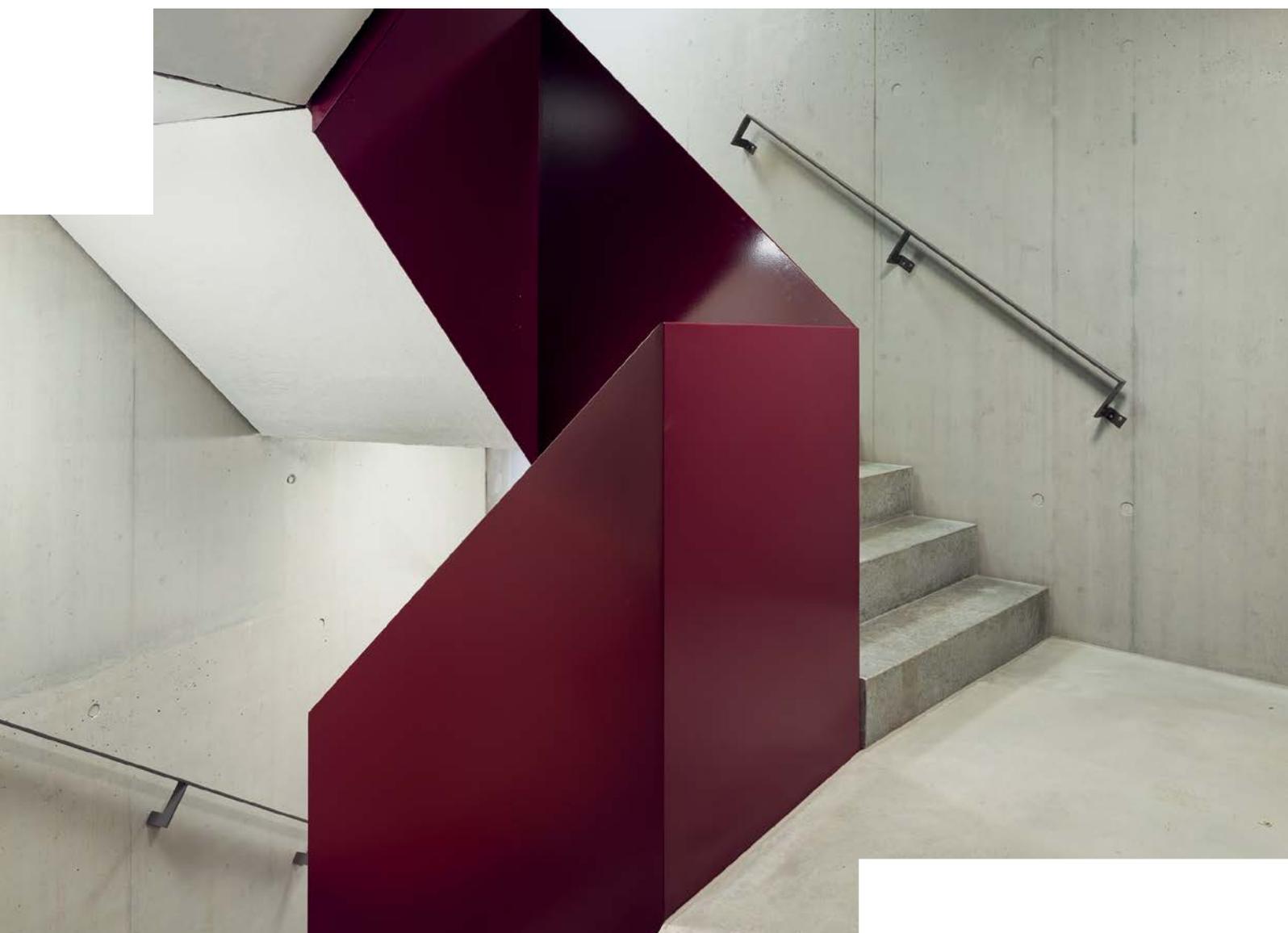


Data Report per 30. Juni 2020

CSA Real Estate



Organe

Geschäftsführung der CSA

Alexandrine Kiechler
Geschäftsführerin

Ernst Kessler
stv. Geschäftsführer

Stiftungsrat

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

Vertreter der Anleger
Heinz Eigenmann
(bis 25.11.2019), Leiter Asset Management der ProPublic Vorsorge Genossenschaft, Flawil

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

Heinz Risi
(bis 25.11.2019), Präsident des Stiftungsrats der Schindler Pensionskasse

Thomas Scherr
M-GTM Division CFO & VP EMEA und Stiftungsratspräsident der SAP Pension, Regensdorf

Stefan Schedle
(bis 25.11.2019), Leiter Firmeneigene Stiftungen der AXA, Winterthur

Emmanuel Vauclair
Geschäftsführer der Pensionskasse SRG SSR, Bern

Gion Pagnoncini
Geschäftsführung der Pro Medico Stiftung, Verbandsvorsorge der 2. Säule, Zürich, und Partner und Mitinhaber Mark & Michel, Vorsorge- und Versicherungsberatung, Zürich

René Wieser
Stiftungsratspräsident der SWISS Vorsorgestiftung für das Bodenpersonal, Basel

Daniel Zwygart
(ab 25.11.2019), Leiter Vermögensanlagen der Previs Vorsorge, Bern

Vertreter der Stifterin
Credit Suisse (Schweiz) AG
Jürg Roth
Leiter Regionen Pension Funds & Corporate Investors, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Gebhard Giselbrecht
Leiter Client Coverage Asset Management CH/EMEA, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Anlagekomitee Immobilien Schweiz

Vertreter der Anleger
Claudio Campestrin
Vizepräsident der Pensionskassen Novartis 1 und 2, Basel

Nicola Fuso
Leiter Immobilien der CSS Versicherung, Luzern

Werner Buchmann
Leiter Kapitalanlagen der Pensionskasse Graubünden, Chur

Toni Röstli
(ab 26.09.2019), Leiter Vermögensanlagen für die VSAO Stiftung für Selbständigerwerbende, Bern

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

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

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich

Inhaltsverzeichnis

CSA Real Estate	1
Organe	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4

CSA Real Estate Switzerland	5
Kennzahlen	6
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	7
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	11
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020	13
Produkt Report	14
Nachhaltigkeitsbericht	18
Bewertungsbericht Immobilien	20

CSA Real Estate Switzerland Commercial	21
Kennzahlen	22
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	23
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	25
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020	27
Produkt Report	28
Nachhaltigkeitsbericht	30
Bewertungsbericht Immobilien	32

CSA Real Estate Switzerland Residential	33
Kennzahlen	34
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	35
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	37
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020	39
Produkt Report	40
Nachhaltigkeitsbericht	44
Bewertungsbericht	46

CSA Real Estate Germany	47
Kennzahlen	48
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	49
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	51
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020	53
Produkt Report	54
Nachhaltigkeitsbericht	58
Bewertungsbericht	60

Ihre Ansprechpartner	62
-----------------------------	-----------

Vorwort



Erfreuliches Jahr für die Schweizer Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagengestiftung

Entgegen aller unerfreulichen wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Monate konnte die Performance der drei Schweizer Immobilien-Anlagegruppen signifikant verbessert werden.

Am 16. März 2020 hat der Bundesrat im Zusammenhang mit dem Coronavirus drastische Massnahmen für die Schweiz beschlossen. Geschäfte mussten schliessen, Restaurants durften nicht mehr weiter betrieben werden und Freizeitanlagen keine Besucher mehr empfangen. Schrittweise Lockerungen von diesen restriktiven Regelungen gab es erst wieder ab dem 27. April 2020. Über alle drei Anlagegruppen hinweg waren fast 500 Mieter von diesen Einschränkungen betroffen. Diesen Mietern wurde der April-Mietzins erlassen, um weitaus grössere Ausfälle durch potentielle Leerstandzeiten oder Konkurse von Mietern zu vermeiden und um die finanziell notwendigen Anreize zur Wiederaufnahme der Tätigkeiten zu setzen. Darüber hinaus ging es auch darum, das partnerschaftliche Modell zwischen Vermieter und Mieter zu stärken. Insgesamt machte der Mietzinsverlust weniger als ein Prozent der Mietzinseinnahmen aus. Die unabhängige Bewertungsfirma Wüest Partner AG geht von einer Eintrübung der Ertragsaussichten bei den publikumssensitiven Nutzungen aus. Entsprechend wurden für gewisse Verkaufs-, Gastronomie- und Freizeittflächen tiefere Mietzinsen nach Ablauf der Mietverträge im Datensystem hinterlegt und die Sockelleerstände leicht erhöht. Dies führt auf etwas weniger als einem Fünftel der gesamten Mieteinnahmen zu leichten Reduktionen.

Während die Einbussen auf publikumssensitiven Liegenschaftsnutzungen die Bewertungen leicht nach unten drücken, führt die Reduktion der Diskontierungssätze zu einem Wertanstieg in den drei Portfolios. Wüest Partner AG hat die Diskontierungssätze bei den meisten Liegenschaften gesenkt, bei den städtischen, zentralen Lagen etwas stärker, bei den peripheren Lagen etwas moderater. Sie erachten einen Zinsanstieg als unwahrscheinlich und erwarten deshalb, dass die Nachfrage der institutionellen Investoren nach Renditeliegenschaften in den kommenden Monaten hoch bleiben wird. Entsprechend prognostizieren sie, dass dieser Druck zu noch höheren Transaktionspreisen und somit zu weiterhin tiefen Anfangsrenditen führt.

Die Senkung der Diskontierungssätze ist letztendlich auch ein Gütesiegel für die drei Schweizer Immobilien-Anlagegruppen. Die gehaltenen Liegenschaften zeichnen sich hinsichtlich Lage, Qualität und Bewirtschaftung aus und generieren dieses Jahr für die Anleger eine deutlich über dem Vorjahr liegende Anlagerendite.

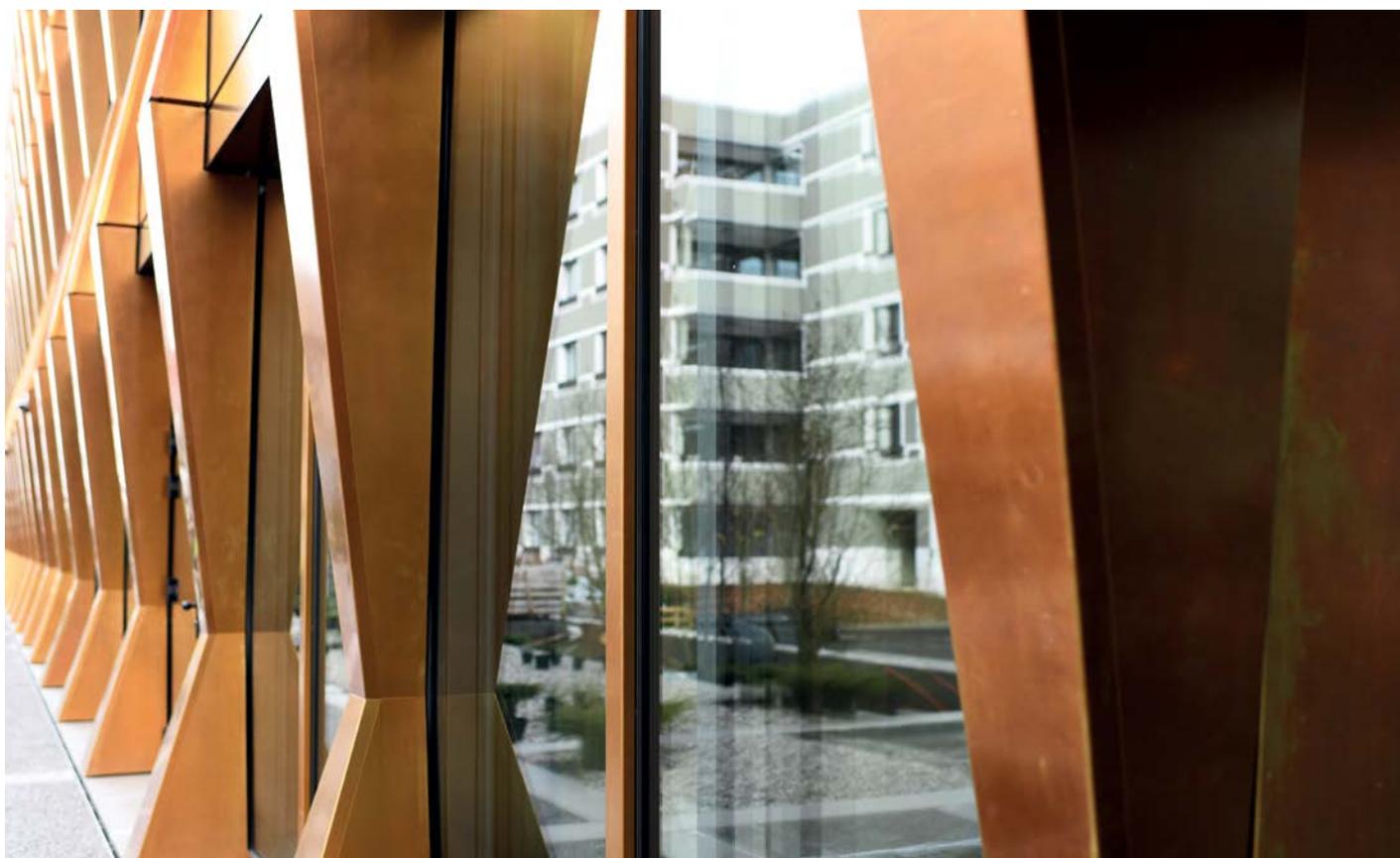
Die Nachfrage nach gut bewirtschafteten Immobilien-Anlagegruppen ist bei den Pensionskassen auch in Corona-Zeiten nach wie vor hoch. Dies zeigte sich erneut im Rahmen der Öffnung der Immobilien-Anlagegruppe CSA RES Residential. Innerhalb von vier Stunden sind Zeichnungen im Umfang von CHF 273 Mio. eingegangen. Das angestrebte Anlagevolumen von CHF 120 Mio. wurde somit massiv überzeichnet, so dass die Zeichnungen linear gekürzt werden mussten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Alexandrine Kiechler,
Geschäftsführerin der Credit Suisse
Anlagengestiftungen, Zürich

CSA Real Estate Switzerland

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



Bleichemattstrasse 31, 5000 Aarau

Kennzahlen

Kennzahlen A-Klasse

Mietausfallquote	6,52 %
Fremdfinanzierungsquote	20,05 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75,27 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0,53 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0,71 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,82 %
Ausschüttungsrendite	3,07 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99,93 %
Anlagerendite	7,25 %
Fremdkapitalquote	24,64 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4,77 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,26 %/ nominal 3,78 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,20 %–4,90 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2,71 %–5,42 %

Abweichende Kennzahlen M-Klasse

Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0,15 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0,20 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7,48 %
Ausschüttungsrendite	3,93 %
Anlagerendite	7,76 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2020

	30.06.2020		30.06.2019	
	in CHF	in % ¹	in CHF	in % ¹
Liquidationssteuern	201 530 000	2,61 %	173 976 000	2,33 %

¹ der Verkehrswerte

Produktteam

Product Manager
Andreas Roth

Portfolio Manager
Romandie
Conradin Stiffler

Product Lead Asset
Management
Thomas Brandenberger

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

Vermögensrechnung per 30. Juni 2020	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	103 166.90	34 248.32
Effekten (inkl. ausgeliehene Effekten), aufgeteilt in		
– Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	80 112 000.00	80 000 000.00
Kurzfristige Forderungen	83 635 194.95	69 136 194.66
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6 111 421.58	4 253 290.12
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	281 524 000.00	437 180 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	7 220 840 000.00	6 819 102 000.00
Miteigentumsanteile	211 749 000.00	210 880 000.00
Gesamtvermögen	7 884 074 783.43	7 620 585 733.10
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	98 000 431.21	148 396 886.63
Passive Rechnungsabgrenzungen	96 976 518.15	115 739 818.58
Latente Steuern	201 530 000.00	173 976 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	1 546 500 000.00	1 529 400 000.00
Nettovermögen	5 941 067 834.07	5 653 073 027.89
Inventarwert pro Anspruch (A-Klasse)	1 932.29	1 867.81
Inventarwert pro Anspruch (M-Klasse)	1 955.52	1 881.82
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	5 653 073 027.89	5 473 153 729.59
Ordentliche Jahresausschüttung	–200 449 191.71	0.00
Ausgaben von Ansprüchen	151 546 673.45	11 045 997.65
Rücknahmen von Ansprüchen	–70 245 385.46	–65 432 352.65
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	52 700 677.24	–19 541 921.46
Gesamterfolg	354 442 032.66	253 847 574.76
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (konsolidiert)	5 941 067 834.07	5 653 073 027.89
Aufspaltung Nettovermögen (A-Klasse)	4 639 507 938.20	4 400 566 939.81
Aufspaltung Nettovermögen (M-Klasse)	1 301 559 895.11	1 252 506 088.08
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (konsolidiert)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 021 585	3 051 142
Ausgegebene Ansprüche	82 365	6 022
Zurückgenommene Ansprüche	–37 326	–35 579
Anzahl Ansprüche im Umlauf	3 066 624	3 021 585
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (A-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2 356 001	2 385 558
Ausgegebene Ansprüche	82 365	6 022
Zurückgenommene Ansprüche	–37 326	–35 579
Anzahl Ansprüche im Umlauf	2 401 040	2 356 001

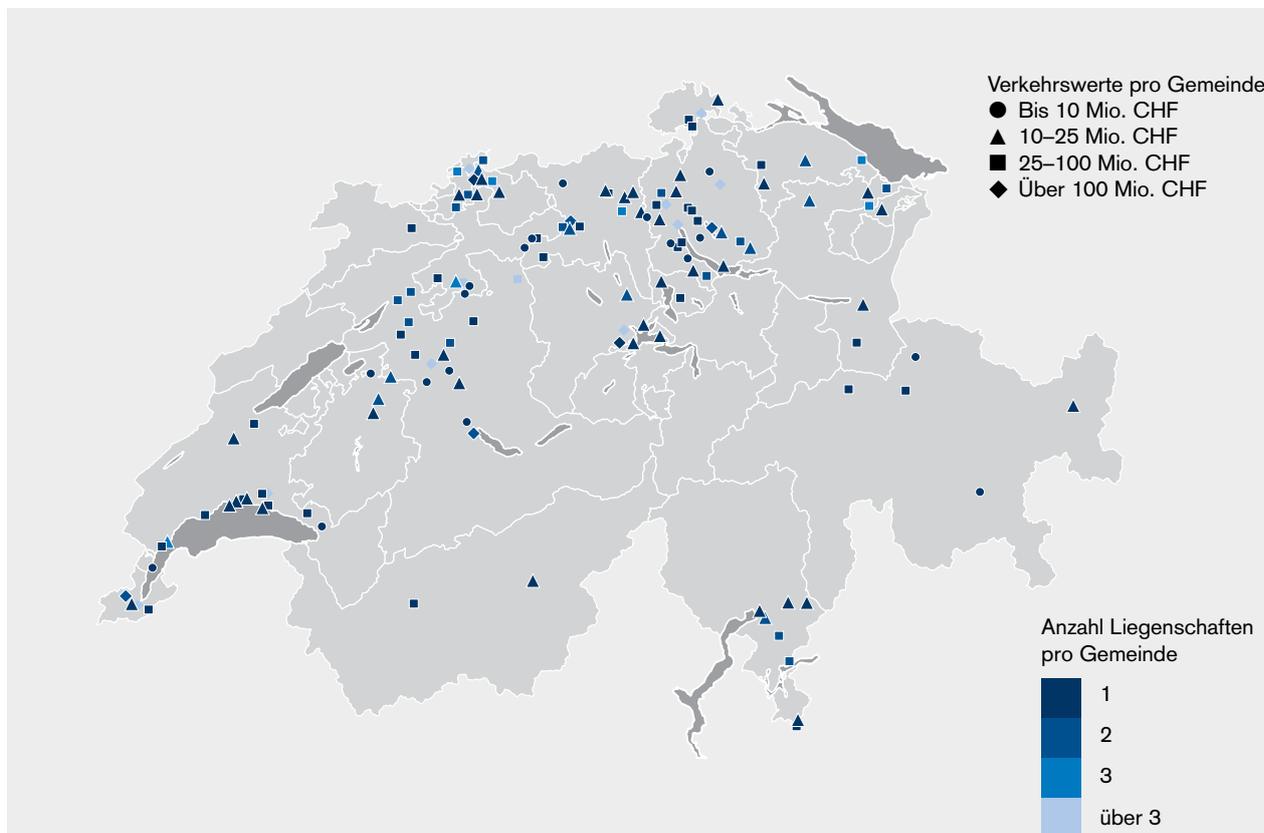
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (M-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	665 584	665 584
Ausgegebene Ansprüche	0	0
Zurückgenommene Ansprüche	0	0
Anzahl Ansprüche im Umlauf	665 584	665 584
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch A-Klasse	59.23	66.11
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch M-Klasse	76.90	67.15
A-Klasse		
NAV	4 639 507 938.20	4 400 566 939.81
Kapitalwert nach Transaktionen	1 823.72	1 784.09
Kapitalerfolg	49.34	16.78
Kapitalwert je Anspruch	1 873.06	1 800.86
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	59.23	66.95
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 932.29	1 867.81
Ausschüttung	-59.23	-66.11
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 873.06	1 801.70
M-Klasse		
NAV	1 301 559 895.11	1 252 506 088.08
Kapitalwert nach Transaktionen	1 814.67	1 796.78
Kapitalerfolg	63.94	16.90
Kapitalwert je Anspruch	1 878.61	1 813.68
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	76.91	68.13
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 955.52	1 881.82
Ausschüttung	-76.90	-67.15
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 878.62	1 814.67

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2020

	01.07.2019–30.06.2020 CHF	01.07.2018–30.06.2019 CHF
Soll-Mietertrag	326 810 100.09	321 694 786.63
Minderertrag Leerstand	-21 112 646.31	-17 142 153.22
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-817 336.61	-529 966.90
Mietertrag netto	304 880 117.17	304 022 666.51
Erträge aus Miteigentumsanteilen	9 220 710.79	9 595 724.93
Instandhaltung	-22 723 549.76	-22 529 211.15
Instandsetzung	-21 052 343.12	-16 151 653.37
Unterhalt Immobilien	-43 775 892.88	-38 680 864.52
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-7 039 880.33	-6 690 422.16
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-8 715 188.80	-5 365 111.97
Versicherungen	-3 027 862.53	-2 847 399.24
Verwaltungshonorare	-11 531 338.67	-11 808 965.68
Vermietungs- und Insertionskosten	-2 284 630.68	-2 397 623.12
Steuern und Abgaben	-3 614 989.64	-3 612 910.01
Übriger Betriebsaufwand	-1 701 782.83	-602 794.10
Betriebsaufwand	-37 915 673.48	-33 325 226.28
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	232 409 261.60	241 612 300.64
Aktivzinsen	1 905.93	3 638.10
Baurechtszinserträge	208 469.40	208 512.44
Übrige Erträge	745 280.99	2 185 775.88
Sonstige Erträge	955 656.32	2 397 926.42
Hypothekarzinsen	-15 163 846.63	-17 389 356.58
Sonstige Passivzinsen	-58 322.66	-61 129.81
Baurechtszinsen	-1 514 161.65	-1 512 412.55
Finanzierungsaufwand	-16 736 330.94	-18 962 898.94
Verwaltungskosten	-23 093 865.03	-22 615 226.79
Übriger Verwaltungsaufwand	-335 732.30	-354 134.09
Verwaltungsaufwand	-23 429 597.33	-22 969 360.88
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3 188 665.83	248 202.57
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-2 855 651.68	-1 635 810.74
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	333 014.15	-1 387 608.17
Nettoertrag	193 532 003.80	200 690 359.07
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	10 364 212.59	28 850 293.42
Realisierter Erfolg	203 896 216.39	229 540 652.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	178 099 816.27	49 709 922.27
Veränderung latente Steuern	-27 554 000.00	-25 403 000.00
Gesamterfolg	354 442 032.66	253 847 574.76

Verwendung des Erfolgs konsolidiert	CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	193 532 003.80	200 690 359.07
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	23 456.66	0.00
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-150 956.21	-217 710.70
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	193 404 504.25	200 472 648.37
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-193 397 007.62	-200 449 191.71
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	7 496.63	23 456.66
Verwendung des Erfolgs A-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	142 343 960.01	155 946 793.77
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	22 395.18	0.00
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-150 956.21	-169 172.48
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	142 215 398.98	155 777 621.29
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-142 213 598.02	-155 755 226.11
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 800.96	22 395.18
Verwendung des Erfolgs M-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	51 188 043.79	44 743 565.30
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1 061.48	0.00
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	0.00	-48 538.22
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	51 189 105.27	44 695 027.08
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-51 183 409.60	-44 693 965.60
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	5 695.67	1 061.48

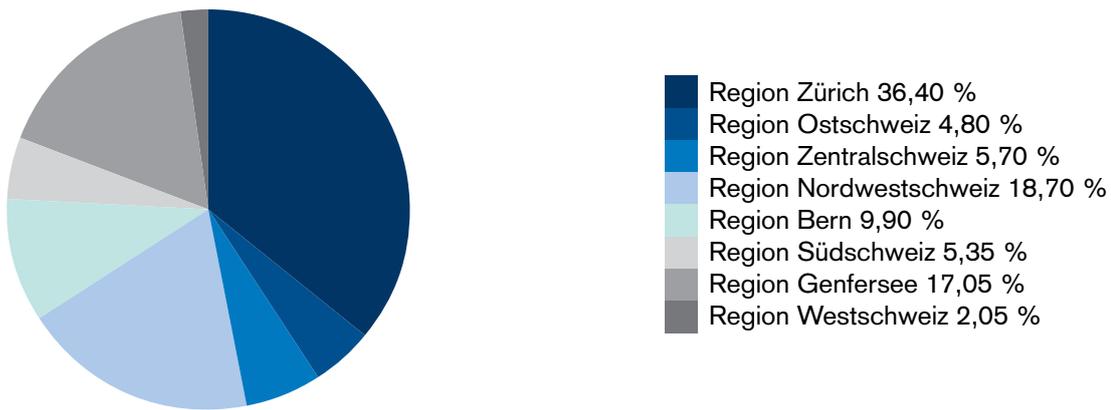
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



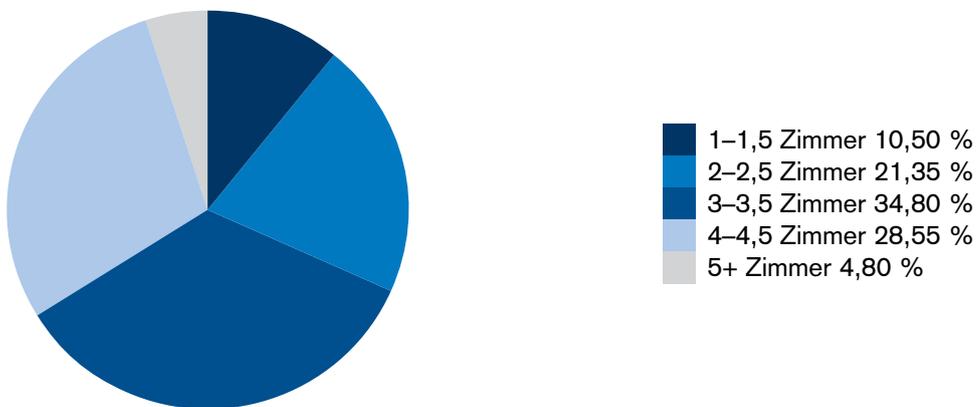
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	266
Total Mietobjekte	32 992
Total Wohnungen	11 184
Verkehrswerte	CHF 7 714 113 000
Gestehungskosten	CHF 7 008 162 100
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 314 309 297
Mietzinsausfälle	CHF 21 929 983

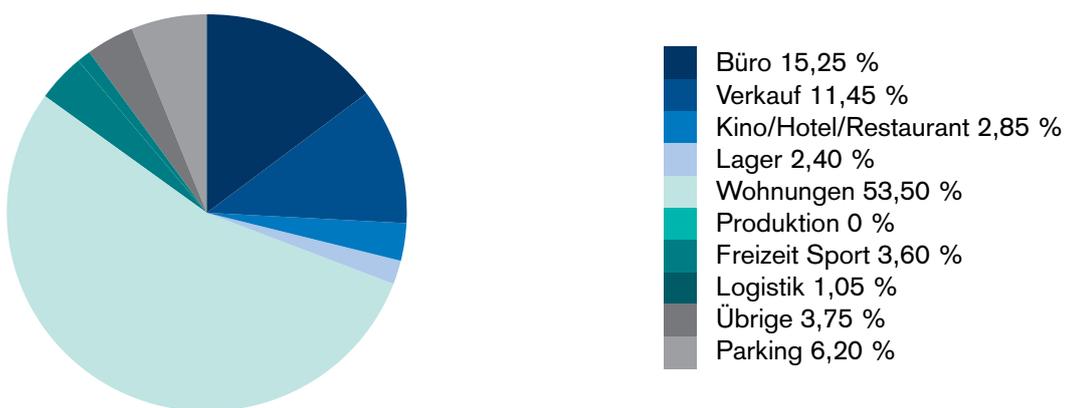
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2020
Wohnbauten		
Keine		
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Bauten		
Keine		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Pieterlen, Bahnhofstrasse 18, 20/20a	01.08.2020	4 954 000
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020		4 954 000

Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkaufspreis in CHF
Zürich, Unterfeldstrasse 100-106	01.07.2020	14 850 000
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		
Indirekte Immobilienanlagen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2019
Verkauf Stowe-Einheiten		
Flims, Stenna Center	diverse	2 552 000
Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020		
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020		134 976 000

Produkt Report

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Bis zum Zeitpunkt vor dem Überschwappen der COVID-19-Pandemie nach Europa befand sich die Schweizer Wirtschaft in einer relativ guten Verfassung. Der Schweizer Immobilienmarkt blickte ebenfalls auf eine sehr erfolgreiche Dekade zurück, auch wenn sich die Entwicklung an den Mietmärkten in den letzten Jahren abschwächte. Durch die COVID-19-Pandemie wurden die globale und die Schweizer Wirtschaft auf eine harte Probe gestellt und befinden sich in einer Rezession. Das wirtschaftliche Umfeld betrifft auch den Immobilienmarkt, insbesondere die Nutzermärkte. Welche mittel- bis langfristigen Auswirkungen zu erwarten sind, hängt grundsätzlich davon ab, wie lange die Pandemie die Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt und welche Massnahmen die Politik gegen eine allfällige erneute Ausbreitung bereithält.

Auswirkungen COVID-19

Die ausserordentliche Lage in der Schweiz vom 16. März bis 19. Juni 2020 und die damit verbundene vorübergehende Schliessung von Schulen, Restaurants und zahlreichen Geschäften wirkten sich auf die Erträge der Immobilien-Anlagegruppe aus. Nach fundierter Analyse wurde entschieden, sämtlichen Mietparteien in der Schweiz, die aufgrund des Beschlusses des Bundesrats ihr Geschäft temporär schliessen mussten, den Mietzins für den Monat April 2020 inklusive Nebenkosten zu erlassen. Mit Stichtag per 30. Juni 2020 belaufen sich die Mietzinserlasse der Anlagegruppe auf 1,18 % der jährlichen Netto-Sollmiete.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend bei den Investitionen in den Neubauprojekten und im Bestandsportfolio. Gleichzeitig nutzten wir den attraktiven Käufermarkt, um diverse Immobilien zu verkaufen. Käufe wurden in diesem Geschäftsjahr keine getätigt.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2020 ist mit 7,25 % deutlich höher ausgefallen als im Vorjahr. Der grosse Treiber war eine deutliche Aufwertung der Wohnimmobilien durch das externe Bewertungsunternehmen Wüest Partner AG.

Ausschüttung 2019

Nach zehn Jahren haben wir statt der Thesaurierung wieder einen Betrag ausgeschüttet. Von den rund CHF 200 Mio. Ausschüttung wurden 60 % reinvestiert

Projekte fertiggestellt

Kriens, Matteo

An diesem Standort wurden Büro- und Einzelhandelsflächen sowie 146 Wohnungen erstellt. Hauptmieter sind Migros und Bächli Bergsport.

Monteceneri-Rivera, Greenpark, und Bellinzona, Via Pratocarasso

Im Tessin wurden über 100 Wohnungen fertig erstellt.



Via degli Albrici 1-1A-1B, 3-3A, 6830 Chiasso

Green City, Zürich

Im aufstrebenden Entwicklungsareal Green City in Zürich Süd haben wir das Wohnprojekt Tuchmacherhof mit 63 Wohnungen und das Bürogebäude Pergamin II fertig erstellt.

Projekte im Bau

Green City, Zürich

Die Projekte Pergamin I und Ingres sind im Rohbau erstellt. Im Ingres sind 2/3 des Gebäudes mit einer Hotelnutzung und der Rest ist mit diversen kommerziellen Nutzungen belegt. Vermietungsstand ist bereits 95 %. Beim Pergamin I sind vor allem Büroflächen vorgesehen. Der gegenwärtige Vermietungsstand im Pergamin II ist 50 %. Das Gesamtinvestment in Green City beträgt rund CHF 270 Mio.

Chavannes, En Dorigny

Mehrere Jahre waren wir in Verhandlungen, um drei von insgesamt vier Baufeldern in Chavannes erwerben zu können. Es ist ein Entwicklungsprojekt auf grüner Wiese mit einem bewilligten Gestaltungsplan. Das vierte Baufeld will die Verkäuferschaft selbst realisieren. Das Gesamtinvestment der drei Baufelder beträgt rund CHF 370 Mio. Die Baugesuchseingabe erfolgt im dritten Quartal 2020, und der Baustart ist für 2021 vorgesehen.

Sion, Projekt «Cour de Gare»

Insgesamt sind sieben Gebäude geplant. Es werden rund 300 Wohnungen erstellt, die nahezu die Hälfte der nutzbaren Grundfläche von über 40'000 m² in Anspruch nehmen. Büros, Verkaufsflächen für den Detailhandel, ein Hotel

sowie eine Konzert- und Kongresshalle belegen den Rest der Grundfläche. Zudem ist eine Tiefgarage mit rund 600 gemeinsam genutzten Parkplätzen geplant. «Cour de Gare» wird zu einem massgeblichen Bindeglied zwischen der historischen Altstadt und den aufstrebenden Quartieren im Süden. Für dieses Projekt haben wir im zweiten Quartal die Baubewilligung erhalten, und der Baustart erfolgt noch in diesem Jahr.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr haben wir aus strategischen Überlegungen acht Immobilien mit einem Verkehrswert von CHF 132 Mio. erfolgreich verkauft, und in Flims konnten die restlichen drei Wohnungen von insgesamt 81 Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden.

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 Gesamtanierungen. In selteneren Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubrechen und neu zu bauen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhält.



Via Lagacci, Green Park, 6802 Monteceneri-Rivera

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, Rue de la Confédération – Centre Confédération

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 mit einem Hochhaus

Birsfelden, Birseckstrasse

Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau durch drei Wohnhochhäuser

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 wieder vermietet worden. Die nachfolgenden Beispiele behandeln nur die grössten Flächen:

Zürich, Baslerpark, Baslerstr. 60

Mit der Stadt Zürich konnte ein Mietvertrag über 3'541 m² Schulraumfläche für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Genf, Rue de la Confédération – Centre Confédération

Mit proCITEL SA konnte ein Mietvertrag über 2'900 m² Kinofläche für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Kriens, Sternmatte, «Matteo»

Mit der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG konnte ein Mietvertrag über 2'173 m² Bürofläche für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen werden.

Greifensee, Burstwiesenstrasse 1/3, Ladenzentrum «Meierwis»

Mit der Genossenschaft Migros Zürich konnte eine Mietvertragsverlängerung über 1'015 m² Ladenfläche für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, Baslerpark, Baslerstr. 60

Mit Lenovo konnte eine Mietvertragsverlängerung über 740 m² Bürofläche für fünf Jahre abgeschlossen werden.

Mit der NewPlacement Academy GmbH konnte ein Mietvertrag über 748 m² Bürofläche für fünf Jahre abgeschlossen werden.

Ausblick auf die Aktivitäten im Geschäftsjahr 2020/2021

Produkt

- Ausschüttung Herbst 2020
Basis für die Ausschüttung ist der Nettoertrag. Der Nettoertrag ergibt sich aus Erträgen und Aufwendungen der Liegenschaften zuzüglich



Seestrasse 46/50, 8802 Kilchberg

der Management-Fees und dem Anteilscheinverkehr. Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2019/2020 beläuft sich auf CHF 193.5 Mio. Für die Ausschüttung im Herbst 2020 wurde ein Betrag von CHF 193,5 Mio. bewilligt.

- Fremdkapital
Es ist eine Reduktion des Fremdkapitals in den nächsten Jahren geplant. In den nächsten Jahren verfolgen wir die Strategie, die Fremdfinanzierungsquote von 20 % auf 15 % zu reduzieren.

Aktives Leerstandsmanagement

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

Verkaufsabsichten von Immobilien

Im neuen Geschäftsjahr sind Immobilienverkäufe im Wert von CHF 100 bis 150 Mio. geplant. Per 1. Juli 2020 konnten wir bereits die erste Immobilie in Zürich mit einem Verkehrswert von CHF 11,7 Mio. veräussern.

Kaufabsicht von Bestandesimmobilien und Projekten

Wir beabsichtigen, uns weiterhin auf Entwicklungen im Bestand zu fokussieren. Zukünftige Immobilienkäufe oder Projekte sind budgetiert in der Höhe von CHF 60 bis 100 Mio. Eine erste Immobilie mit einem Verkehrswert per 30.06.2020 von CHF 17,6 Mio. konnten wir per 31. August 2020 in Le Bouveret erwerben.



Sternmatte, Baufeld B, 6010 Kriens



Tuchmacherhof Green City, Maneggstrasse 93, 95, 8041 Zürich

Nachhaltigkeitsbericht

Energie-Kennzahlen

2010–2019



Strom:
+108 %



Wärme:
-20 %

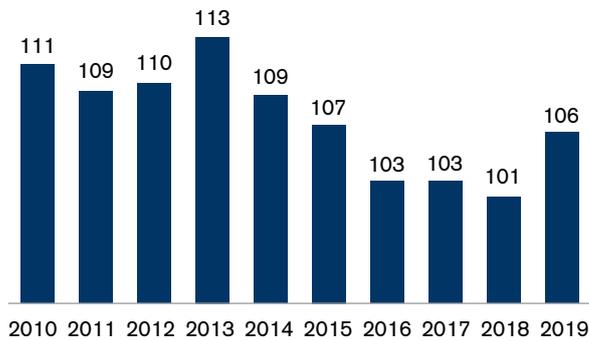


Energie:
-4 %

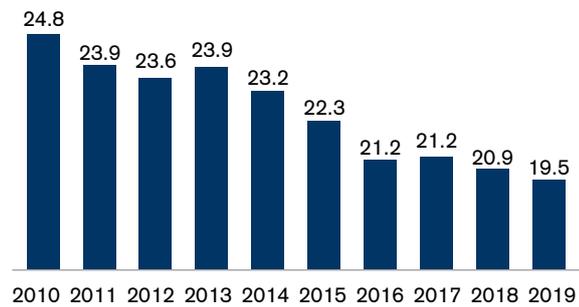


CO₂-Emission:
-21 %

Energie-Performance (kWh/m²)

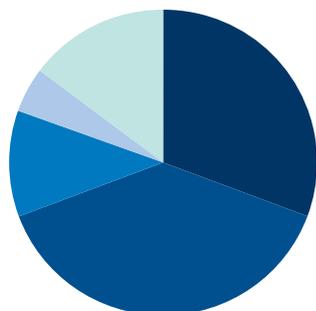


CO₂-Performance (kg CO₂/m²)

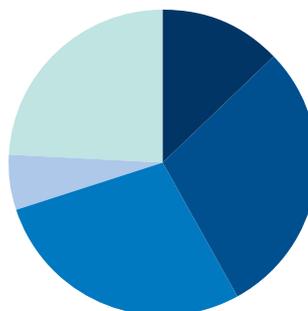


Energieträger-Mix (kWh/m²)

2010



2019



Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Organisatoren hatten sich aufgrund von Covid-19 dazu entschieden, den Zeitraum für die Teilnahme für das Jahr 2020 zu verlängern. Die Ergebnisse werden im November 2020 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

Auch in diesem Jahr ist die Teilnehmerzahl bei GRESB erneut gestiegen und hat um ca. 20 % zugenommen. Erstmals nehmen mehr als 1'200 Immobilienunternehmen, Immobilienfonds, Immobilien Investment Trusts (REITs) und Immobilien-Entwickler beim weltweit etablierten ESG Benchmark für Immobilien teil. Zusammen mit Infrastruktur-Anlagen repräsentiert GRESB mehr als USD 5.3 Billionen an Immobilienwerten (GAV).

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

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 2020 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, 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.

Wüest Partner AG
Zürich, 14. Juli 2020

Gino Fiorentin

André Kägi

CSA Real Estate Switzerland Commercial

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



Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3, 8001 Zürich

Kennzahlen

Mietausfallquote	7,77 %
Fremdfinanzierungsquote	21,45 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77,94 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,52 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,67 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,01 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,50 %
Fremdkapitalquote	23,59 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,19 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,44 %/ nominal 3,96 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,60 %–4,10 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,11 %–4,62 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2020

	30.06.2020		30.06.2019	
	in CHF	in % ³	in CHF	in % ³
Liquidationssteuern	9 563 000	0,56 %	6 054 000	0,37 %

³ der Verkehrswerte

Produktteam

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

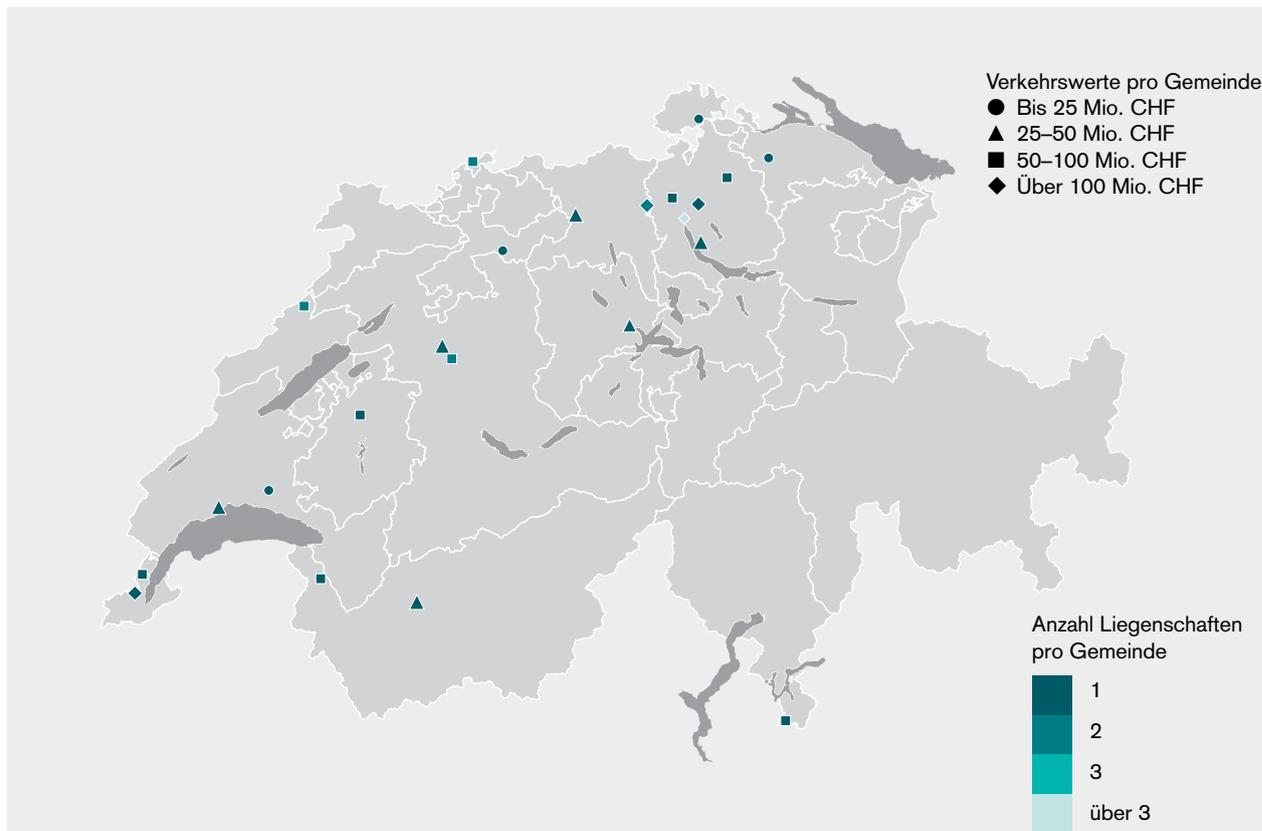
Vermögensrechnung per 30. Juni 2020

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	49 373.18	9 707.16
Kurzfristige Forderungen	19 227 058.65	15 645 857.87
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 220 313.80	1 247 464.79
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	139 430 000.00	129 780 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 567 246 000.00	1 525 050 000.00
Gesamtvermögen	1 727 172 745.63	1 671 733 029.82
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17 111 729.92	21 863 236.60
Passive Rechnungsabgrenzungen	14 656 561.04	10 927 057.34
Latente Steuern	9 563 000.00	6 054 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	366 100 000.00	351 300 000.00
Nettovermögen	1 319 741 454.67	1 281 588 735.88
Inventarwert pro Anspruch	1 565.24	1 497.89
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 281 588 735.88	1 291 053 676.02
Ausgaben von Ansprüchen	3 060 980.00	459 374.56
Rücknahmen von Ansprüchen	–22 228 564.30	–61 043 536.40
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	6 682 858.12	4 169 478.33
Gesamterfolg	50 637 444.97	46 949 743.37
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1 319 741 454.67	1 281 588 735.88
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	855 596	896 646
Ausgegebene Ansprüche	2 000	317
Zurückgenommene Ansprüche	–14 441	–41 367
Anzahl Ansprüche im Umlauf	843 155	855 596
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch	49.73	49.87

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2020

	01.07.2019–30.06.2020 CHF	01.07.2018–30.06.2019 CHF
Soll-Mietertrag	73 049 117.55	70 631 746.53
Minderertrag Leerstand	-5 639 755.59	-5 796 411.12
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-42 547.92	-263 000.00
Mietertrag netto	67 366 814.04	64 572 335.41
Instandhaltung	-2 819 839.55	-2 071 338.73
Instandsetzung	-7 196 552.92	-3 175 534.56
Unterhalt Immobilien	-10 016 392.47	-5 246 873.29
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-1 015 157.43	-837 489.84
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-2 644 830.71	-1 241 671.73
Versicherungen	-681 239.12	-655 865.68
Verwaltungshonorare	-1 997 152.75	-2 066 502.50
Vermietungs- und Insertionskosten	-550 487.05	-562 564.55
Steuern und Abgaben	-585 014.93	-796 079.09
Übriger Betriebsaufwand	-93 496.92	-116 106.72
Betriebsaufwand	-7 567 378.91	-6 276 280.11
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	49 783 042.66	53 049 182.01
Aktivzinsen	0.00	58.85
Baurechtszinserträge	88 006.50	87 618.90
Übrige Erträge	2 347 534.89	1 166 074.55
Sonstige Erträge	2 435 541.39	1 253 752.30
Hypothekarzinsen	-2 750 916.75	-3 313 830.43
Sonstige Passivzinsen	-18 662.51	-10 720.86
Baurechtszinsen	-84 300.00	-84 300.00
Finanzierungsaufwand	-2 853 879.26	-3 408 851.29
Verwaltungskosten	-6 786 067.33	-6 427 913.05
Übriger Verwaltungsaufwand	-39 083.55	-74 886.53
Verwaltungsaufwand	-6 825 150.88	-6 502 799.58
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	65 200.00	2 935.78
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-598 108.94	-1 480 475.85
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-532 908.94	-1 477 540.07
Nettoertrag	42 006 644.97	42 913 743.37
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	42 006 644.97	42 913 743.37
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	12 139 800.00	4 251 000.00
Veränderung latente Steuern	-3 509 000.00	-215 000.00
Gesamterfolg	50 637 444.97	46 949 743.37
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	42 006 644.97	42 913 743.37
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-76 637.50	-242 245.34
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	41 930 007.47	42 671 498.03
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	41 930 007.47	42 671 498.03

Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



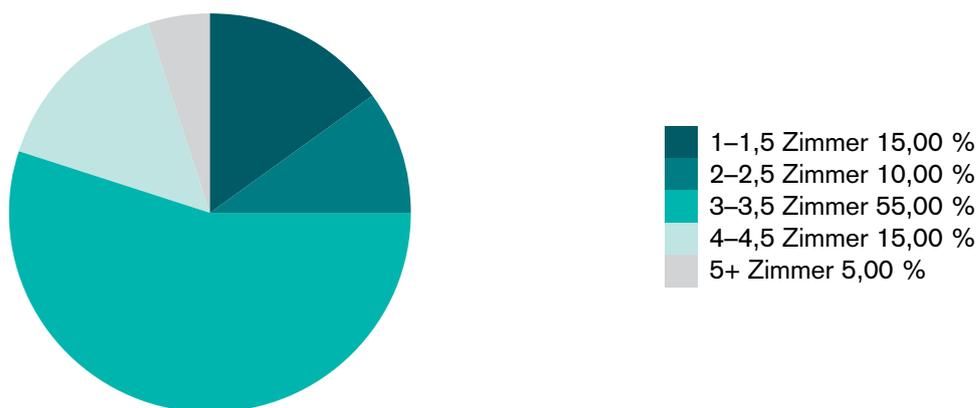
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	31
Total Mietobjekte	5 992
Verkehrswerte	CHF 1 706 676 000
Gestehungskosten	CHF 1 686 030 200
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 67 454 821
Mietzinsausfälle	CHF 5 682 304

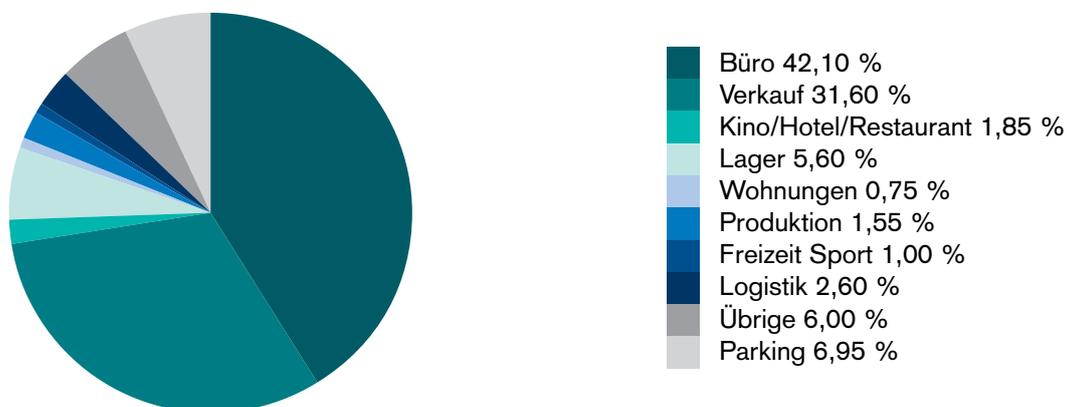
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2020
Keine		
Wohnbauten		
Keine		
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Bauten		
Keine		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Keine		
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020		0

Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Kauf- / Verkaufsdatum	Kauf-/Verkaufspreis in CHF
Keine		
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2019
Keine	
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020	0

Produkt Report

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Bis zum Zeitpunkt vor dem Überschwappen der COVID-19-Pandemie nach Europa befand sich die Schweizer Wirtschaft in einer relativ guten Verfassung. Der Schweizer Immobilienmarkt blickte ebenfalls auf eine sehr erfolgreiche Dekade zurück, auch wenn sich die Entwicklung an den Mietermärkten in den letzten Jahren abschwächte. Durch die COVID-19-Pandemie wurden die globale und die Schweizer Wirtschaft auf eine harte Probe gestellt und befinden sich in einer Rezession. Das wirtschaftliche Umfeld betrifft auch den Immobilienmarkt, insbesondere die Nutzermärkte. Welche mittel- bis langfristigen Auswirkungen zu erwarten sind, hängt grundsätzlich davon ab, wie lange die Pandemie die Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt und welche Massnahmen die Politik gegen eine allfällig erneute Ausbreitung bereithält.

Auswirkungen COVID-19

Die ausserordentliche Lage in der Schweiz vom 16. März bis 19. Juni 2020 und die damit verbundene vorübergehende Schliessung von Schulen, Restaurants und zahlreichen Geschäften wirkten sich auf die Erträge der Immobilien-Anlagegruppe aus. Nach fundierter Analyse wurde entschieden, sämtlichen Mietparteien in der Schweiz, die aufgrund des Beschlusses des Bundesrats ihr Geschäft temporär schliessen mussten, den Mietzins für den Monat April 2020 inklusive Nebenkosten zu erlassen. Mit Stichtag per 30. Juni 2020 belaufen sich die Mietzins-erlasse der Anlagegruppe auf 1,78 % der jährlichen Netto-Sollmiete.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend bei den Investitionen in den Neubauprojekten und im Bestandsportfolio. Zwecks Diversifikation und weiterem Ausbau des Portfolios wurden diverse Kaufopportunitäten geprüft. Aufgrund unterschiedlicher Kaufpreisvorstellungen erfolgte jedoch keine Transaktion.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2020 ist mit 4,5 % höher ausgefallen als im Vorjahr. Der grosse Treiber war eine Aufwertung des Portfolios durch das externe Bewertungsunternehmen Wüest Partner AG.



Rue de la Piscine 10, Swisscom Businesspark, 1950 Sitten

Projekte fertiggestellt

Spreitenbach

Auf rund 5'000 m² Bürofläche wurden im zweiten Quartal 2020 innovative Coworking-Räume erstellt und dem Betreiber übergeben.

Projekte im Bau

In der Berichtsperiode war ein etappiertes Bauprojekt noch in Ausführung. Es handelt sich um das Areal Richtistrasse 2, 4 und 6 in Wallisellen, das aus einem Hotel (im Januar 2019 fertiggestellt), einem Autohaus (im September 2019 fertiggestellt) und einem Büro-Hochhaus mit 19 Stockwerken (Fertigstellung im September 2020) besteht.



Seestrasse 76, 78, 8703 Erlenbach

Immobilienverkäufe

Es wurden keine Verkäufe getätigt.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 30 bis 45 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung von einzelnen Gebäudeteilen, Gesamtsanierungen oder Repositionierungen von Liegenschaften. Mit diesen Investitionen ist es möglich, Potenziale auszuschöpfen, die Vermietbarkeit zu erhöhen und die Portfolioqualität zu steigern. Die derzeit grössten und wichtigsten Investitionen in die bestehende Substanz erfolgen in den nachfolgenden Liegenschaften:

Basel, Aeschenvorstadt 72

Gesamtsanierung mit Aufstockung um ein weiteres Geschoss. Die Sanierung steht kurz vor Abschluss, sämtliche Flächen sind bereits vermietet.

Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

Rückbau mit anschliessendem Vollausbau sämtlicher Büroflächen. Die Arbeiten stehen kurz vor Abschluss. Sämtliche sanierten Büroräume von rund 4'500 m² wurden bereits vermietet.

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung der Flächen ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen

Portfolio. Auch in diesem Jahr wurden wieder mehrere Flächen neu oder wieder vermietet. Die nachfolgenden Beispiele geben eine Übersicht über die grössten Vermietungserfolge:

La Chaux-de-Fonds, L-J Chevrolet 4/4a, 6/6a

Mit der LVMH Swiss Manufactures SA konnte eine Verlängerung des Mietvertrages ab 1. Januar 2022 über 14'898 m² Gewerbe- und Büroflächen für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Spreitenbach, EKZ Shoppi Tivoli

Mit Metro Boutique konnte der Mietvertrag um fünf Jahre verlängert werden. Die Mietfläche beträgt 1'516 m².

Spreitenbach, Industriestrasse 171

Mit der Office LAB AG konnte ein Betreibervertrag über 5'634 m² Coworking-Fläche für unbefristete Zeit abgeschlossen werden.

Zollikofen, Bernstrasse 160, 162, 164

Mit dem Schweizerischen Roten Kreuz konnte ein Mietvertrag über 1'215 m² Bürofläche für fünf Jahre abgeschlossen werden.

Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

Mit Rahn+Bodmer Co. konnte ein Mietvertrag über 4'642 m² Bürofläche für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Nachhaltigkeitsbericht

Energie-Kennzahlen

2011–2019



Strom:
+148 %



Wärme:
-26 %

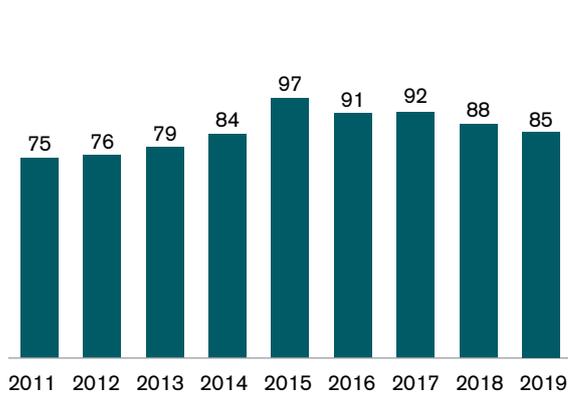


Energie:
-13 %

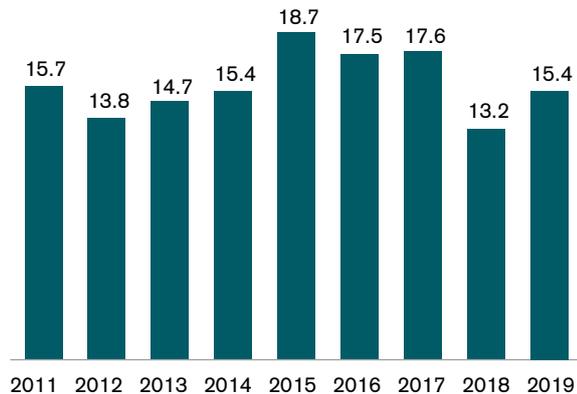


CO₂-Emission:
-2 %

Energie-Performance (kWh/m²)

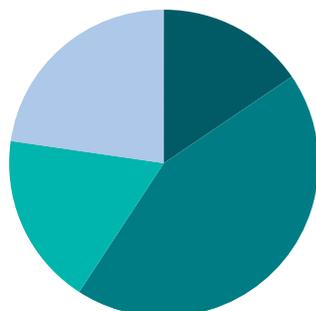


CO₂-Performance (kg CO₂/m²)

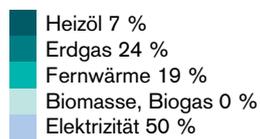
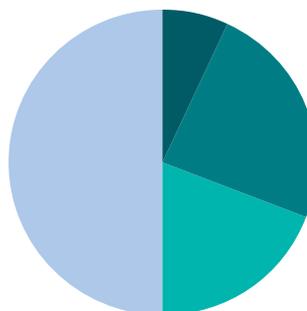


Energieträger-Mix (kWh/m²)

2011



2019



Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Organisatoren hatten sich aufgrund von Covid-19 dazu entschieden, den Zeitraum für die Teilnahme für das Jahr 2020 zu verlängern. Die Ergebnisse werden im November 2020 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

Auch in diesem Jahr ist die Teilnehmerzahl bei GRESB erneut gestiegen und hat um ca. 20 % zugenommen. Erstmals nehmen mehr als 1'200 Immobilienunternehmen, Immobilienfonds, Immobilien Investment Trusts (REITs) und Immobilien-Entwickler beim weltweit etablierten ESG Benchmark für Immobilien teil. Zusammen mit Infrastruktur-Anlagen repräsentiert GRESB mehr als USD 5.3 Billionen an Immobilienwerten (GAV).

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

Commercial

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 2020 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, 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.

Wüest Partner AG
Zürich, 16. Juli 2020

Gino Fiorentin

André Kägi

CSA Real Estate Switzerland Residential

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



Oberer Freiburgweg 25, 27 / Nussbaumweg 1, 3 / Platanenweg 7, 9, 4914 Roggwil

Kennzahlen

Mietausfallquote	11,29 %
Fremdfinanzierungsquote	15,13 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79,41 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,55 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,77 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,87 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	5,80 %
Fremdkapitalquote	19,47 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,53 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,16 %/ nominal 3,68 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,70 %–3,90 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,21 %–4,42 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2020

	30.06.2020		30.06.2019	
	in CHF	in % ⁴	in CHF	in % ⁴
Liquidationssteuern	23 880 000	2,26 %	17 753 000	1,83 %

⁴ der Verkehrswerte

Produktteam

Product Manager
Murat Saydam

**Product Lead Asset
Management**
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

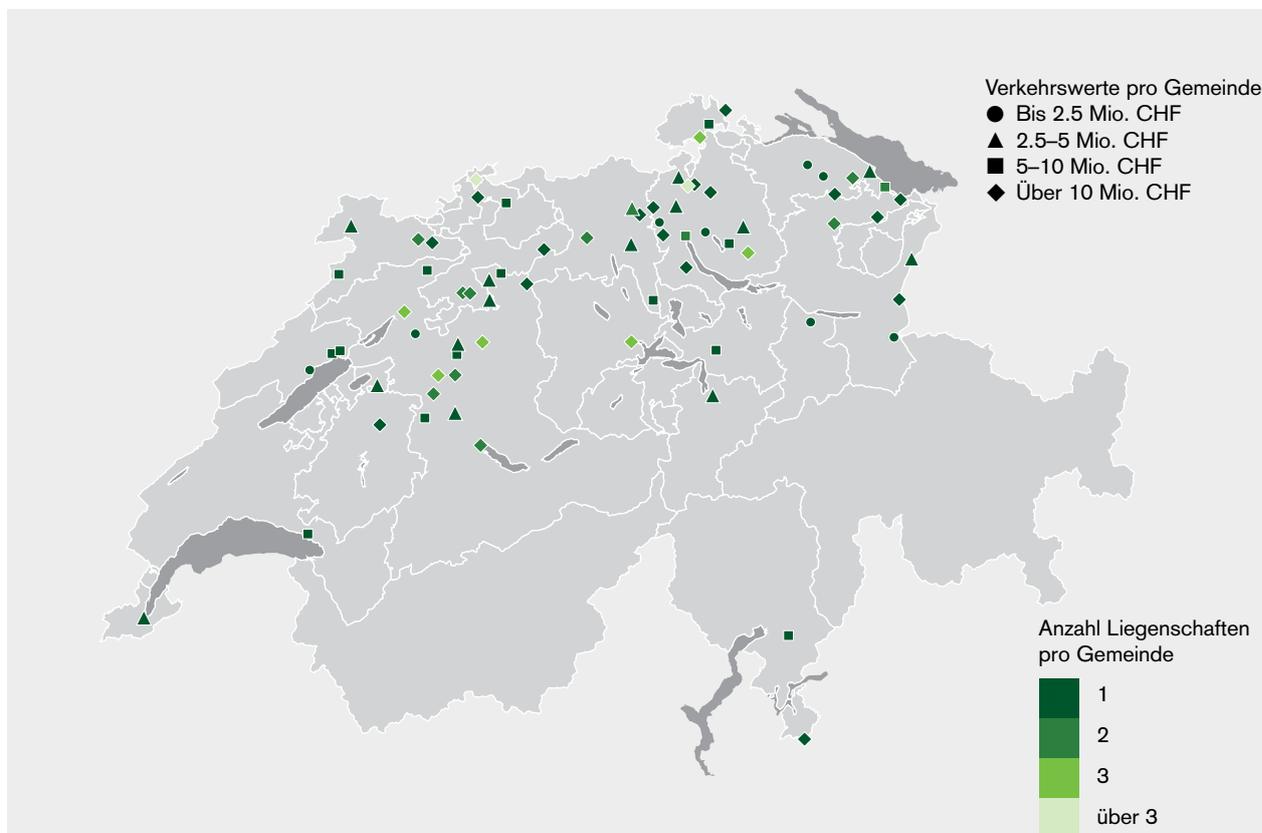
Vermögensrechnung per 30. Juni 2020

	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	26 347.62	85 549.37
Kurzfristige Forderungen	11 928 448.25	8 329 594.28
Aktive Rechnungsabgrenzungen	673 089.14	72 129.55
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	54 223 000.00	47 110 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	986 001 000.00	904 455 000.00
Miteigentumsanteile	16 192 300.00	16 067 700.00
Gesamtvermögen	1 069 044 185.01	976 119 973.20
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13 344 010.35	18 674 362.21
Passive Rechnungsabgrenzungen	11 144 354.25	20 450 761.23
Latente Steuern	23 880 000.00	17 753 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	159 800 000.00	207 700 000.00
Nettovermögen	860 875 820.41	711 541 849.76
Inventarwert pro Anspruch	1 907.17	1 802.54
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	711 541 849.76	690 370 239.24
Ausgaben von Ansprüchen	135 613 205.65	0.00
Rücknahmen von Ansprüchen	–28 538 840.19	–7 855 231.17
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	2 415 157.04	–6 251 619.05
Gesamterfolg	39 844 448.15	35 278 460.74
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	860 875 820.41	711 541 849.76
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	394 744	399 141
Ausgegebene Ansprüche	72 119	0
Zurückgenommene Ansprüche	–15 474	–4 397
Anzahl Ansprüche im Umlauf	451 389	394 744
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	57.93	49.67

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2020

	01.07.2019–30.06.2020 CHF	01.07.2018–30.06.2019 CHF
Soll-Mietertrag	46 360 528.33	41 805 907.36
Minderertrag Leerstand	-5 219 071.36	-4 805 205.56
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-66 104.80	-31 827.45
Mietertrag netto	41 075 352.17	36 968 874.35
Erträge aus Miteigentumsanteilen	472 004.82	473 700.74
Instandhaltung	-3 974 146.46	-3 561 657.87
Instandsetzung	-5 863 822.17	-3 889 989.08
Unterhalt Immobilien	-9 837 968.63	-7 451 646.95
Ver- und Entsorgungskosten. Gebühren	-486 127.68	-452 183.33
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1 041 750.93	-1 071 540.86
Versicherungen	-392 632.35	-387 932.45
Verwaltungshonorare	-1 625 032.99	-1 460 656.08
Vermietungs- und Insertionskosten	-266 848.86	-241 243.89
Steuern und Abgaben	-409 071.52	-361 989.02
Übriger Betriebsaufwand	-186 741.56	-588 209.85
Betriebsaufwand	-4 408 205.89	-4 563 755.48
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	27 301 182.47	25 427 172.66
Aktivzinsen	188.15	293.30
Übrige Erträge	3 611 074.59	147 966.47
Sonstige Erträge	3 611 262.74	148 259.77
Hypothekarzinsen	-1 925 128.10	-1 886 628.97
Sonstige Passivzinsen	-9 410.75	-13 814.75
Finanzierungsaufwand	-1 934 538.85	-1 900 443.72
Verwaltungskosten	-4 151 499.56	-3 743 748.95
Übriger Verwaltungsaufwand	-7 740.70	-65 611.75
Verwaltungsaufwand	-4 159 240.26	-3 809 360.70
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	5 586 147.31	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-652 536.20	-227 164.44
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	4 933 611.11	-227 164.44
Nettoertrag	29 752 277.21	19 638 463.57
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	49 908.72	5 398 605.44
Realisierter Erfolg	29 802 185.93	25 037 069.01
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	16 169 262.22	12 039 391.73
Veränderung latente Steuern	-6 127 000.00	-1 798 000.00
Gesamterfolg	39 844 448.15	35 278 460.74
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29 752 277.21	19 638 463.57
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-3 602 994.29	-31 424.07
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	26 149 282.93	19 607 039.50
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	26 149 282.93	19 607 039.50

Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



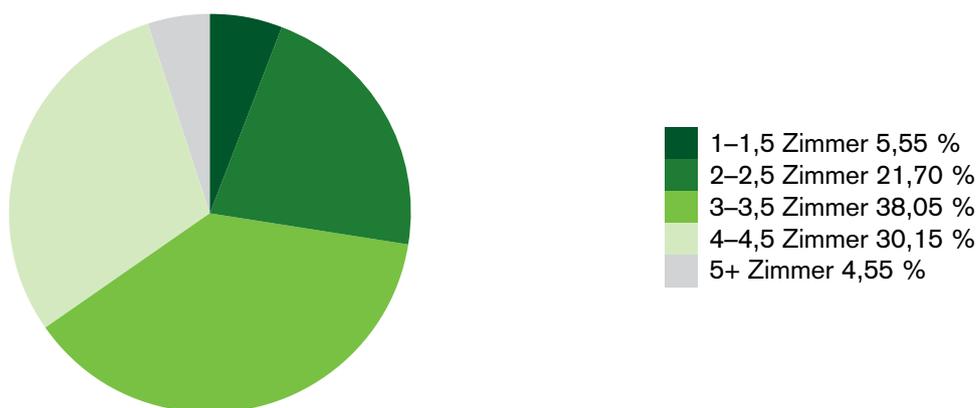
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	110
Total Mietobjekte	6 468
Total Wohnungen	2 681
Verkehrswerte	CHF 1 056 416 300
Gestehungskosten	CHF 982 210 700
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 41 547 357
Mietzinsausfälle	CHF 5 285 176

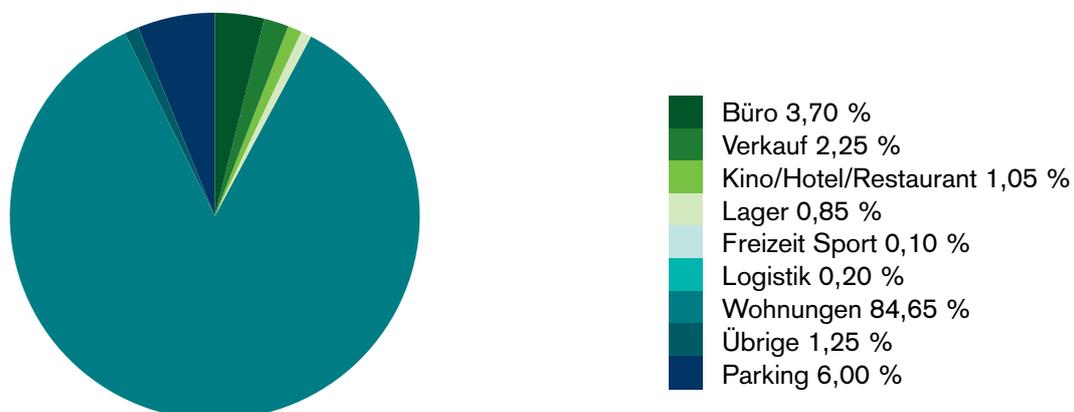
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietertag (Juni x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2020
Wohnbauten		
Bern ⁵ , Bolligenstrasse 28, 28a, 28b	01.12.2019	8 818 000
Ostermundigen ⁵ , Wiesenstrasse 56-62	01.12.2019	10 070 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Bauten		
Buchs, Bahnhofstrasse 17, 21a, 21b, 21c	15.07.2019	36 890 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)		
Keine		
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020		55 778 000

⁵ Sacheinlagen von Pensionskassen

Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Kauf- / Verkaufsdatum	Kauf-/Verkaufspreis in CHF
Keine		
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		
Indirekte Immobilienanlagen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2019
Oberwil, Mühlemattstrasse 22 (ME)	31.12.2019	243 200
Porrentruy, Sous-Bellevue 13, 13A	01.01.2020	3 016 000
Deitingen, Rustmattweg 2, 4, 4a	01.06.2020	4 198 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020		7 457 200

Produkt Report



Oberer Freiburgweg 25, 27 / Nussbaumweg 1, 3 / Platanenweg 7, 9, 4914 Roggwil

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Bis zum Zeitpunkt vor dem Überschwappen der COVID-19-Pandemie nach Europa befand sich die Schweizer Wirtschaft in einer relativ guten Verfassung. Der Schweizer Immobilienmarkt blickte ebenfalls auf eine sehr erfolgreiche Dekade zurück, auch wenn sich die Entwicklung an den Mietmärkten in den letzten Jahren abschwächte. Durch die COVID-19-Pandemie wurden die globale und die Schweizer Wirtschaft auf eine harte Probe gestellt und befinden sich in einer Rezession. Das wirtschaftliche Umfeld betrifft auch den Immobilienmarkt, insbesondere die Nutzermärkte. Welche mittel- bis langfristigen Auswirkungen zu erwarten sind, hängt grundsätzlich davon ab, wie lange die Pandemie die Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt und welche Massnahmen die Politik gegen eine allfällig erneute Ausbreitung bereithält.

Auswirkungen COVID-19

Die ausserordentliche Lage in der Schweiz vom 16. März bis 19. Juni 2020 und die damit verbundene vorübergehende Schliessung von Schulen, Restaurants und zahlreichen Geschäften wirkten sich auf die Erträge der Immobilien-Anlagegruppe aus. Nach fundierter Analyse wurde entschieden, sämtlichen Mietparteien in der Schweiz, die aufgrund des Beschlusses des Bundesrats ihr Geschäft temporär schliessen mussten, den Mietzins für den Monat April 2020 inklusive Nebenkosten zu erlassen. Mit Stichtag per 30. Juni 2020 belaufen sich die Mietzinsverluste der Anlagegruppe auf 0,17 % der jährlichen Netto-Sollmiete.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend bei den Investitionen in den Neubauprojekten und im Bestandsportfolio. Zwecks Diversifikation und weiterem Ausbau des Portfolios wurden weiterhin Kaufopportunitäten geprüft und drei Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 55,8 Mio. erworben.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2020 ist mit 5,8 % deutlich höher ausgefallen als im Vorjahr. Der grosse Treiber war eine Aufwertung des Portfolios durch das externe Bewertungsunternehmen Wüest Partner AG.

Der Verkehrswert aller Liegenschaften wächst auf über CHF 1 Mia.

Seit der Lancierung im Juli 2006 konnte das Immobilienportfolio stetig ausgebaut werden. Per Bewertungsstichtag beträgt der Verkehrswert aller Liegenschaften CHF 1,06 Mia. Mit diesem Volumen haben wir einen wichtigen Meilenstein in der Produktentwicklung erreicht.

Öffnung der Anlagegruppe

Am 14. Mai 2020 wurde die Immobilien-Anlagegruppe für Zeichnungen geöffnet. Das Zielvolumen lag bei CHF 120 Mio. und wurde noch am selben Tag mit CHF 273 Mio. überzeichnet. Mit den Neugeldern konnte ein Teil des Fremdkapitals zurückbezahlt werden. Der weitere Ausbau des Immobilienportfolios ist somit sichergestellt.



Pestalozzistrasse 41, 43, 45, 47, 49, 9400 Rorschach

Projekte fertiggestellt

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

Die Überbauung Castania mit 63 Wohnungen konnte im ersten Quartal 2020 fertiggestellt werden. Es handelt sich um ein Verdichtungsprojekt mit Ersatzneubauten und sanierten Wohnungen.

Rorschach, Pestalozzistrasse 41, 43, 45, 47, 49

An der Pestalozzistrasse konnte ein im vierten Quartal 2019 abgeschlossenes Neubauprojekt mit 54 Wohnungen vollständig vermietet werden.

Wetzikon, Preyenstrasse, Tösstalstrasse, Mönchbergstrasse

Die letzte Etappe der Wohnüberbauung Vogelsang konnte im dritten Quartal 2019 fertiggestellt werden. Die einzelnen Wohnblöcke wurden saniert, mittels Aufstockungen verdichtet und z. T. erweitert.

Projekte im Bau

Neuhausen am Rheinflall

Im vierten Quartal 2019 konnte mit den Abbrucharbeiten der Überbauung Chilesteig/Wildenstrasse begonnen werden. Bis im Jahr 2022 werden 67 neue Wohnungen und ca. 400 m² Gewerbefläche realisiert.

Olten, Gösgerstrasse, Areal Bahnhof Nord

Unmittelbar beim Bahnhof Olten konnte im zweiten Quartal 2020 das Baugesuch für einen Neubau mit 13 Geschossen eingereicht werden. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss werden kommerzielle Flächen und ab dem dritten Obergeschoss Wohnungen realisiert. Die Baubewilligung wird bis Ende 2020 erwartet.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr haben wir aus strategischen Überlegungen zwei Immobilien mit einem Verkehrswert von CHF 7,2 Mio. und eine Miteigentumsbeteiligung von CHF 0,24 Mio.

erfolgreich veräussert. Hinzu kamen noch elf Stockwerkeigentumswohnungen in Suhr im Wert von CHF 5,94 Mio.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 20 bis 30 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 abzubrechen und neu zu bauen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhält.

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

Biel, Karl-Stauffer-Str. 7, 9

Energetische Gebäudehüllensanierung und Ersatz der Haustechnik

Niederhasli, Langackerweg 13, 15

Totalsanierung beider Wohngebäude mit insgesamt 20 Wohnungen

Thun, Ulmenweg 10–12b

Energetische Gebäudehüllensanierung und Umgebungssanierung

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr sind wieder mehrere Wohnungen bzw. Flächen neu oder wieder vermietet worden. Aufgrund der hohen Sanierungs- und Neubauaktivität im Portfolio resultierte eine entsprechend überdurchschnittliche Mietausfallrate. Daher ist es wichtiger denn je, hinsichtlich der entsprechenden Objekte und Regionen passende Massnahmen zur Leerstandsreduktion und Leerstandsprävention zu entwickeln und umzusetzen.



Avenue Jean-Marie-Musy 4, 1700 Freiburg



Klybeckstrasse 58 / Haltingerstrasse 5, 7, 4057 Basel

Nachhaltigkeitsbericht

Energie-Kennzahlen

2011–2019



Strom:
+10 %



Wärme:
-17 %

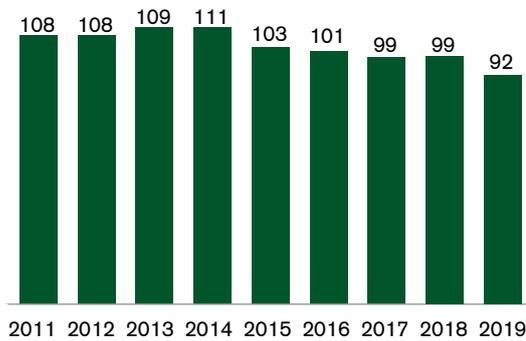


Energie:
-15 %

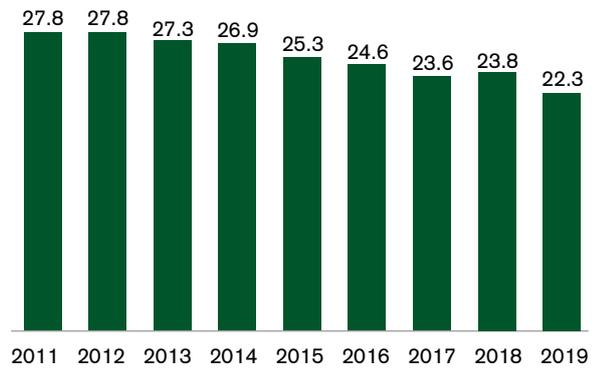


CO₂-Emission:
-20 %

Energie-Performance (kWh/m²)

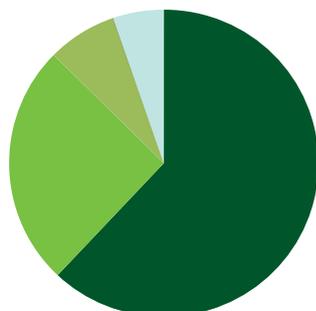


CO₂-Performance (kg CO₂/m²)

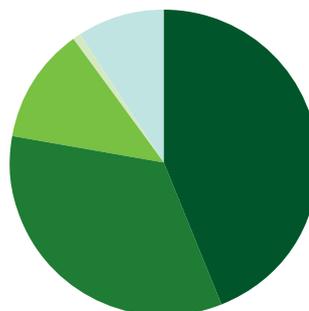


Energieträger-Mix (kWh/m²)

2011



2019



Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Organisatoren hatten sich aufgrund von Covid-19 dazu entschieden, den Zeitraum für die Teilnahme für das Jahr 2020 zu verlängern. Die Ergebnisse werden im November 2020 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

Auch in diesem Jahr ist die Teilnehmerzahl bei GRESB erneut gestiegen und hat um ca. 20 % zugenommen. Erstmals nehmen mehr als 1'200 Immobilienunternehmen, Immobilienfonds, Immobilien Investment Trusts (REITs) und Immobilien-Entwickler beim weltweit etablierten ESG Benchmark für Immobilien teil. Zusammen mit Infrastruktur-Anlagen repräsentiert GRESB mehr als USD 5.3 Billionen an Immobilienwerten (GAV).

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

Residential

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 2020 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, 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, 15. Juli 2020
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

CSA Real Estate Germany

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



Feldbergstrasse 35, Frankfurt

Kennzahlen

Mietausfallquote	7,96 %
Fremdfinanzierungsquote	20,02 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,73 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,79 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	1,04 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3,77 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	3,89 %
Fremdkapitalquote	21,48 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,10 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,56 %/ nominal 5,11 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,40 %–5,10 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,94 %–6,68 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2020

	30.06.2020		30.06.2019	
	in EUR	in % ⁶	in EUR	in % ⁶
Liquidationssteuern	13 272 937	2,00 %	10 036 319	1,88 %

⁶ der Verkehrswerte

Produktteam

Product Manager
Rafael Metternich

Asset Manager
Bernd Erik Wesendahl

Product CFO
Hanspeter Streule

Construction Manager
Stephan Ochsner

Acquisition Manager
Peer Petersen

Product Assistant
Manuela Ullram-Schmed



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

Vermögensrechnung per 30. Juni 2020

	30.06.2020 EUR	30.06.2019 EUR*	30.06.2019 CHF
Vermögenswerte			
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in			
– Sichtguthaben	57 211 999	46 962 515	52 143 889
Kurzfristige Forderungen	5 721 933	3 007 194	3 338 974
Aktive Rechnungsabgrenzungen	237 455	337 564	374 808
Grundstücke			
– Fertige Bauten (inkl. Land)	664 380 000	534 420 000	593 382 561
Gesamtvermögen	727 551 387	584 727 273	649 240 232
abzüglich:			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3 895 744	2 278 159	2 529 511
Passive Rechnungsabgrenzungen	6 075 706	5 113 900	5 678 122
Latente Steuern	13 272 937	10 036 319	11 143 629
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	133 000 000	138 400 000	153 669 672
Nettovermögen	571 307 000	428 898 895	476 219 298
Inventarwert pro Anspruch	1 182.53	1 138.21	1 263.79
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	428 898 895	411 675 759	457 095 945
Ausgaben von Ansprüchen	133 844 420	19 674 801	21 845 522
Rücknahmen von Ansprüchen	–12 185 825	–8 065 983	–8 955 916
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0	0	0
Gesamterfolg	20 749 510	5 614 318	6 233 746
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	571 307 000	428 898 895	476 219 297
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	38.31	43.36	49.07
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	376 820	366 365	366 365
Ausgegebene Ansprüche	117 004	17 902	17 902
Zurückgenommene Ansprüche	–10 699	–7 447	–7 447
Anzahl Ansprüche im Umlauf	483 124	376 820	376 820

* Darstellung der Zahlen in EUR per 30.06.2020 zu Vergleichszwecken. Die Umrechnung der Zahlen in CHF per 30.06.2020 erfolgte zum Stichtagskurs von 1.11033 (ungeprüfte Daten).

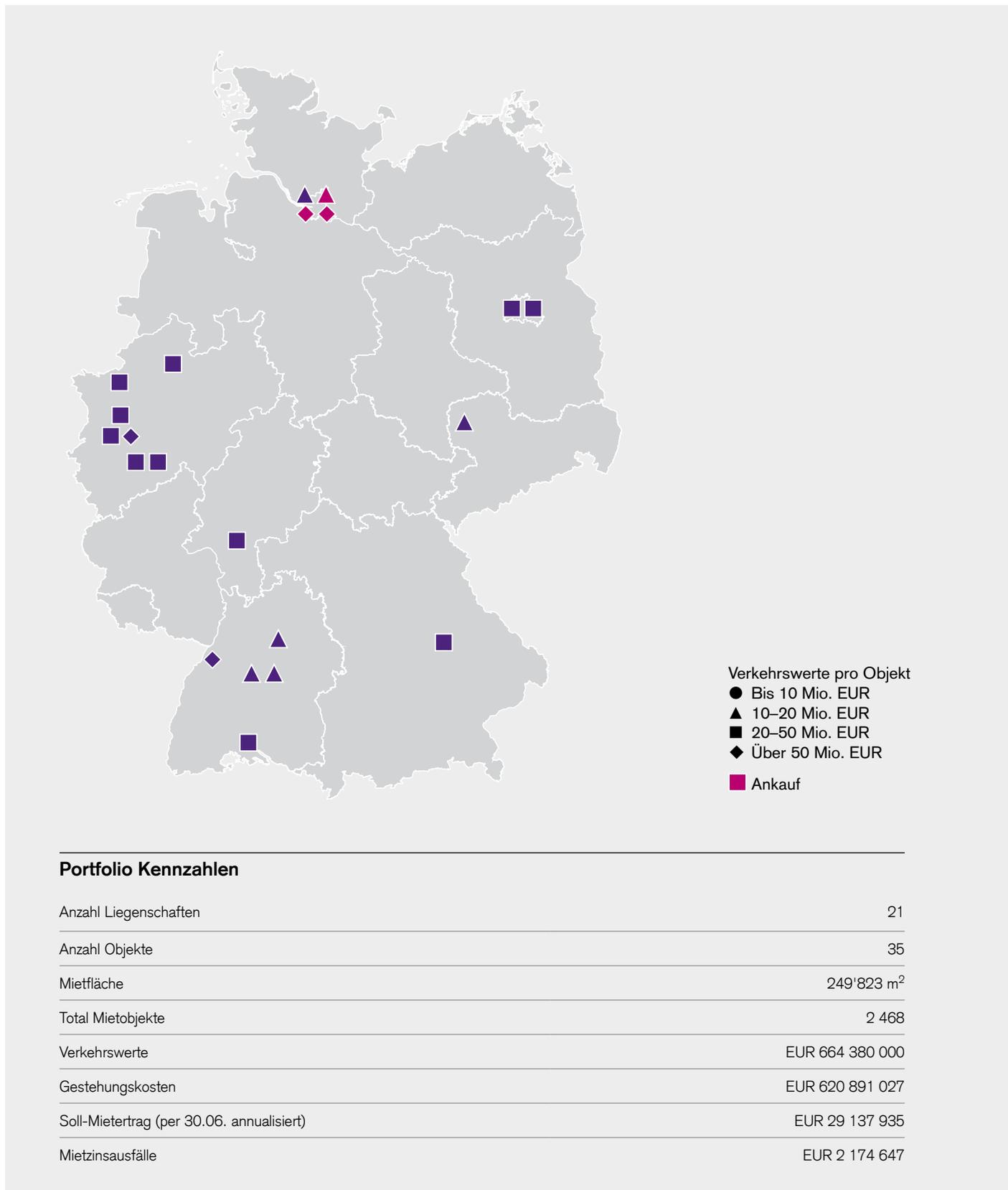
Die Anlagegruppe wird seit 31.12.2019 in EUR abgerechnet, die Umrechnung erfolgte rückwirkend per 30.06.2019.

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2020

	01.07.19 - 30.06.20 EUR	01.07.18 - 30.06.19 EUR*	01.07.18 - 30.06.19 CHF
Soll-Mietertrag	27 317 855	26 068 341	29 502 115
Minderertrag Leerstand	-2 212 901	-1 422 404	-1 609 767
Inkassoverluste auf Mietzinsen	38 254	-32 809	-37 131
Mietertrag Netto	25 143 208	24 613 128	27 855 217
Instandhaltung	-2 185 482	-1 650 136	-1 867 494
Instandsetzung	-614 072	-375 909	-425 424
Unterhalt Immobilien	-2 799 554	-2 026 045	-2 292 918
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-10 137	-8 568	-9 697
Versicherungen	-3 139	-17 127	-19 382
Verwaltungshonorare	-583 373	-512 137	-579 596
Vermietungs- und Insertionskosten	-3 433	-3 155	-3 570
Steuern und Abgaben	-507 194	-258 391	-292 428
Übriger Betriebsaufwand	-744 301	-624 163	-706 379
Betriebsaufwand	-1 851 577	-1 423 541	-1 611 052
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	20 492 077	21 163 542	23 951 247
Aktivzinsen	0	0	0
Übrige Erträge	1 578 747	362 735	410 515
Sonstige Erträge	1 578 747	362 735	410 515
Verwaltungskosten	-986 649	-1 076 466	-1 218 261
Sonstige Passivzinsen	-686 483	-625 269	-707 628
Finanzierungsaufwand	-1 673 132	-1 701 735	-1 925 889
Geschäftsführungshonorar	-3 694 418	-3 293 919	-3 727 800
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-200 573	-185 347	-209 764
Verwaltungsaufwand	-3 894 991	-3 479 266	-3 937 564
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2 179 901	206 541	233 747
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-175 262	-211 784	-239 681
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2 004 639	-5 243	-5 934
Nettoertrag	18 507 340	16 340 033	18 492 375
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-314 519	0	0
Realisierte Währungsgewinne und -verluste	-944	5 421	6 133
Realisierter Erfolg	18 191 877	16 345 454	18 498 508
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5 875 274	10 855 218	11 984 956
Nicht realisierte Währungsgewinne und -verluste	-81 023	-18 100 116	-20 484 299
CTA Umstellung Referenzwährung	0	185 821	0
Veränderung latente Steuern	-3 236 618	-3 672 059	-3 765 419
Gesamterfolg	20 749 510	5 614 318	6 233 746
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18 507 340	16 340 033	18 492 375
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	18 507 340	16 340 033	18 492 375

* Darstellung der Zahlen in EUR per 30.06.2020 zu Vergleichszwecken. Die Umrechnung der Zahlen in CHF per 30.06.2020 erfolgte zum Durchschnittskurs von 1.131722. Bei den nicht realisierten Kapitalgewinnen und der Veränderung latenter Steuern wurden die zugrundeliegenden Euro-Werte verwendet. Der Gesamterfolg wurde zum Stichtagskurs umgerechnet und ist somit identisch mit der Vermögensrechnung (ungeprüfte Daten).

Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten

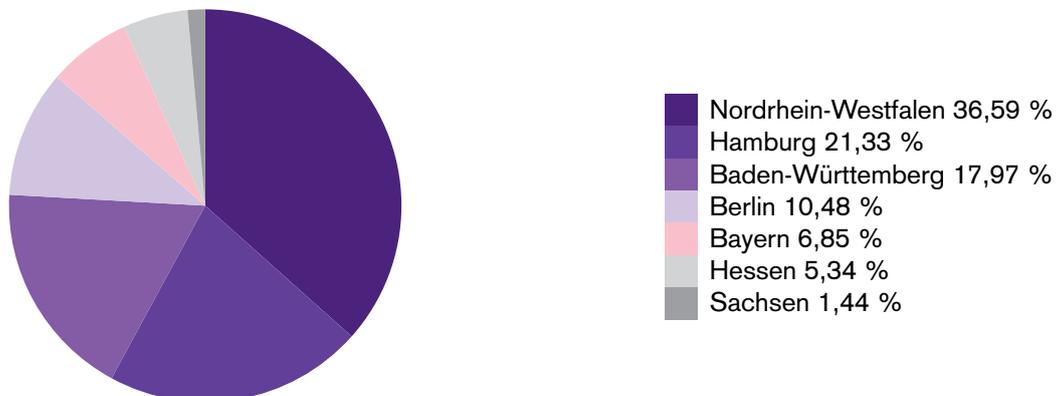


Verkehrswerte pro Objekt
 ● Bis 10 Mio. EUR
 ▲ 10–20 Mio. EUR
 ■ 20–50 Mio. EUR
 ◆ Über 50 Mio. EUR
 ■ Ankauf

Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	21
Anzahl Objekte	35
Mietfläche	249'823 m ²
Total Mietobjekte	2 468
Verkehrswerte	EUR 664 380 000
Gestehungskosten	EUR 620 891 027
Soll-Mietertrag (per 30.06. annualisiert)	EUR 29 137 935
Mietzinsausfälle	EUR 2 174 647

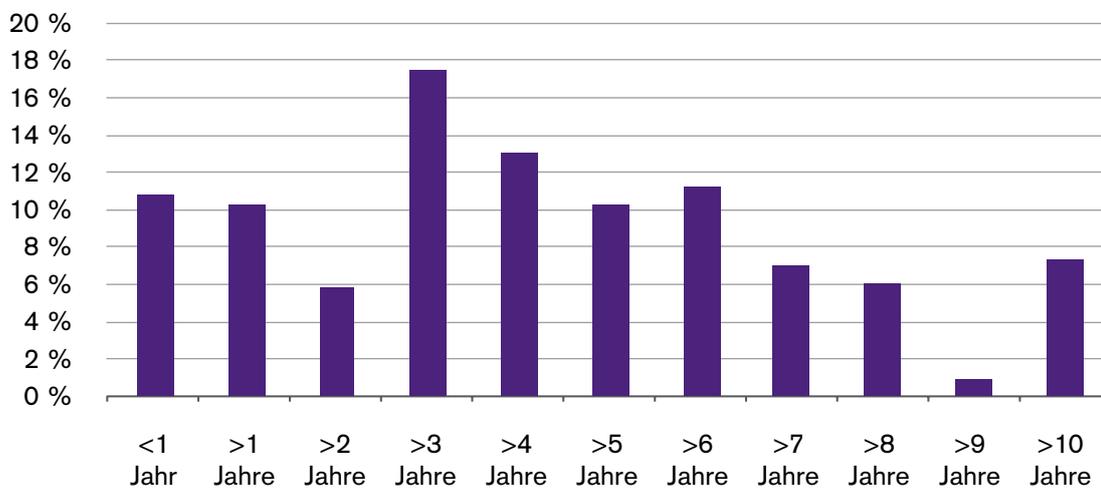
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Aufteilung nach Nutzung/IST-Nettomietertag



Restlaufzeit der Mietverträge nach IST-Nettomietertag



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in EUR per 30.06.2020
Hamburg, Ferdinandstrasse 18-24	03.01.2020	64 650 000
Hamburg, Ferdinandstrasse 28-30	03.01.2020	12 190 000
Hamburg, Rosenstrasse 9-11	03.01.2020	50 940 000
Total Käufe im Geschäftsjahr 2019/2020		127 780 000

Verkäufe im Geschäftsjahr 2019/2020

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in EUR per 30.06.2019
Pforzheim, Westl. Karl-Friedrich-Strasse 49	01.09.2019	12 870 000

Produkt Report

Anlagefokus auf moderne, innerstädtische Büroliegenschaften sowie Logistikobjekte in nachhaltigen Lagen



Ferdinandstrasse 18–24, Hamburg

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) konnte das Portfolio um drei Büroliegenschaften an Bestlagen von Hamburg erweitern. Darüber hinaus wurde im Zuge einer Portfoliobereinigung die Verkaufsliegenschaft in Pforzheim im Herbst 2019 veräußert. Der Immobilienmarkt in Deutschland ist der Corona-Krise mit soliden Fundamentaldaten begegnet: Geringe Neubautätigkeit, Leerstandquoten auf historisch niedrigen Niveaus und im europäischen Vergleich erschwingliche Mietpreise dürften auch weiterhin für stabile Rahmenbedingungen auf dem deutschen Immobilienmarkt sorgen.

Per Abschlussdatum 30. Juni 2020 umfasst das Portfolio der CSA RE Germany 21 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 664,38 Mio. (Vorjahr EUR 534,42 Mio.). Das Portfolio ist inhaltlich und geographisch breit diversifiziert. 37% des Verkehrswertes entfallen auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen, 21 % auf Hamburg, 18 % auf Baden-Württemberg, 11 % auf Berlin, 7 % auf Bayern, 5 % auf Hessen und 1 % auf Sachsen. Der grösste Anteil der Mieterträge, ca. 63 %, stammt aus Büronutzungen. Weitere 17 % der Erträge resultieren aus der Vermietung von Logistikflächen, 11% aus der Vermietung von Handels-/Gastronomieflächen und knapp 6 % entfallen auf Parkplätze. Die übrigen ca. 3 % verteilen sich auf Arztpraxen, Lagerflächen und übrige Nutzungen.

Die CSA RE Germany ist quartalsweise für Zeichnungen oder Rücknahmen geöffnet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden netto 106'305 Ansprüche neu ausgeben. Die Anzahl Ansprüche im Umlauf ist in der Berichtsperiode

auf 483'124 angewachsen. Insbesondere mit der Kapitalerhöhung von Januar 2020 konnten in erheblichem Umfang Mittelzuflüsse verzeichnet werden. Mit den Neugeldern von EUR 123 Mio., welche zu Beginn des Kalenderjahres zugegangen sind, wurde die Akquisition eines Portfolios bestehend aus drei Liegenschaften in Hamburg ermöglicht. Alle Objekte befinden sich an prominenter Bestlage Hamburgs zwischen Hauptbahnhof, Mönckebergstrasse und Binnenalster. Die Objekte werden einer leichten Sanierung unterzogen und anschliessend zu Marktkonditionen neu vermietet. Die Leerstandquote im Teilmarkt beträgt weniger als 2 %. Die Akquisition bietet attraktives Miet- und Wertsteigerungspotenzial.

Im Investitionsfokus der CSA RE Germany stehen weiterhin kommerzielle Liegenschaften in innerstädtischen Lagen von deutschen Gross- und Mittelzentren sowie der weitere Ausbau des Portfolios um moderne Logistikliegenschaften an strategisch relevanten Standorten mit bester Verkehrsanbindung.

Die Anlagegruppe wird seit 31. Dezember 2019 neu in EUR und nicht mehr in CHF geführt. Durch den Wechsel der Referenzwährung wird die Anlagerendite nun nicht mehr durch Fremdwährungsschwankungen beeinflusst und Volatilität beim Ergebnisausweis vermieden. Die ausgewiesene Performance in EUR spiegelt das Ergebnis der Immobilieninvestitionen nun unverzerrt wider.

Der Diskontierungssatz auf Portfolioebene beträgt durchschnittlich 3,56 % (3,87 %) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen. Die Fremdfinanzierung liegt bei EUR 133,00 Mio. (EUR 138,40 Mio.) oder 20,02 % (25,90 %) des Verkehrswerts. Nach



Ferdinandstrasse 28–30, Hamburg

Abzug der latenten Steuern von EUR 13,27 Mio. (EUR 10,04 Mio.) beträgt das Nettovermögen EUR 571,31 Mio. (EUR 428,90 Mio.).

Der Nettomiettertrag wurde von EUR 24,61 Mio. auf EUR 25,14 Mio. gesteigert, wobei die Mietausfallquote bei 7,96 % (5,58 %) liegt. Der Leerstand resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb des Portfolios in Hamburg, welches per Stichtag mit Ausnahme weniger EG-Flächen leer stand. Gemäss Business Plan werden diese Flächen nach erfolgter Sanierung per Mitte 2021 wieder langfristig vermietet sein.

Nach Abzug der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen von EUR 2,80 Mio. (EUR 2,03 Mio.) sowie der weiteren operativen Kosten beträgt das operative Ergebnis EUR 20,49 Mio. (EUR 21,16 Mio.). Die übrigen Erträge von EUR 1,58 Mio. (EUR 0,36 Mio.) resultieren mehrheitlich aus der Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von EUR 1,70 Mio. auf EUR 1,67 Mio. reduziert. Die Verwaltungskosten beliefen sich auf EUR 3,69 Mio. (EUR 3,29 Mio.) oder 0,55 % des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Die im Zusammenhang mit der Öffnung zugeflossenen Einnahmen aus dem Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen betragen EUR 2,18 Mio. (EUR 0,21 Mio.).

Der Nettoertrag konnte um 13,26 % auf EUR 18,51 Mio. (EUR 16,34 Mio.) gesteigert werden. Der zur Wiederanlage zurückbehaltene Ertrag pro Anspruch liegt bei EUR 38,31 (EUR 43,36). Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Kapitalgewinne aus Verkehrswertanpassungen von EUR 5,88 Mio. (EUR 10,86 Mio.) und der nicht realisierten Währungsverluste von EUR 0,08 Mio. (EUR 18,10 Mio.) sowie der Veränderung der latenten Steuern von EUR 3,24 Mio. (EUR 3,67 Mio.) resultiert ein Gesamterfolg von EUR 20,75 Mio. (EUR 5,61 Mio.). Die Anlagerendite liegt damit bei 3,89 % (1,29 %).

Update Immobilienmarkt Deutschland

Die deutsche Wirtschaft konnte sich zwar den negativen Effekten der Corona-Krise nicht ganz entziehen. Die ökonomischen Auswirkungen in Deutschland sind aber aufgrund der vergleichsweise geringen Exponiertheit der deutschen Wirtschaft gegenüber dem Tourismus und des im internationalen Vergleich vorbildlichen Krisenmanagements der Regierung weniger ausgeprägt als in den meisten anderen Ländern. Die Einführung von Kurzarbeit hat sich bewährt und konnte bislang die Arbeitslosenquote in Deutschland weiterhin auf niedrigem Niveau halten. Nichtsdestotrotz erwartet das Credit Suisse Research einen Rückgang des realen BIPs in Deutschland um 6,0 % in 2020. Dabei wird ein V-Muster für die Konjunktur erwartet. Aufgrund des «Lockdown» und der Einschränkungen der globalen Handelsströme ist gemäss ersten Schätzungen die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2020 real um ca. 13 % geschrumpft.

Die Bundesregierung hatte als Antwort auf die Krise nicht nur ein umfassendes Fiskalpaket verabschiedet, das ungefähr 6,9 % des BIPs entspricht, sondern auch weitreichende Garantien für Kredite zur Unterstützung der Wirtschaft gesprochen. Dementsprechend dürfte die Konjunktur bereits im Q3 2020 wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren. Es wird erwartet, dass sich die deutsche Wirtschaft 2021 weiter erholt und eine Wachstumsrate von 6,0 % wird prognostiziert. Prognoseunsicherheit bleibt jedoch weiterhin bestehen, da ein zweiter

«Lockdown» oder geopolitische Risiken die Erholung verzögern könnten.

Die Finanzmärkte erlebten ein volatiles erstes Halbjahr. Nach einer anfänglichen starken Korrektur der Aktienmärkte und Anspannungen an den Geldmärkten gelang es den Zentralbanken, die Situation in den Finanz- und Geldmärkten zu stabilisieren. Die EZB setzte ein neues Stützungsprogramm in Kraft, das den Kauf von EUR 1'350 Mrd. an Anleihen bis Juni 2021 vorsieht. Dies hat dazu geführt, dass die Zinsen weiterhin im negativen Bereich verharren. Insbesondere ist auch zu erwähnen, dass es der EU bereits gelungen ist, ein Stabilisierungspaket im Umfang von EUR 750 Mrd. zu verabschieden. Erstmals in der Geschichte der EU werden dazu Anleihen mit Solidarhaftungen unter den EU-Staaten ausgegeben. Dies hat die Stabilitätsrisiken für die Eurozone beträchtlich gesenkt.

Der deutsche Immobilienmietmarkt zeigte trotz des konjunkturellen Gegenwinds bislang noch wenig Abkühlungserscheinung. Grössere Auswirkungen waren bislang einzig für Handelsimmobilien und Hotels zu erkennen. Beide Segmente hatten aufgrund des «Lockdown» deutliche Mietausfälle zu verzeichnen. Die Bewertungen befinden sich für beide Segmente unter Abwärtsdruck.

Der Bürosektor zeigte hingegen ein ruhiges erstes Halbjahr. Das Volumen der Mietabschlüsse war um ein Drittel gefallen und das aggregierte Volumen lag nur bei 1,3 Mio. m² gemäss Daten von BNP Paribas. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den Top-7 Märkten lag Ende Q2 2020 bei 3,6 % und damit nur 10 bps höher als noch Ende Jahr. Die Mietpreise in den Top-7 Städten in Deutschland befanden sich weiter im Anstieg und lagen im Juni 2020 um 3,8 % höher als im Juni 2019. Der deutsche Logistikimmobilienmarkt ist auch durch eine positive Entwicklung charakterisiert, da die hohe Nachfrage von E-Commerce-Unternehmen die eher schwächere Nachfrage von Industrieunternehmungen ausbessern konnte.

Das Investitionsvolumen für Büroimmobilien war unbeeindruckt von der Krisen-Situation weiterhin relativ hoch und ging im ersten Halbjahr 2020 nur um rund 10 % zurück. Die Nettospitzenrenditen für Büroimmobilien hingegen blieben stabil. Trotz des weiterhin stabilen Charakters des deutschen Büromarktes erwarten wir für das zweite Halbjahr 2020 jedoch eine Abschwächung der Mietpreisentwicklung. Während wir für moderne Objekte in innerstädtischen Lagen eine Stabilisierung der Mieten auf aktuellen Niveaus sehen, prognostizie-



Rosenstrasse 9–11, Hamburg

ren wir für veraltete, wenig flexible Immobilien sowie für Objekte in peripheren Lagen rückläufige Mietpreise. Parallel dazu dürften auch die Transaktionspreise bei solchen Objekten unter Abwärtsdruck geraten. Logistikimmobilien hingegen dürften weiterhin generell eine positive Miet- und Kapitalwertentwicklung aufweisen.

Grundsätzlich dürften die defensiven Rahmenbedingungen auf dem deutschen Immobilienmarkt bewirken, dass Immobilienanlagen im Vergleich zu Anlagen in anderen Ländern solide abschneiden. Die weiterhin deutlich positiven Rendite-Differen-

zen gegenüber Anleihen in Deutschland und der Mangel an Investitionsalternativen mit stabiler Ausschüttung dürften die Attraktivität des deutschen Immobilieninvestmentmarktes auch zukünftig stützen.

Nachhaltigkeitsbericht

Energie-Kennzahlen

2017–2019



Strom:
-10 %



Wärme:
-1 %

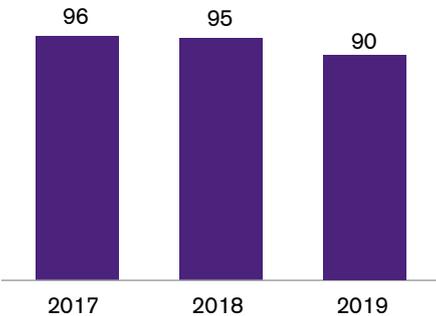


Energie:
-6 %

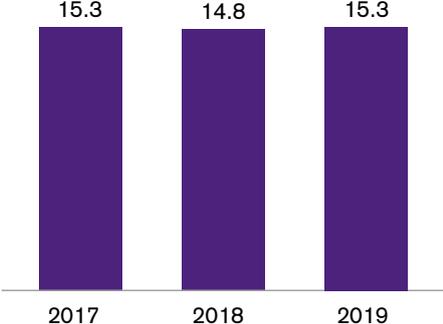


CO₂-Emission:
-0 %

Energie-Performance (kWh/m²)

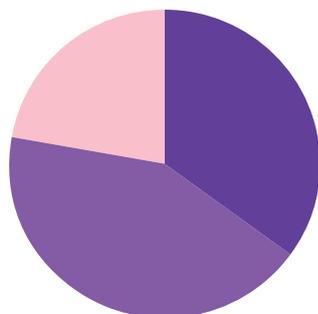


CO₂-Performance (kg CO₂/m²)

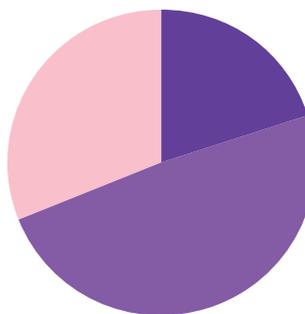


Energieträger-Mix (kWh/m²)

2017



2019



Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Organisatoren hatten sich aufgrund von Covid-19 dazu entschieden, den Zeitraum für die Teilnahme für das Jahr 2020 zu verlängern. Die Ergebnisse werden im November 2020 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

Auch in diesem Jahr ist die Teilnehmerzahl bei GRESB erneut gestiegen und hat um ca. 20 % zugenommen. Erstmals nehmen mehr als 1'200 Immobilienunternehmen, Immobilienfonds, Immobilien Investment Trusts (REITs) und Immobilien-Entwickler beim weltweit etablierten ESG Benchmark für Immobilien teil. Zusammen mit Infrastruktur-Anlagen repräsentiert GRESB mehr als USD 5.3 Billionen an Immobilienwerten (GAV).

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Germany

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 2020 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 2020
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS/Partner

Gino Fiorentin
Partner



Ferdinandstrasse 18–24, Hamburg

Ihre Ansprechpartner



Product Manager

CSA Real Estate Switzerland

Herr Andreas Roth
+41 044 334 43 46
andreas.roth@credit-suisse.com



Product Manager

CSA Real Estate Switzerland Commercial &
CSA Real Estate Switzerland Residential

Herr Murat Saydam
+41 044 334 43 26
murat.saydam@credit-suisse.com



Product Manager

CSA Real Estate Germany

Herr Rafael Metternich
+41 044 334 02 47
rafael.metternich@credit-suisse.com



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