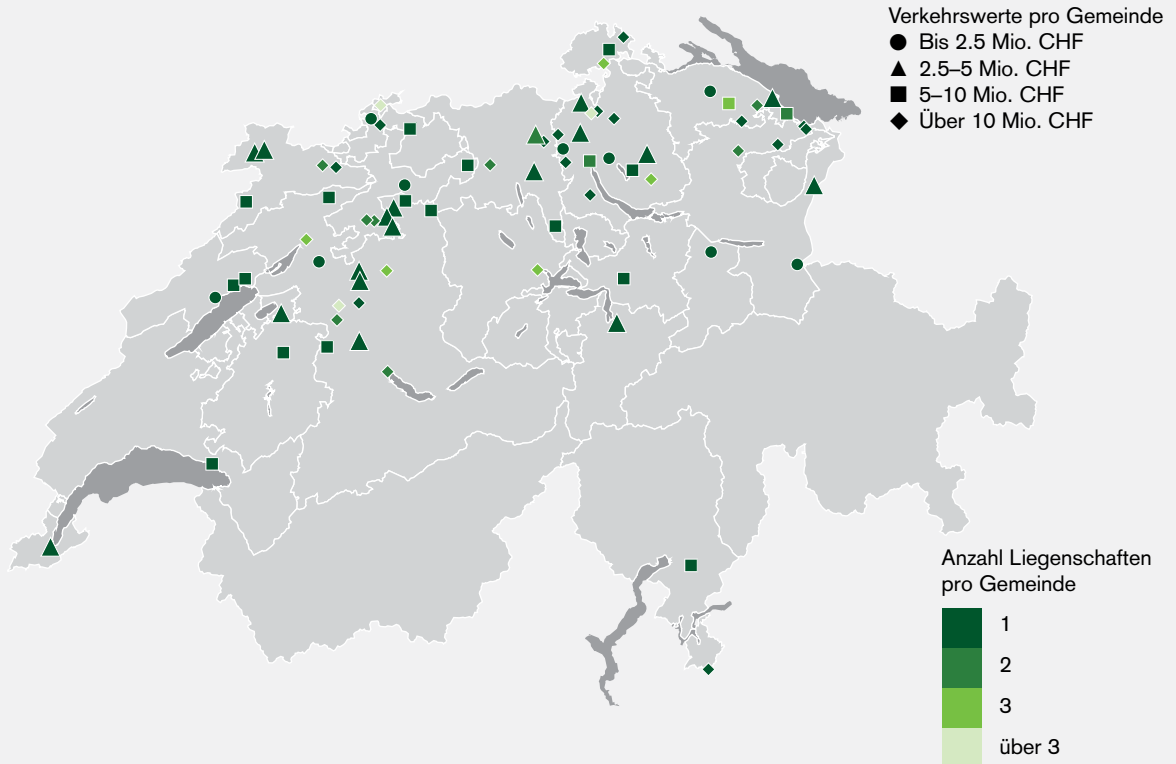
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	618 786.47	182 858.58
Kurzfristige Forderungen	8 659 748.66	6 939 821.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	96 427.15	44 497.15
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	17 121 000.00	70 128 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	881 917 700.00	707 000 000.00
Miteigentumsanteile	15 858 600.00	17 639 400.00
Gesamtvermögen abzüglich:	924 272 262.28	801 934 576.93
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11 461 520.19	13 791 878.32
Passive Rechnungsabgrenzungen	12 685 502.85	9 811 977.65
Latente Steuern	15 955 000.00	12 831 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	193 800 000.00	159 000 000.00
Nettovermögen	690 370 239.24	606 499 720.96
Inventarwert pro Anspruch	1 729.64	1 652.84
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	606 499 720.96	579 040 047.53
Ausgaben von Ansprüchen	92 626 292.60	0
Rücknahmen von Ansprüchen	–38 101 551.11	–571 086.35
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	2 144 084.00	–4 090 377.86
Gesamterfolg	27 201 692.79	32 121 137.64
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	690 370 239.24	606 499 720.96
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch	53.93	61.47
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	366 944	367 297
Ausgegebene Ansprüche	54 854	0
Zurückgenommene Ansprüche	–22 657	–353
Anzahl Ansprüche im Umlauf	399 141	366 944

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2018

	01.07.2017–30.06.2018 CHF	01.07.2016–30.06.2017 CHF
Soll-Mietertrag	39 561 849.36	38 304 335.14
Minderertrag Leerstand	–3 795 708.71	–3 156 572.92
Inkassoverluste auf Mietzinsen	–5 975.17	–23 197.60
Mietertrag netto	35 760 165.48	35 124 564.62
Erträge aus Miteigentumsanteilen	615 900.97	629 625.59
Instandhaltung	–3 002 665.73	–3 153 932.52
Instandsetzung	–3 987 345.98	–1 994 774.96
Unterhalt Immobilien	–6 990 011.71	–5 148 707.48
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–410 150.39	–306 078.12
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–669 754.92	–629 508.43
Versicherungen	–333 173.10	–324 759.17
Verwaltungshonorare	–1 379 410.20	–1 393 952.30
Vermietungs- und Insertionskosten	–180 579.02	–156 607.05
Steuern und Abgaben	–344 424.31	–271 152.39
Übriger Betriebsaufwand	–468 114.21	–218 217.77
Betriebsaufwand	–3 785 606.15	–3 300 275.23
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	25 600 448.59	27 305 207.50
Aktivzinsen	191.10	1 587.30
Übrige Erträge	164 098.01	104 134.12
Sonstige Erträge	164 289.11	105 721.42
Hypothekarzinsen	–1 910 715.78	–1 649 246.60
Sonstige Passivzinsen	–12 292.12	–10 438.35
Finanzierungsaufwand	–1 923 007.90	–1 659 684.95
Verwaltungskosten	–3 500 860.65	–3 137 668.20
Übriger Verwaltungsaufwand	–18 100.00	–40 679.54
Verwaltungsaufwand	–3 518 960.65	–3 178 347.74
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 961 407.21	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–605 741.57	–14 585.39
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1 355 665.64	–14 585.39
Nettoertrag	21 678 434.79	22 558 310.84
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 001 958.00	1 745 826.80
Realisierter Erfolg	22 680 392.79	24 304 137.64
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	7 645 300.00	9 406 000.00
Veränderung latente Steuern	–3 124 000.00	–1 589 000.00
Gesamterfolg	27 201 692.79	32 121 137.64
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21 678 434.79	22 558 310.84
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–152 170.61	–2 285.10
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	21 526 264.18	22 556 025.74

Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



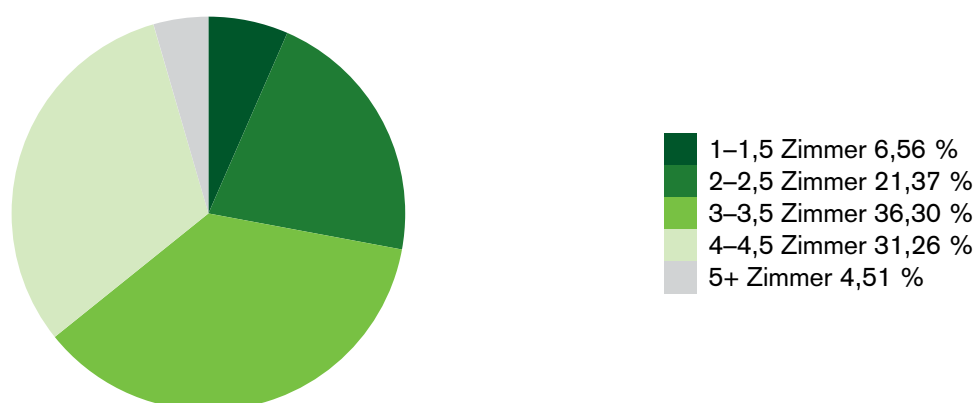
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	116
Total Mietobjekte	6 615
Total Wohnungen	2 438
Verkehrswerte	CHF 914 897 300
Gestehungskosten	CHF 868 016 300
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 36 376 066
Mietzinsausfälle	CHF 3 801 683

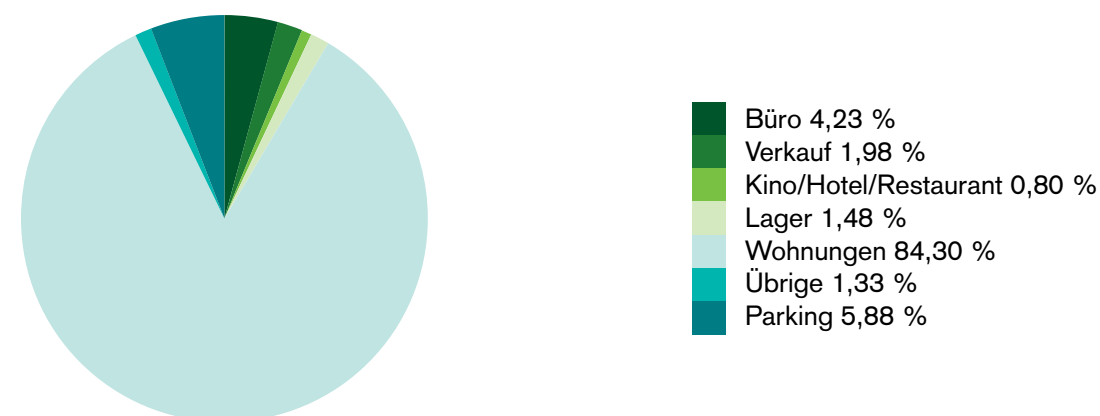
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (September x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2018
Wohnbauten		
Balsthal ⁵ , Tiergartenweg 8	01.09.2017	509 700
Balsthal ⁵ , Mühlefeldstrasse 1	01.09.2017	2 300 000
Niederbipp ⁵ , Käppelsgasse 9–11	01.09.2017	2 150 000
Niederbipp ⁵ , Doktorsträssli 5	01.09.2017	8 179 000
Delémont ⁵ , Rue du Krilou etc.	16.01.2018	25 250 000
Courtedoux ⁵ , Rue du 23-Juin	16.01.2018	4 474 000
Porrentruy ⁵ , Sous-Bellvue 13	16.01.2018	3 017 000
Saignelégier ⁵ , Chemin du Finage 4, 6, 8	16.01.2018	6 263 000
Courroux ⁵ , Sous-Rosé 1–5	16.01.2018	11 010 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Liegenschaften		
St. Gallen ⁵ , Grossackerstrasse etc.	01.12.2017	18 470 000
Moutier ⁵ , Avenue de la Liberté	16.01.2018	8 240 000
Delémont ⁵ , Rue des Moulins 2–3	16.01.2018	5 067 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)		
Rorschach, Pestalozzistrasse	14.07.2017	11 840 000
Miteigentum		
Oberwil ⁵ , Geschäftszentrum Mühlematt	01.09.2017	261 500
Total Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018		107 031 200
5 Sacheinlagen von Pensionskassen		
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		

Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Kauf-/Verkaufsdatum	Kauf-/Verkaufspreis in CHF
Rorschacherberg, Sulzbachstrasse	01.09.2018	–12 830 000
Balsthal, Tiergartenweg 8	01.07.2018	–510 000
Total Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2017/2018		–13340000

Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Schwanden, Rüteli 4–6	01.12.2017	2 412 000
Balsthal, Mühlefeldstrasse 1	01.01.2018	2 300 000
Niederbipp, Käppelsgasse 9–11	15.01.2018	2 150 000
Rennaz, Pré de la Croix	15.12.2017	1 960 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018		8 822 000

Produkt Report



Käufe im Geschäftsjahr

Im Berichtsjahr konnten diverse Kaufopportunitäten geprüft werden. Auf diverse Angebote, die abgegeben wurden, haben wir auch Zuschläge erhalten. Erworben wurden die nachfolgenden Bestandsobjekte, was zu einer weiteren regionalen Diversifizierung geführt hat:

Sacheinlage mit der Pensionskasse des Kantons Jura

Erworben wurden acht Wohnliegenschaften zu einem Kaufpreis von CHF 62,05 Mio. im Kanton Jura. Diese befinden sich in Porrentruy, Delémont, Courtedoux, Saignelégier, Courroux und Moutier.

Sacheinlage mit der Pensionskasse der Kimberly-Clark GmbH

Durch diese Transaktion wurden zwei Wohnliegenschaften in Niederbipp und zwei weitere in Balsthal zu einem Kaufpreis von CHF 12,68 Mio. erworben. Zudem wurde ein Miteigentumsanteil am Geschäftszentrum Mühlematt in Oberwil erworben.

Sacheinlage mit der Personalvorsorge-Stiftung Providus

Die Überbauung Rorschacher-/Grossacker-/Falkenstein- und Neptunstrasse in St. Gallen mit 57 Wohnungen und Verkaufs- und Gewerbeflächen im EG wurde zu einem Kaufpreis von CHF 17,90 Mio. ebenfalls neu ins Portfolio aufgenommen.

Portfoliobereinigungen

In diesem Geschäftsjahr haben wir aus strategischen Überlegungen vier Liegenschaften und eine Miteigentumsbeteiligung im Wert von CHF 21,4 Mio. verkauft. Hinzu kommt der Verkauf weiterer Stockwerkeigentumswohnungen in Suhr im Wert von CHF 7,48 Mio.

Projekte im Bau

In der Berichtsperiode war ein Bauprojekt noch in Ausführung. Es handelt sich um eine Wohnüberbauung an der Pestalozzistrasse in Rorschach. Im Herbst 2019 werden hier 54 hochwertige Wohnungen fertiggestellt.

In den Bestand übergegangene Projekte

Die Überbauung «Bahnhof Nord» in Suhr mit total 156 Wohnungen konnte fristgerecht per 1. Oktober 2017 fertiggestellt und in den Bestand überführt werden. 98 Wohnungen werden vermietet, die restlichen 58 Wohnungen werden im Stockwerkeigentum verkauft.

Investitionen in bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 25 bis 40 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamt-sanierungen. Die derzeit wichtigsten Projekte mit Eingriffen in die bestehende Substanz sind:

Roggwil, Oberer Freiburgweg 25/27, Nussbaumweg 1/3 und Platanenweg 7/9

Hier werden einzelne Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Deren Fertigstellung ist für Oktober 2019 vorgesehen. Die übrigen Gebäude werden saniert und ab August 2019 wieder vermietet.

Wetzikon, Preyen-, Tösstal- und Mönchbergstrasse

Totalsanierung und Aufstockungen

Bern, Viktoriastrasse 49

Totalsanierung der Wohnungen und Dachausbau

Niederwangen, Freiburgstrasse/Schwendistutz

Totalsanierung

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr sind wieder mehrere Objekte neu- oder wiedervermietet worden. Da das Portfolio hauptsächlich aus Wohnliegenschaften besteht und sich bei den Gewerbeflächen keine grossen Veränderungen ergeben haben, lag der Fokus bei der Vermietung der Neubau- und Sanierungsprojekte. Hier war und ist das steigende Angebot in den meisten Regionen deutlich spürbar, weshalb mit einer längeren Vermarktungsdauer gerechnet werden muss. Das Marktumfeld bleibt anspruchsvoll. Innovative, nachhaltige Objektgestaltungen und dazu passende Vermarktungsmethoden sind wichtiger denn je.



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 2018 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, 12. Juli 2018
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

CSA Real Estate Germany

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



Kennzahlen

Mietausfallquote	4,71 %
Fremdfinanzierungsquote	26,65 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,11 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,85 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	1,03 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	9,01 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	10,26 %
Fremdkapitalquote	24,58 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	7,75 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,97 %/ nominal 5,52 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3,25 %–5,20 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4,80 %–6,78 %

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2018

	30.06.2018		30.06.2017	
	in CHF	in % ⁶	in CHF	in % ⁶
Liquidationssteuern	7 378 210	1,45 %	5 096 363	1,51 %

6 der Verkehrswerte

Abschreibungen

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

Acquisition Manager
Peer Petersen

Product Assistant
Manuela Ullram-Schmed



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

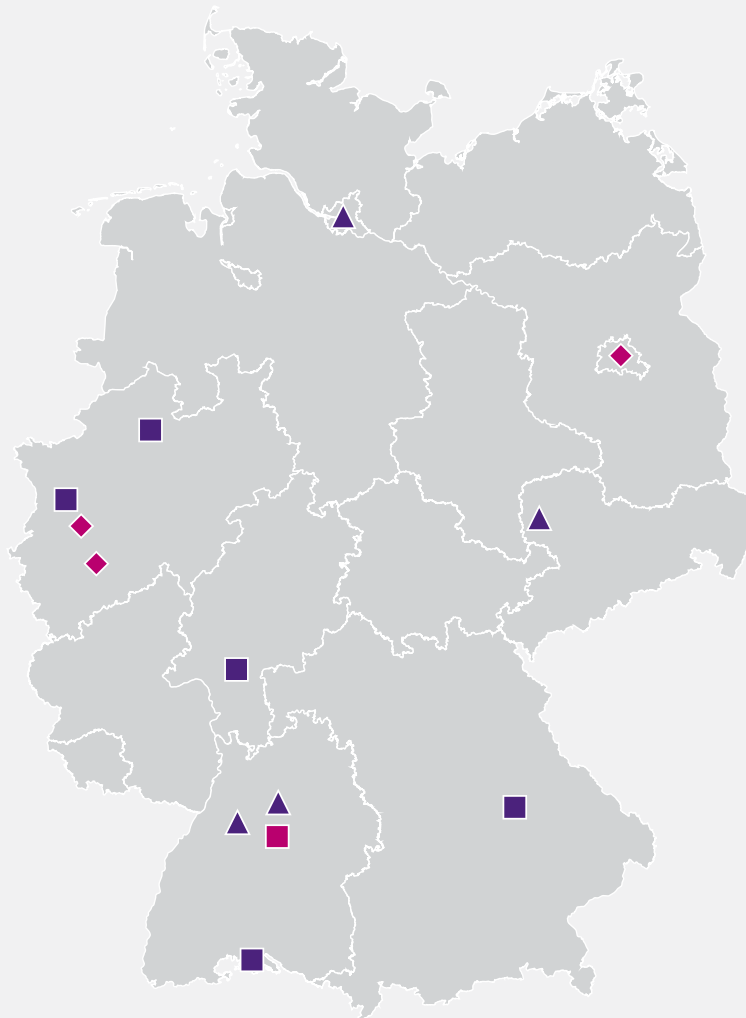
Vermögensrechnung per 30. Juni 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	38 740 547	63 451 838
Kurzfristige Forderungen	58 614 963	1 898 883
Aktive Rechnungsabgrenzungen	211 659	127 646
Grundstücke		
– Fertige Bauten (inkl. Land)	508 463 401	337 067 734
Gesamtvermögen	606 030 570	402 546 101
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2 872 065	2 719 983
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 159 958	1 115 281
Latente Steuern	7 378 210	5 096 363
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	135 524 392	35 716 509
Nettovermögen	457 095 945	357 897 965
Inventarwert pro Anspruch	1 247.65	1 131.55
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	357 897 966	250 670 477
Ausgaben von Ansprüchen	61 836 273	84 574 488
Rücknahmen von Ansprüchen	–417 543	–1 166 645
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0	0
Gesamterfolg	37 779 249	23 819 645
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	457 095 945	357 897 965
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	40.09	41.54
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	316 290	238 500
Ausgegebene Ansprüche	50 444	78 900
Zurückgenommene Ansprüche	–369	–1 110
Anzahl Ansprüche im Umlauf	366 365	316 290

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2018

	01.07.2017–30.06.2018 CHF	01.07.2016–30.06.2017 CHF
Soll-Mietertrag	21 133 203	15 421 844
Minderertrag Leerstand	–1 014 691	–669 762
Inkassoverluste auf Mietzinsen	20 132	15 872
Mietertrag Netto	20 138 644	14 767 954
Instandhaltung	–1 762 929	–736 389
Instandsetzung	–305 745	–119 154
Unterhalt Immobilien	–2 068 674	–855 543
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–8 436	–9 351
Verwaltungshonorare	–450 588	–121 378
Vermietungs- und Insertionskosten	–13 464	–118 028
Steuern und Abgaben	–275 411	–232 191
Übriger Betriebsaufwand	–627 745	–493 326
Betriebsaufwand	–1 375 644	–974 274
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	16 694 326	12 938 137
Aktivzinsen	0	–1
Übrige Erträge	752 263	929 804
Sonstige Erträge	752 263	929 803
Hypothekarzinsen	–849 460	–585 901
Sonstige Passivzinsen	–322 764	–376 514
Finanzierungsaufwand	–1 172 224	–962 415
Verwaltungskosten	–2 860 651	–1 951 033
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–167 476	–135 057
Verwaltungsaufwand	–3 028 127	–2 086 090
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 488 602	2 359 110
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–45 681	–39 987
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1 442 921	2 319 123
Nettoertrag	14 689 159	13 138 558
Realisierte Währungsgewinne und -verluste	–20 223	–277
Realisierter Erfolg	14 668 936	13 138 281
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 841 905	10 543 843
Nicht realisierte Währungsgewinne und -verluste	22 550 255	2 513 030
Veränderung latente Steuern	–2 281 847	–2 375 509
Gesamterfolg	37 779 249	23 819 645
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	14 689 159	13 138 558
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	14 689 159	13 138 558

Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Anzahl Liegenschaften
pro Gemeinde



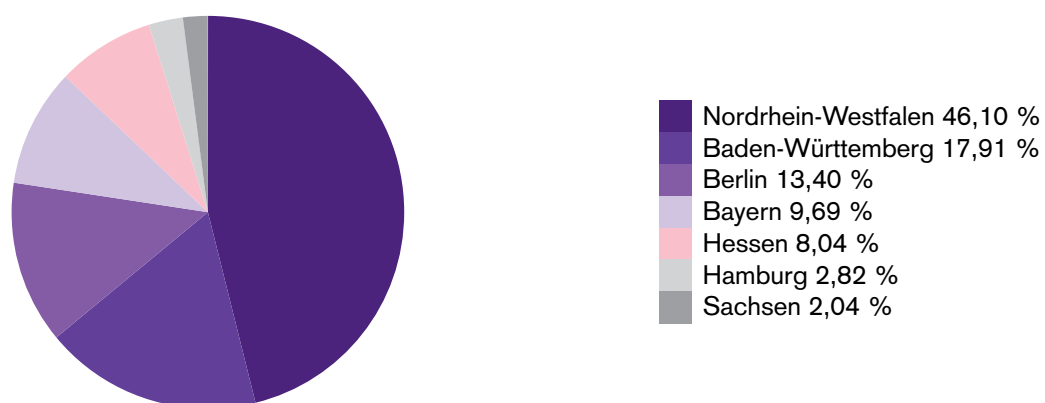
Verkehrswerte pro Gemeinde

- Bis 10 Mio. CHF
- ▲ 10–20 Mio. CHF
- 20–50 Mio. CHF
- ◆ Über 50 Mio. CHF

Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	17
Anzahl Objekte	26
Mietfläche	162 502 m ²
Total Mietobjekte	1 853
Verkehrswerte	CHF 508 463 401
Gestehungskosten	CHF 480 907 124
Soll-Mietertrag (per 30.06. annualisiert)	CHF 27 055 090
Mietzinsausfälle	CHF 994 559

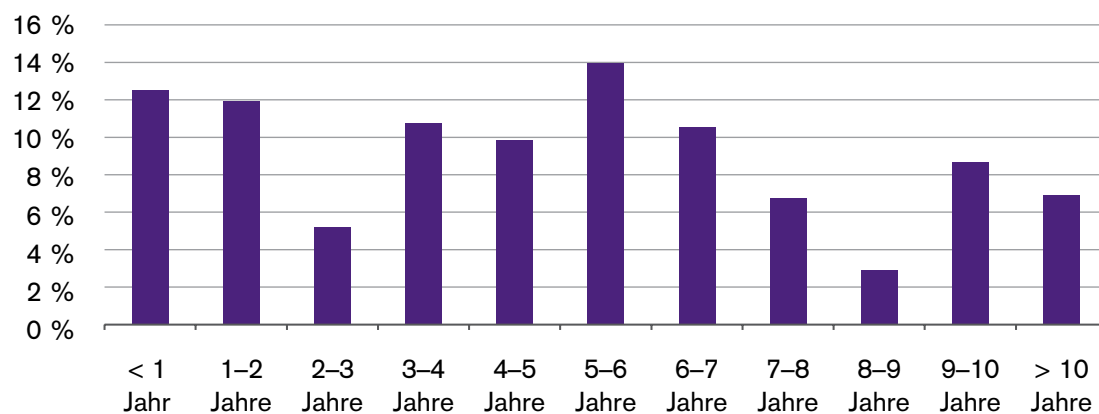
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietertag



Restlaufzeit der Mietverträge nach IST-Nettomietertag



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2018
Münster, Hammer Strasse 165	01.11.2017	39 242 948
Köln, Josef-Haubrich-Hof 3, 5	04.12.2017	28 322 164
Düsseldorf, Am Seestern 24	31.12.2017	34 454 961
Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 12, 14	01.06.2018	44 807 680
Total Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018		146 827 753

Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2017
Keine		

Produkt Report

Portfolioausbau an wirtschaftsstarken Standorten



Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) konnte ihr Portfolio an wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland ausbauen. Das Portfolio wurde mit vier Zukäufen weiter diversifiziert. Deutschland verfügt nach wie vor über eine solide Wirtschaft und ein attraktives Mietzinspotenzial auf dem Immobilienmarkt.

Per Abschlussdatum 30. Juni 2018 umfasst das Portfolio der CSA RE Germany 17 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 508,46 Mio. (Vorjahr CHF 337,07 Mio.). Das Portfolio ist inhaltlich und geographisch breit diversifiziert. 46 % des Verkehrswertes entfallen auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen, 18 % auf Baden-Württemberg, 13 % auf Berlin, 10 % auf Bayern, 8 % auf Hessen, 3 % auf Hamburg und 2 % auf Sachsen. Der grösste Anteil der Mieterträge, über 64 %, stammt aus Büronutzungen. Weitere 17 % aus Verkaufsflächen und die restlichen 19 % verteilen sich auf Parking, Logistik, Lager sowie übrige Nutzungen.

Im Frühjahr 2018 führte die CSA RE Germany eine Öffnung durch. Dem Produkt ist dadurch Kapital im Umfang von CHF 63.96 Mio. zugeflossen. Die Mittel werden für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das Portfolio mit vier strategiekonformen Liegenschaften ergänzt werden. Dabei handelt es sich um Objekte in Münster Hammer Strasse 165 und Friedrich-Ebert-Strasse 181, 183, Köln Josef-Haubrich-Hof 3, 5, Düsseldorf Am Seestern 24 sowie Duisburg Friedrich-Wilhelm-Strasse 12, 14 mit einem Gesamtwert von CHF 146,83 Mio.

Der Diskontierungssatz (real) beträgt durchschnittlich 3,97 % (4,14 %) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.



Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 135,52 Mio. (CHF 35,72 Mio.) oder 26,65 % (10,60 %) des Verkehrswerts. Das Nettovermögen erhöhte sich um 27,72 % auf CHF 457,10 Mio.

Der Nettomietsertrag wurde von CHF 14,77 Mio. um 36,37 % auf CHF 20,14 Mio. gesteigert, wobei die Mietausfallquote bei 4,71 % (4,24 %) liegt. Die grössten Leerstände befinden sich in den Liegenschaften Düsseldorf Georg-Glock-Strasse und Frankfurt Feldbergstrasse. Sämtliche Leerstände sind in den aktuellen Verkehrswerten berücksichtigt. Der angestrebte Abbau dieser Leerstände mit gezielten Massnahmen wird sich positiv auf die Ertragsentwicklung auswirken. Nach Abzug der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen von CHF 2,07 Mio. (CHF 0,86 Mio.) sowie weiteren operativen Kosten beträgt das operative Ergebnis CHF 16,69 Mio. (CHF 12,94 Mio.).

Die übrigen Erträge von CHF 0,75 Mio. (CHF 0,93 Mio.) resultieren vor allem aus dem Aufschlag von 1 % bei der Ausgabe von Ansprüchen. Der Finanzierungsaufwand hat sich von CHF 0,96 Mio. auf CHF 1,17 Mio. erhöht. Das Honorar für die Geschäftsführung belief sich auf CHF 2,86 Mio. (CHF 1,95 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 1,49 Mio. (CHF 2,36 Mio.).

Der Nettoertrag konnte um 11,80 % auf CHF 14,69 Mio. (CHF 13,14 Mio.) gesteigert werden. Der zur Wiederanlage zurückbehaltene Ertrag pro Anspruch liegt bei CHF 40.09 (CHF 41.54).

Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Kapitalgewinne aus Verkehrswertanpassungen von CHF 2,84 Mio. (CHF 10.54 Mio.) und der nicht realisierten Währungsgewinne von CHF 22,55 Mio. (CHF 2,51 Mio.) sowie der Veränderung der latenten Steuern von CHF 2,28 Mio. (CHF 2,38 Mio.) resultiert ein Gesamterfolg von CHF 37,78 Mio. (CHF 23,82 Mio.). Die Anlagerendite liegt damit bei attraktiven 10,26 % (7,66 %).

Markupdate

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete nach einem starken 2017 (reales Wirtschaftswachstum von 2,5 %) ein robustes erstes Halbjahr in 2018, auch wenn sich die Dynamik etwas verlangsamt. Das reale BIP erhöhte sich per Ende des ersten Semesters 2018 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 %. Die privaten Haushalte und die Investitionen der Unternehmen bilden die Stützen des Wachstums, während die Exportaktivität schwächer ist. Die Arbeitslosenquote ist weiterhin rückläufig und hat mit 3,4 % einen neuen historischen Tiefststand erreicht.

Das Zinsumfeld bleibt tief. Die EZB behält den Depositenatz für die Banken weiter im negativen

Bereich, während die Renditen auf 10-jährigen deutschen Staatsanleihen Ende des Q2 2018 gegenüber Q2 2017 um 17 Basispunkte zurückgingen und lediglich bei 0,31 % standen.

Der Konjunkturausblick bleibt positiv. Das Credit Suisse Research prognostiziert für 2018 ein Wirtschaftswachstum von 2,1 %. Aufgrund der Schuldensituation in den europäischen Südländern kommunizierte die EZB im Juni 2018, dass sie nicht vor Mitte 2019 beabsichtigt, die Zinsen zu erhöhen. Deshalb erwarten wir, dass das Zinsumfeld in Europa weiterhin tief bleibt, auch wenn die langfristigen Zinsen tendenziell steigen könnten.

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich in einer hervorragenden Verfassung. Auf den Mietmärkten für Büroimmobilien herrscht ein Nachfrageüberhang. Die Leerstände sind in den Gross- und Mittel-Städten weiter rückläufig. In Stuttgart, Berlin und München befindet sich die Leerstandquote unter 3 %, so dass in diesen Städten eine enorme Knappheit an Büroflächen existiert. Dies führt zu einem Aufwärtsdruck auf die Mietpreise. Für die sieben grössten Büromärkte erhöhten sich die Büromieten per Ende Q2 2018 von erstklassigen Immobilien um 5,7 % gegenüber dem Vorjahr. Mietpreise für Logistikimmobilien befinden sich auch im Anstieg, jedoch ist das Wachstum geringer als

im Bürosegment, weil das Flächenangebot stärker steigt. Dagegen war die Situation für Handelsimmobilien herausfordernd, da der Online Konsum den stationären Handel belastet und die Leerstände tendenziell im Anstieg sind.

Der Immobilienkapitalmarkt ist ebenfalls durch eine positive Situation geprägt. Die Nachfrage nach Büro- und Logistikimmobilien blieb hoch, während Handelsimmobilien wenig gesucht sind. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien stand Ende des Q2 2018 bei 3,2 % und ging gegenüber Q2 2017 um rund 20 Basispunkte zurück. Relativ zu den 10-jährigen Staatsanleihen bleiben die Renditedifferenzen bei 290 Basispunkten und damit über dem historischen Durchschnitt.

Wir erwarten, dass der aktuelle Nachfrageüberhang sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Kapitalmarkt weiterhin anhalten dürfte. Das Angebot an neuen Flächen ist zu verhalten, um die Nachfrage zu befriedigen. Somit erwarten wir ein weiteres Wachstum der Mietpreise. Hinsichtlich der anhaltend hohen Renditedifferenzen zu Anlagealternativen bleibt der deutsche Immobilienmarkt weiterhin im Fokus von vielen Anlegern.



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 2018 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 2018

Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS/Partner

Gino Fiorentin
Partner

Nachhaltigkeitsbericht

Immobilienanlagegruppen

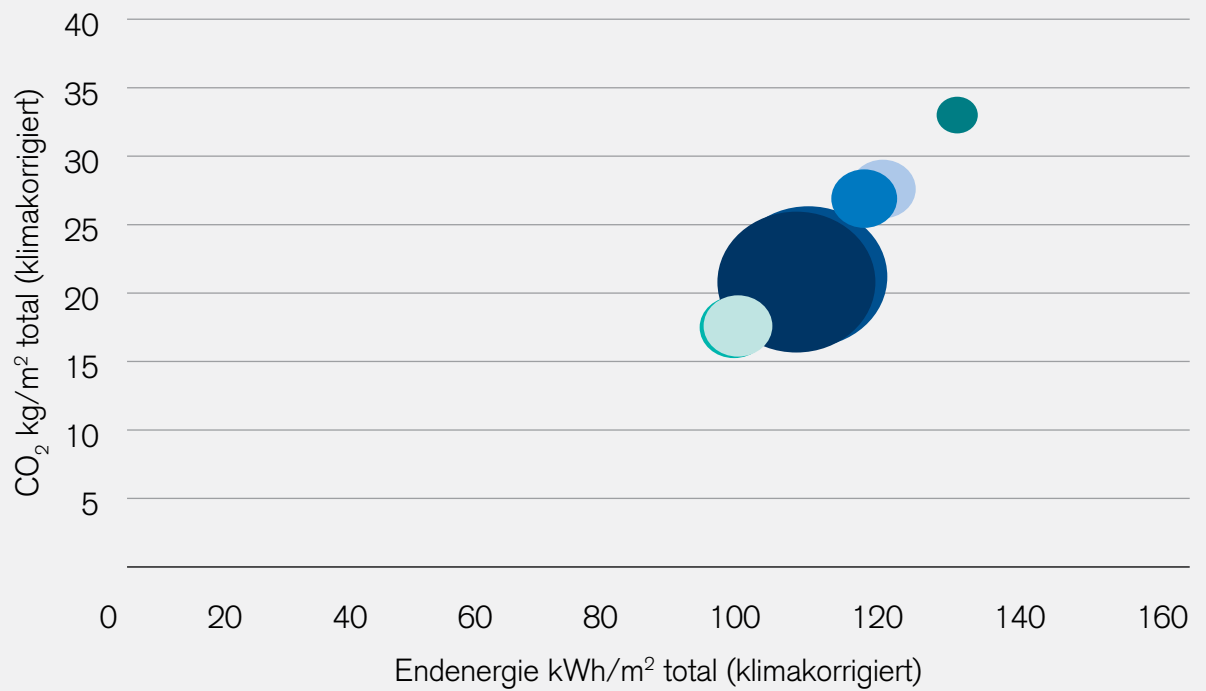
Das Global Real Estate der Credit Suisse ist ein führender Anbieter von nachhaltigen Immobilienlösungen und setzt höchstmögliche Standards bezüglich Energieeffizienz, Ressourceneinsparungen sowie zur Vermeidung nicht ökologischer Materialien und Produkte. Nachhaltigkeitsaspekte werden entlang der gesamten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

Nachhaltigkeitsmassnahmen

Global Real Estate der Credit Suisse hat gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa seit 2012 ein Fünfjahresprogramm lanciert, um den Gesamtenergieverbrauch und die CO₂-Emissionen von Bestandsliegenschaften systematisch zu reduzieren. Ziel ist es, ohne bauliche investive Massnahmen den Gesamtenergieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen im Betrieb zu reduzieren. Im Durchschnitt über alle Gebäude sollen damit mindestens 10 % CO₂-Emissionen eingespart werden. Die 60 grössten Liegenschaften im Portfolio von Global Real Estate, 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 CO₂-Verbrauch werden auch Wasser- und Abfallverbrauchsdaten erfasst.

Global Real Estate 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 Liegenschafts-portfolios. Seit 2013 ist Global Real Estate Mitglied beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem mit mehr als 850 teilnehmenden Immobilien Investment Managern und mehr als USD 3,2 Billionen Liegenschaftswert (Stand 2017) weltweit führenden Nachhaltigkeits-Benchmarking.

Energieemissionsdiagramm CSA Anlageprodukte



- CSA RE Switzerland 2017
- CSA RE Switzerland 2016
- CSA RES Residential 2017
- CSA RES Residential 2016
- CSA RES Commercial 2017
- CSA RES Commercial 2016
- CH Durchschnitt



CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

Postfach 800

CH-8070 Zürich

Telefon 044 333 44 67

Telefax 044 332 10 82

csa.info@credit-suisse.com

credit-suisse.com