CREDIT SUISSE

Data Report per 30. Juni 2013

CSA Real Estate Switzerland
CSA Real Estate Switzerland Commercial
CSA Real Estate Switzerland Dynamic

Immobilienanlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung

Inhalt

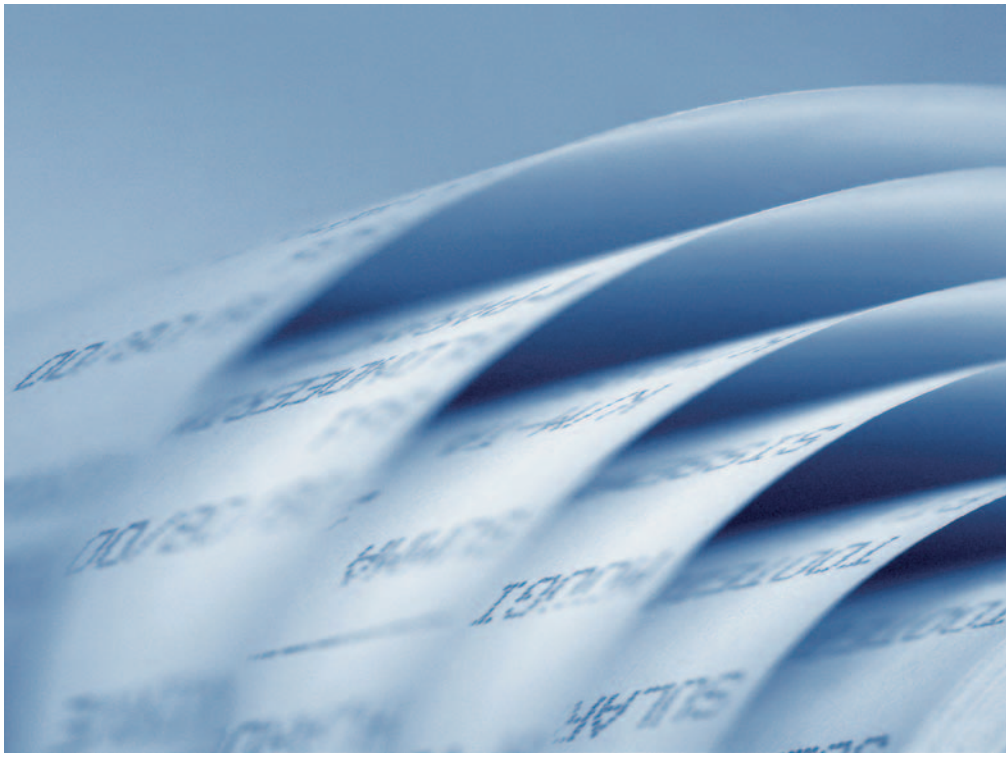
Organe 2

CSA Real Estate Switzerland
Kennzahlen 3
Vermögens-/Erfolgsrechnung 4
Geografische Verteilung der Liegenschaften 5
Zahlen und Fakten 6
Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013 7
Objektangaben und -inventar 8
Bewertungsbericht 16

CSA Real Estate Switzerland Commercial
Kennzahlen 17
Vermögens-/Erfolgsrechnung 18
Geografische Verteilung der Liegenschaften 19
Zahlen und Fakten 20
Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013 21
Objektangaben und -inventar 22
Bewertungsbericht 24

CSA Real Estate Switzerland Dynamic
Kennzahlen 25
Vermögens-/Erfolgsrechnung 26
Geografische Verteilung der Liegenschaften 27
Zahlen und Fakten 28
Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013 29
Objektangaben und -inventar 30
Bewertungsbericht 34

Immobilien-Nachhaltigkeits-strategie 35



Organe

Geschäftsführung der CSA

Roland Kriemler
Geschäftsführer

Alexandrine Kiechler (ab 22.5.2013)
stv. Geschäftsführerin

Ernst A. Künzler (bis 21.5.2013)
stv. Geschäftsführer

Stiftungsrat

Präsident

Beat Zeller
Leiter Institutional Clients, Credit Suisse AG, Zürich

Vertreter der Anleger

Heinz Eigenmann
Geschäftsführer der Pensionskasse St. Galler Gemeinden, Flawil

Urs Hunziker
Leiter Sammelstiftungsgeschäft der AXA Winterthur, Mitglied der Geschäftsleitung AXA Winterthur Kollektiv, Präsident des Stiftungsrats der Rendita Stiftungen

Stefan Kühne
Leiter Portfolio Management der PKE Pensionskasse Energie, Zürich

Heinz Risi
Leiter Corporate Insurance & Risk Management der Schindler Management AG, Präsident des Stiftungsrats der Schindler PK, VR-Präsident Schindler Vorsorge

Andreas Schmidt
CFO/Direktor Finanzen & Controlling PubliGroupe SA, Lausanne

Dr. oec. HSG Karl Schönenberger
Leiter Kapitalanlagen der Generali (Schweiz) Holding/Mitglied der Geschäftsleitung der Generali Gruppe Schweiz

Felix Senn
Leiter Group Treasury Novartis International AG, Basel

Thomas Zeier
Geschäftsführer der Luzerner Pensionskasse, Luzern

Vertreter der Stifterin (Credit Suisse AG)

Dr. Beat Schwab (ab 1.5.2013)
Leiter Real Estate Asset Management Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Markus Graf (bis 31.12.2012)
Leiter Real Estate Asset Management Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Martin Neff (bis 1.2.2013)
Leiter Economic Research, Credit Suisse AG, Zürich

Jürg Roth
Relationship Management Institutional Clients, Credit Suisse AG, Zürich

Anlagekomitee Immobilien Schweiz

Vertreter der Anleger

Claudio Campestrin
Business Process Control & Financial Controls, Pharma Basel Operations – Governance Finance, Novartis Pharma AG

Werner Gugolz
Leiter Abteilung Immobilien der Aargauischen Pensionskasse, Aarau

Max Meili (bis 12.9.2012)
Geschäftsführer der Stiftung Auffangeinrichtung BVG, Zürich

Vertreter der Stifterin (Credit Suisse AG)

Stefan Bangerter
Portfolio Manager Real Estate Asset Management Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Roland Kriemler
Geschäftsführer der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich

Stefan Meili
Relationship Management Institutional Clients (Zürich), Credit Suisse AG, Zürich

Andreas Roth
Portfolio Manager Real Estate Asset Management Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Anlageausschuss Immobilien Schweiz

Stefan Bangerter
Portfolio Manager Real Estate Asset Management Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Roland Kriemler
Geschäftsführer der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich

Andreas Roth
Portfolio Manager Real Estate Asset Management Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Revisionsstelle

KPMG AG, Zürich

Data Report per 30. Juni 2013
CSA Real Estate Switzerland

Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	4,90%
Fremdfinanzierungsquote	16,28%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77,43%
Betriebsaufwandquote (TERISA) GAV	0,61%
Betriebsaufwandquote (TERISA) NAV	0,76%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,07%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	5,70%
Fremdkapitalquote	20,97%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4,42%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4.41% / nominal 5.45%

Produktteam

Product Manager
Andreas Roth

Property Asset Manager
Erica Martin Basso / Bruno Steiner

Financial Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsman
(bis 30.06.2013 Thomas Grossenbacher)

Product Assistant
Michèle Heeb
(bis 30.06.2013 Caroline Kündig)

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2013

	30.06.2013		30.06.2012	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	79 425 000.00	1.50%	58 730 000.00	1.18%

* des Anlagevermögens

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

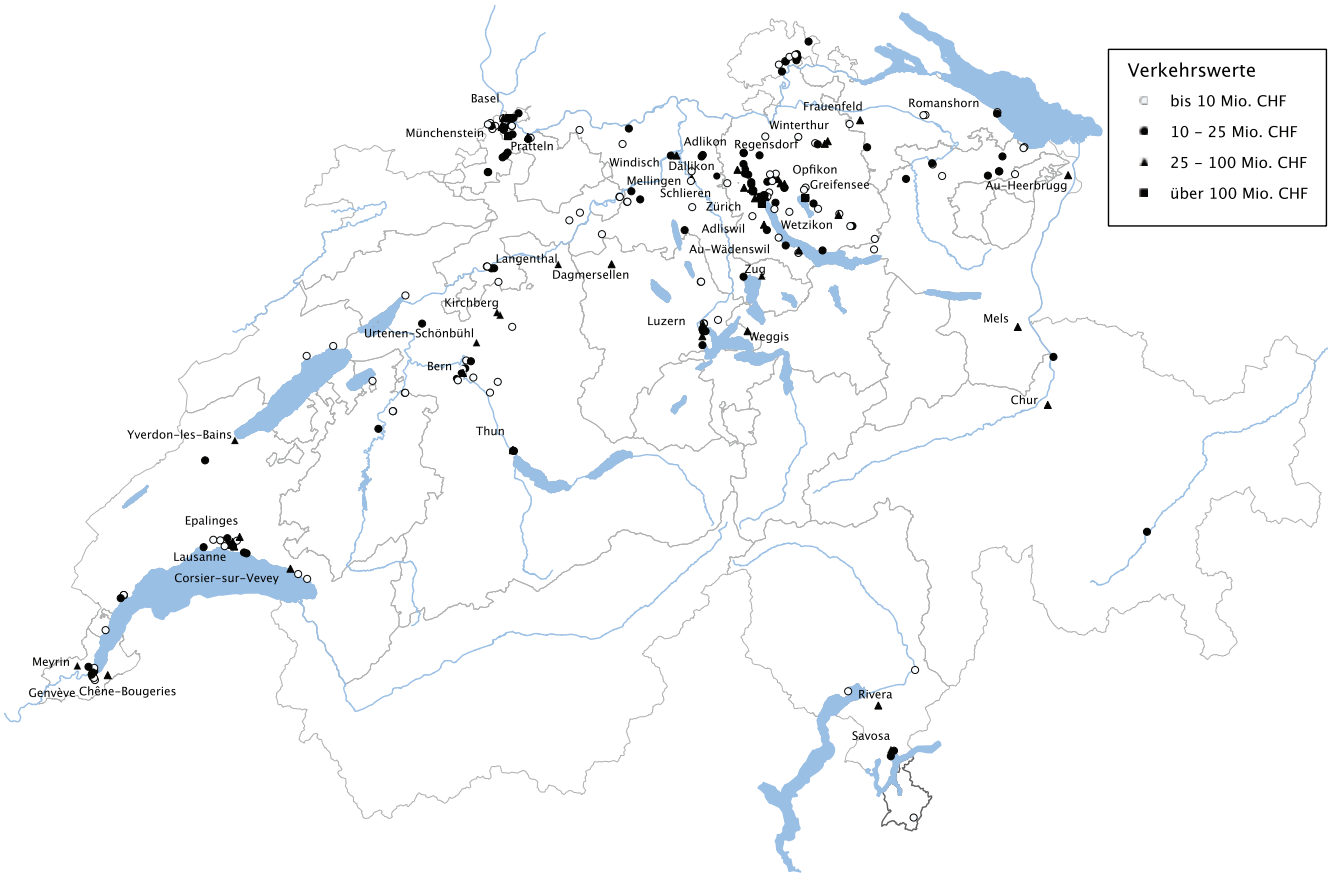
Vermögensrechnung

	30.06.2013 CHF	30.06.2012 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthabgen (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	1 143 835.65	749 412.97
Effekten (inkl. ausgeliehene Effekten), aufgeteilt in		
– Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	38 202 750.00	39 580 250.00
Kurzfristige Forderungen	62 445 629.69	57 522 328.31
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4 376 355.59	2 304 757.37
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	314 389 000.00	231 786 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	4 777 475 000.00	4 562 149 000.00
Miteigentumsanteile	192 052 240.00	188 914 620.00
Gesamtvermögen abzüglich:	**5 390 084 810.93**	**5 083 006 368.65**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	130 113 272.81	142 656 521.58
Passive Rechnungsabgrenzungen	60 565 962.72	54 954 516.02
Latente Steuern	79 425 000.00	58 730 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	860 000 000.00	811 000 000.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nettovermögen	**4 259 980 575.40**	**4 015 665 331.05**
Inventarwert pro Anspruch	**1 414.82**	**1 338.59**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	4 015 665 331.05	3 793 187 509.67
Ausgaben von Ansprüchen	82 850 300.88	62 860 047.16
Rücknahmen von Ansprüchen	–67 630 306.01	–75 277 645.90
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	13 216 906.88	–11 294 037.36
Gesamterfolg	215 878 342.60	246 189 457.48
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**4 259 980 575.40**	**4 015 665 331.05**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2 999 912	3 009 487
Ausgegebene Ansprüche	60 198	48 678
Zurückgenommene Ansprüche	–49 140	–58 253
Anzahl Ansprüche im Umlauf	**3 010 970**	**2 999 912**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	**58.72**	**68.11**

Erfolgsrechnung

	01.07.2012–30.06.2013 CHF	01.07.2011–30.06.2012 CHF
– Soll-Mietertrag	281 258 507.48	267 083 186.23
– Minderertrag Leerstand	–13 791 021.65	–13 435 488.78
– Inkassoverluste auf Mietzinsen	–489 669.98	–484 459.53
Mietertrag Netto	266 977 815.85	253 163 237.92
Erträge aus Miteigentumsanteilen	10 026 496.21	9 548 460.21
– Instandhaltung	–19 053 023.99	–18 411 375.47
– Instandsetzung	–14 698 244.25	–19 712 740.75
Unterhalt Immobilien	–33 751 268.24	–38 124 116.22
– Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–6 257 711.60	–5 658 777.33
– Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–3 991 085.84	–3 894 414.09
– Versicherungen	–2 524 432.02	–2 464 413.07
– Verwaltungshonorare	–10 571 885.36	–9 975 856.27
– Vermietungs- und Insertionskosten	–2 429 203.13	–571 862.41
– Steuern und Abgaben	–3 345 143.65	–3 381 050.25
– Übriger Betriebsaufwand	–986 833.24	–3 126 681.49
Betriebsaufwand	–30 106 294.84	–29 073 054.91
Bildung / Auflösung von Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	44 000 000.00
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	**213 146 748.98**	**239 514 527.00**
– Aktivzinsen	5 885.21	12 486.47
– Baurechtszinserträge	538 125.00	538 125.00
– Übrige Erträge	809 526.11	1 525 486.47
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:		
– Securities Lending	13.40	7 344.25
Sonstige Erträge	1 353 549.72	2 083 442.19
– Hypothekarzinsen	–15 032 683.33	–15 257 156.52
– Sonstige Passivzinsen	–14 799.80	–14 762.40
– Baurechtszinsen	–929 175.40	–952 071.30
Finanzierungsaufwand	–15 976 658.53	–16 223 990.22
– Geschäftsführungshonorar	–21 174 368.12	–19 800 055.79
– Übriger Verwaltungsaufwand	–373 851.74	–329 832.22
Verwaltungsaufwand	–21 548 219.86	–20 129 888.01
– Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2 275 287.48	1 486 127.34
– Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–1 859 161.35	–1 845 007.46
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	416 126.13	–358 880.12
Nettoertrag	**177 391 546.44**	**204 885 210.84**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 411 619.94	5 277 705.40
Realisierter Erfolg	**180 803 166.38**	**210 162 916.24**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	55 770 176.22	50 849 541.24
Veränderung latente Steuern	–20 695 000.00	–14 823 000.00
Gesamterfolg	**215 878 342.60**	**246 189 457.48**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	177 391 546.44	204 885 210.84
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–598 540.13	–549 766.14
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**176 793 006.31**	**204 335 444.70**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	**176 793 006.31**	**204 335 444.70**

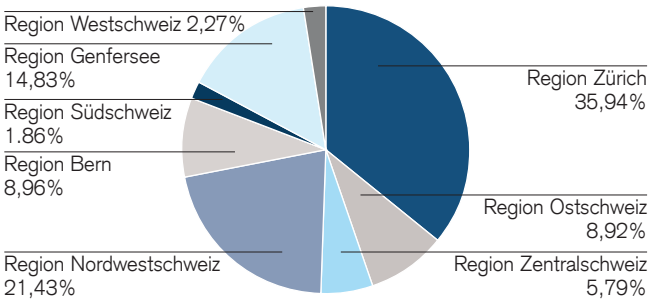
Geografische Verteilung der Liegenschaften



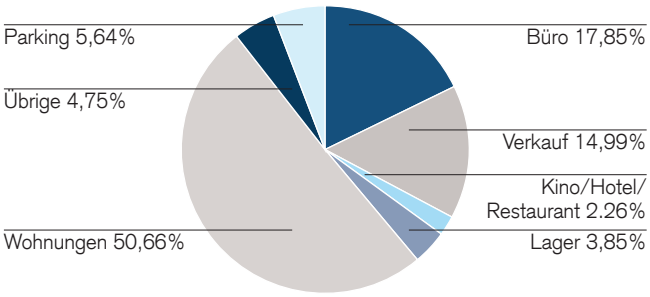
Rivera, Splash e Spa Tamaro (Eröffnet 15. Juni 2013)

Winterthur, Sulzer-Allee 2, «Headquarter Zimmer»

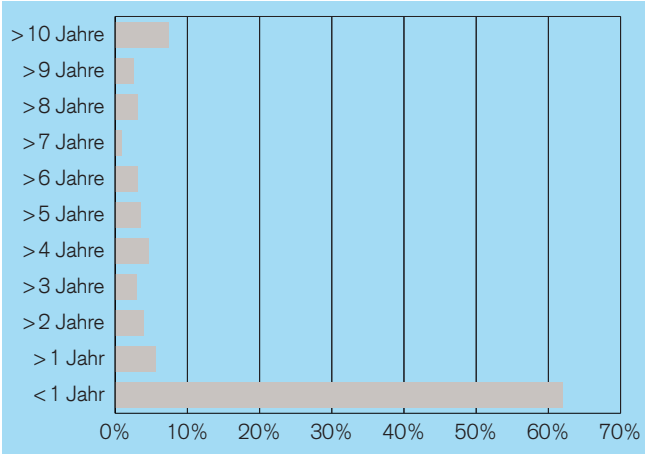
Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten



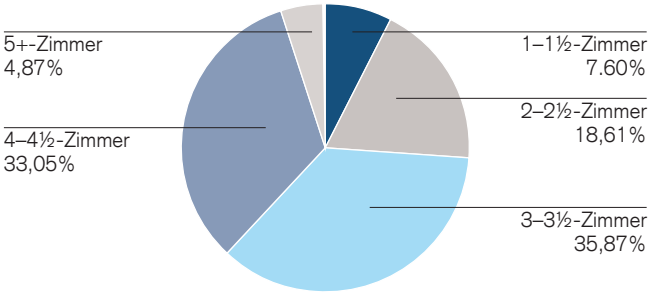
Aufteilung nach Nutzung / IST-Nettomietertrag



Vertragsdauer nach IST-Nettomieterträge



Wohnungsmix



Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	**241**
Anzahl Objekte	**643**
Total Mietobjekte	**27 077**
Total Wohnungen	**8 862**
Verkehrswerte	**5 283 916 240**
Gestehungskosten	**5 090 917 500**
Mietzinseinnahmen (Nettomietertrag)	**277 004 312**
Mietzinsausfälle	**4.90%**

Entwicklungsprojekt: Zürich-Altstetten, Vulkanstrasse 110, BASF-Areal

Käufe im Geschäftsjahr 2012/2013

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2013
Wohnbauten		
Zürich, Wydäckerring 67/67a (Arrondierung)	01.05.2013	31 700 000*
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
–		
Gemischte Bauten		
–		
Angefangene Bauten (inkl. Land)		
Romanshorn, Obere Zelgstrasse 2	02.07.2012	4 654 000
Arbedo-Castione, Via del Carmagnola 36	27.11.2012	5 221 000
Mellingen, Im Geerig	27.11.2012	3 570 000
Beringen, Schaffhauserstrasse	06.05.2013	5 399 000
Miteigentum		
–		
Baurechtsgrundstücke		
–		
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2012/2013		**50 544 000**
Kaufverpflichtungen		
–		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2012
Zofingen, Rathausgasse 9	01.08.2012	3 507 000
Interlaken, Bahnhofstrasse 5	01.04.2013	4 719 000
Wilen b. Wil, Dorfstrasse / Langwiesenstrasse	01.06.2013	6 435 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013		**14 661 000**

* Verkehrswert bestehende Liegenschaft inkl. Arrondierung

Objektinventar

Ort, Adresse	Kanton	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Wohnbauten							
Aadorf, Mühlewiesestr. 1, 1A, 3, 3A, 5, 7, 9, 9A, 11, 11A / Untermoosstr. 2, 4	TG	152	5 897	11 646	1993	01.07.2008	Alleineigentum
Adligenswil, Ebnetstrasse 2, 4	LU	60	2 775	3 512	1996	01.12.2006	Alleineigentum
Adlikon b. Regensdorf, Bachtobelstr. 5-21, Hummelackerstr. 14-33, Loowiesenstr. 11-17, Steinstr. 20	ZH	746	31 322	68 214	1970	01.10.2003	Alleineigentum
Adlikon b. Regensdorf, Eichelackerstrasse 23, 25, 27 / Steinstrasse 46, 48, 50	ZH	131	4 743	8 110	1977	01.01.2002	Alleineigentum
Adliswil, Rütistrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48	ZH	126	4 974	10 597	1979	01.12.2003	Alleineigentum
Aesch BL, Traugott Meyer-Strasse 1, 3, 5	BL	64	2 780	4 824	1982	01.01.2002	Alleineigentum
Aesch BL, Untereggweg 1, 3, 5, 7, 9, 19, 21	BL	131	5 966	5 916	1996	01.01.2002	Alleineigentum
Allschwil, Baslerstrasse 199 / Dürrenmattweg 58	BL	43	2 130	2 820	1960	01.01.2002	Alleineigentum
Allschwil, Kurzelängeweg 7, 7a, 9, 9a	BL	59	2 318	3 256	1983	01.01.2002	Alleineigentum
Au-Wädenswil, Alvierstr. 24, 26, 28, 30 / Stoffelstr. 1, 3, 5 / Steinacherstr. 15, 17, 19	ZH	239	8 781	8 640	1971	01.10.2003	Alleineigentum
Baden, Röthlerholzstrasse 8, 10	AG	36	1 362	1 424	1984	01.12.2003	Alleineigentum
Basel, Überbauung «Surinam»	BS	724	31 602	40 252	1969	01.01.2002	Alleineigentum
Basel, Markgräflerstrasse 35	BS	57	1 787	694	1975	01.10.2002	Alleineigentum
Basel, Muelheimerstr. 170–178 / Horburgstr. 22–57 / Wiesschanzenweg 9 / Badweilerstr. 34	BS	235	12 604	16 201	1948	01.01.2002	Alleineigentum
Basel, Münchensteinerstrasse 2, 4, 6, 8	BS	87	3 844	2 788	1955	01.01.2002	Alleineigentum
Basel, Tessinstrasse 10	BS	37	1 105	1 122	1964	30.06.1978	Alleineigentum
Bern, Dammweg 29	BE	77	2 345	1 154	1974	01.11.2002	Alleineigentum
Bern, Hofweg 11	BE	26	1 465	943	1987	06.10.1989	Alleineigentum
Bern, Scheuermattweg 10, 12	BE	18	1 344	798	1926	01.01.2002	Alleineigentum
Bern, Sulgenauweg 39 / Scheuermattweg 16	BE	25	1 921	1 029	1932	01.01.2002	Alleineigentum
Bern, Weissensteinstrasse 93	BE	8	891	405	1920	01.01.2002	Alleineigentum
Birsfelden, Birseckstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12	BL	100	4 708	7 527	1956	01.01.2002	Alleineigentum
Birsfelden, Hardstrasse 8	BL	38	1 076	1 417	1987	01.05.1994	Alleineigentum
Brugg, Badstrasse 23, 25, 27, 29	AG	83	3 846	1 204	1962	25.11.1981	Alleineigentum
Bülach, Lindenhofstrasse 4 a–c	ZH	60	2 030	2 368	1981	01.12.2008	Alleineigentum
Cham, Rosenweg 10, 12 / Schellenmattstrasse 9, 11	ZG	60	2 118	2 970	1950	01.01.1999	Alleineigentum
Chêne-Bougeries, Chemin de la Montagné 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82	GE	445	17 327	24 826	1965	01.10.2003	Alleineigentum
Clarens, Rue Gambetta 22	VD	39	2 086	786	1967	01.12.2003	Alleineigentum
Coppet, Chemin du Grand-Prè 1	VD	26	1 041	3 179	1976	01.01.2002	Alleineigentum
Dällikon, Vortauenstrasse 1–5, 11–21, 25 / Dänikerstrasse 10–16	ZH	314	9 844	15 512	1976	01.01.2002	Alleineigentum
Dielsdorf, Krummibuckweg «3takt»	ZH	97	3 093	3 313	2011	27.10.2009	Alleineigentum
Dielsdorf, Krummibuckweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 / Schwändistrasse 5	ZH	109	3 825	8 626	1960	01.01.2002	Alleineigentum
Dietikon, Taleggstrasse 5, 7	ZH	46	1 585	2 196	1972	01.02.2005	Alleineigentum
Dornach, Birsweg 10, 12, 14, 16, 18	SO	113	4 349	6 500	1971	01.01.2002	Alleineigentum
Dübendorf, Zipartenstrasse 41, 43, 45	ZH	79	3 027	3 575	1986	01.01.2002	Alleineigentum
Dübendorf, Zipartenstrasse 47, 49, 57, 59	ZH	90	3 080	3 828	1987	01.01.2002	Alleineigentum
Düdingen, Finkenweg 6, 8, 10, 12	FR	77	2 599	4 711	1989	01.02.2006	Alleineigentum
Düdingen, Haslerastrasse 13, 15	FR	56	1 925	3 390	1979	01.02.2006	Alleineigentum
Ecublens, Chemin du Croset 14a, 14b	VD	88	3 248	6 196	1984	01.01.2002	Alleineigentum
Ennetbaden, Limmatauweg 2, 4, 6, 8	AG	124	4 134	4 931	1985	01.01.2002	Alleineigentum
Epalinges, Chemin des Tuileries 5, 7, 9, 11, 13	VD	207	5 736	17 696	1975	01.01.2002	Alleineigentum
Flawil, Mühlebachstrasse 1, 3, 5	SG	66	2 534	4 464	1985	01.06.1991	Alleineigentum
Frauenfeld, Oberwiesenstrasse	TG	199	7 647	9 888	2008	22.12.2006	Alleineigentum
Freiburg, Avenue Général-Guisan 42, 44, 46	FR	110	3 868	6 690	1963	01.01.2002	Alleineigentum
Genf, Avenue de Champel 67	GE	37	1 437	1 074	1939	01.12.2003	Alleineigentum
Genf, Rue de Moillebeau 59, 61, 63	GE	166	6 008	985	1971	01.12.2003	Alleineigentum
Genf, Rue Emile-Yung 15	GE	21	1 449	549	1929	01.12.2003	Alleineigentum
Genf, Rue Gustave-Moynier 2	GE	16	1 838	456	1912	01.12.2003	Alleineigentum
Glattbrugg, Ringstrasse 1, 3	ZH	49	1 401	3 536	1985	01.07.1985	Alleineigentum
Goldach, Rebenstrasse 11, 13, 15	SG	66	2 280	6 299	1984	31.01.2002	Alleineigentum
Goldach, Thannstrasse 1, 1a, 3, 3a, 5	SG	122	4 486	8 851	1981	01.12.2003	Alleineigentum
Greifensee, Burstwiesenstrasse 8–22, Müllerwis 1–32, Seilerwis 1–7	ZH	1 125	43 112	82 812	1970	01.10.2003	Alleineigentum
Gunzgen, Industriestrasse 19, 21, 23, 23a, 25	SO	61	2 150	3 805	1990	01.11.2006	Alleineigentum
Hinwil, Leimgrubstrasse 1, 3, 5	ZH	81	3 159	5 132	1966	31.12.2002	Alleineigentum
Hinwil, Rütibach 9, 11	ZH	44	1 557	2 598	1972	29.06.1979	Alleineigentum
Hochdorf, Lindenbergstrasse 2, 4, 6	LU	70	2 285	5 856	1977	01.03.2006	Alleineigentum
Hochdorf, Stegacker 4, 6	LU	46	1 700	2 904	1989	01.12.2007	Alleineigentum
Horgen, Zelgenstrasse 12, 14, 16, 18, 20	ZH	88	2 935	2 841	1974	01.01.2002	Alleineigentum
Horw, Bifangstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20	LU	156	5 497	10 149	1972	01.12.2003	Alleineigentum
Islikon, Alte Landstrasse 17b, 17c, 19b, 19c	TG	63	2 050	4 935	1983	01.12.2003	Alleineigentum
Ittigen, Kesslerweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15	BE	99	3 697	5 189	1981	01.01.2002	Alleineigentum
Kaisten, Weihermatt 2–8, 9, 10–60	AG	208	6 726	22 081	1971	01.01.2002	Alleineigentum
Kirchberg, Rosenbergstrasse 3, «Residenz Rosenau»	SG	98	4 951	10 918	1989	01.01.2006	Alleineigentum
Kronbühl, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	SG	91	3 527	5 138	1995	01.01.2002	Alleineigentum
La Tour-de-Peilz, Chemin des Pléïades 8	VD	34	1 243	2 135	1963	01.01.2002	Alleineigentum
Langnau am Albis, Breitwiesstrasse 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70	ZH	151	5 198	8 319	1971	01.01.2002	Alleineigentum
Laupen, Brüelstrasse 2, 4 / Hofackerstrasse 2	ZH	73	2 159	4 182	1989	28.02.1996	Alleineigentum
Laupen, Eigerweg 2, 4	BE	43	1 688	2 730	1969	01.01.2002	Alleineigentum
Laupen, Eigerweg 7	BE	19	825	1 334	1967	01.01.2002	Alleineigentum

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in %	Total Wohnungen Anz.	Total Wohnungen m²	Total Wohnungen %	Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP Anz.	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP m²	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP %
17 425 000.00	18 830 000.00	1 041 259.00	14 722.00	1.41	60	5 261	89.21	74	18	636	10.79
8 654 000.00	9 471 000.00	532 963.00	4 089.50	0.77	27	2 770	99.82	32	1	5	0.18
83 806 000.00	96 570 000.00	5 991 127.50	33 285.45	0.56	303	30 603	97.70	391	52	719	2.30
14 486 000.00	15 660 000.00	935 623.40	20 198.50	2.16	49	4 360	91.92	70	12	383	8.08
18 290 000.00	25 030 000.00	1 108 339.00	35 108.00	3.17	53	4 826	97.02	64	9	148	2.98
10 042 000.00	10 440 000.00	554 452.60	86 122.80	15.53	30	2 780	100.00	32	2	–	–
22 195 600.00	23 630 000.00	1 377 685.00	37 993.50	2.76	55	5 882	98.59	70	6	84	1.41
6 985 000.00	8 413 000.00	427 898.30	1 044.00	0.24	36	2 130	100.00	7	–	–	–
8 092 000.00	7 976 000.00	504 245.95	57 801.90	11.46	25	2 152	92.84	26	8	166	7.16
31 100 000.00	39 160 000.00	2 138 024.20	38 675.00	1.81	104	8 374	95.36	101	34	407	4.64
4 502 000.00	3 920 000.00	255 471.00	19 390.00	7.59	14	1 335	98.02	19	3	27	1.98
101 971 000.00	117 930 000.00	6 415 483.36	67 403.05	1.05	418	31 108	98.44	300	6	494	1.56
5 431 000.00	7 108 000.00	379 255.10	4 597.50	1.21	27	1 678	93.90	24	6	109	6.10
27 190 000.00	35 450 000.00	2 020 161.00	9 936.00	0.49	160	12 035	95.49	72	3	569	4.51
11 276 000.00	13 390 000.00	817 798.50	19 492.00	2.38	54	3 243	84.37	26	7	601	15.63
3 861 000.00	3 484 000.00	283 531.80	1 170.00	0.41	19	1 105	100.00	18	–	–	–
10 703 000.00	10 860 000.00	659 948.96	–	–	51	2 204	93.99	20	6	141	6.01
7 214 500.00	6 225 000.00	328 436.00	700.00	0.21	16	1 000	68.26	8	2	465	31.74
4 669 000.00	5 642 000.00	288 399.00	–	–	17	1 331	99.03	–	1	13	0.97
6 541 000.00	8 912 000.00	442 251.00	–	–	23	1 921	100.00	2	–	–	–
2 687 000.00	3 301 000.00	148 309.00	–	–	6	891	100.00	2	–	–	–
13 817 000.00	17 450 000.00	966 364.50	4 479.00	0.46	78	4 576	97.20	13	9	132	2.80
5 089 000.00	3 693 000.00	272 239.97	8 262.50	3.04	16	1 051	97.68	19	3	25	2.32
10 591 000.00	12 440 000.00	696 471.00	3 905.00	0.56	48	3 846	100.00	35	–	–	–
6 765 000.00	7 175 000.00	441 756.00	2 519.00	0.57	25	2 030	100.00	30	5	–	–
8 227 000.00	10 860 000.00	565 282.00	14 523.00	2.57	27	1 965	92.78	27	6	153	7.22
35 503 000.00	41 300 000.00	3 181 612.20	6 863.85	0.22	222	17 243	99.52	221	2	84	0.48
6 705 000.00	7 456 000.00	442 739.00	13 126.50	2.96	27	1 884	90.32	9	3	202	9.68
4 358 000.00	5 304 000.00	253 294.00	–	–	12	1 041	100.00	14	–	–	–
30 534 000.00	39 070 000.00	2 158 498.80	9 220.00	0.43	128	9 735	98.89	177	9	109	1.11
15 390 000.00	17 540 000.00	901 625.45	28 098.00	3.12	37	3 000	96.99	56	4	93	3.01
12 662 000.00	14 910 000.00	761 771.50	39 328.00	5.16	41	3 615	94.51	56	12	210	5.49
5 419 000.00	6 425 000.00	366 139.00	2 375.00	0.65	20	1 585	100.00	26	–	–	–
17 692 000.00	17 200 000.00	831 550.80	89 752.80	10.79	49	4 349	100.00	64	–	–	–
10 135 000.00	10 760 000.00	667 757.50	16 705.00	2.50	33	3 027	100.00	46	–	–	–
10 750 000.00	12 540 000.00	741 158.50	16 892.50	2.28	38	3 080	100.00	52	–	–	–
6 289 000.00	7 010 000.00	445 281.00	–	–	28	2 599	100.00	47	2	–	–
5 062 000.00	4 967 000.00	338 610.50	5 980.00	1.77	25	1 925	100.00	29	2	–	–
8 200 000.00	9 885 000.00	588 434.50	5 257.95	0.89	36	3 248	100.00	52	–	–	–
14 616 000.00	16 430 000.00	1 011 001.00	2 468.00	0.24	52	4 020	97.24	62	10	114	2.76
22 940 000.00	25 190 000.00	1 453 499.50	2 722.00	0.19	90	5 736	100.00	117	–	–	–
7 417 000.00	6 514 000.00	441 162.50	4 559.50	1.03	29	1 995	78.73	32	5	539	21.27
24 568 000.00	25 780 000.00	1 445 292.10	97 561.10	6.75	62	7 057	92.28	135	2	590	7.72
11 939 000.00	13 940 000.00	820 305.50	10 605.00	1.29	49	3 835	99.15	58	3	33	0.85
4 764 000.00	4 385 000.00	284 260.00	200.00	0.07	19	1 397	97.22	17	1	40	2.78
20 528 000.00	14 370 000.00	1 361 411.40	14 808.50	1.09	88	5 903	98.25	77	1	105	1.75
4 119 000.00	3 871 000.00	297 516.00	62 860.00	21.13	17	1 449	100.00	4	–	–	–
5 165 000.00	3 981 000.00	275 538.00	9 600.00	3.48	15	1 816	98.80	–	1	22	1.20
5 489 000.00	6 526 000.00	388 900.60	655.00	0.17	19	1 334	95.22	25	5	67	4.78
6 131 000.00	6 658 000.00	411 585.65	11 355.00	2.76	20	2 161	94.78	40	6	119	5.22
6 963 000.00	8 366 000.00	573 759.50	11 228.50	1.96	39	4 197	93.56	66	17	289	6.44
147 600 000.00	181 840 000.00	9 514 069.20	72 444.30	0.76	472	41 316	95.83	541	112	1 796	4.17
4 532 000.00	5 077 000.00	327 294.00	17 287.00	5.28	23	2 023	94.09	33	5	127	5.91
9 467 000.00	11 380 000.00	627 537.00	11 785.00	1.88	35	3 145	99.56	45	1	14	0.44
3 815 400.00	6 046 000.00	341 000.00	475.00	0.14	18	1 540	98.91	24	2	17	1.09
6 465 000.00	7 421 000.00	441 956.00	7 056.00	1.60	30	2 262	98.99	38	2	23	1.01
5 435 000.00	5 245 000.00	323 595.50	5 787.50	1.79	19	1 700	100.00	26	1	–	–
12 125 000.00	17 650 000.00	857 030.10	26 947.50	3.14	37	2 917	99.39	48	3	18	0.61
13 672 000.00	19 290 000.00	1 039 193.00	1 426.00	0.14	75	5 497	100.00	81	–	–	–
4 407 000.00	5 180 000.00	371 168.00	8 766.00	2.36	24	1 902	92.78	31	8	148	7.22
10 539 000.00	11 410 000.00	755 052.00	20 883.00	2.77	47	3 612	97.70	46	6	85	2.30
14 974 000.00	16 550 000.00	1 094 190.00	29 055.95	2.66	75	6 645	98.80	132	1	81	1.20
18 298 000.00	18 850 000.00	1 130 310.00	–	–	62	4 951	100.00	34	2	–	–
9 498 000.00	10 120 000.00	624 917.50	8 080.00	1.29	32	3 512	99.57	58	1	15	0.43
2 490 500.00	3 155 000.00	251 524.00	2 156.50	0.86	15	1 029	82.78	17	2	214	17.22
16 192 000.00	22 110 000.00	1 196 516.00	3 000.00	0.25	66	5 148	99.04	74	11	50	0.96
8 364 000.00	7 107 000.00	497 805.50	6 500.00	1.31	23	1 835	84.99	40	10	324	15.01
4 757 000.00	6 098 000.00	347 416.50	1 172.50	0.34	28	1 688	100.00	15	–	–	–
2 377 000.00	2 953 000.00	168 748.00	4 872.00	2.89	14	825	100.00	5	–	–	–

Ort, Adresse	Kanton	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Lausanne, Avenue de Morges 16, 18, 18a, 18b	VD	95	3 487	2 424	1989	01.10.2002	Alleineigentum
Lausanne, Avenue du Parc-de-la-Rouvraie 4 / Route Aloys-Fauquex 26, 28	VD	390	13 133	8 745	1969	01.12.2003	Alleineigentum
Lausanne, Chemin de la Prairie 50	VD	45	1 460	1 405	1989	01.01.2002	Alleineigentum
Lausanne, Chemin Guillaume-de-Pierrefleur 76, 78, 80, 82, 84	VD	128	4 514	5 849	2000	01.12.2003	Alleineigentum
Lausanne, Route de Berne 27, 29, 31, 33	VD	76	3 279	3 615	1951	01.01.2002	Alleineigentum
Lausanne, Rue Saint-Roch 28, 30	VD	60	3 275	1 138	1938	01.12.2003	Alleineigentum
Locarno, Via Respini 4, 4a, 4b	TI	61	3 008	3 156	1991	01.01.2002	Alleineigentum
Lugano, Via Giovanni Ferri 25, 27, 29	TI	134	3 901	3 240	1989	01.01.2002	Alleineigentum
Lugano, Via Giuseppe Motta 34	TI	126	4 666	2 996	1989	01.01.2002	Alleineigentum
Lutry, Route de Taillepied 94 / Route de Lavaux 103	VD	123	4 218	4 616	1974	01.12.2003	Alleineigentum
Luzern, Mozartstrasse 3	LU	12	942	513	1935	01.12.2006	Alleineigentum
Luzern, Mozartstrasse 9	LU	13	921	4 703	1939	01.12.2006	Alleineigentum
Lyss, Flurweg 9, 9a, 9b, 15, 15a, 15b	BE	120	5 598	2 400	1984	01.10.2002	Alleineigentum
Murten, Schützenmatt 15	FR	41	1 872	2 233	1970	01.01.2002	Alleineigentum
Muttenz, Unterwartweg 15	BL	107	4 936	7 673	1972	01.01.2002	Alleineigentum
Neftenbach, Rankstrasse 12, 14	ZH	33	1 399	2 966	1981	30.07.1993	Alleineigentum
Neuhausen, Herbstäcker (Langrietstr. 20, 22, 24 / Birchstr. 21, 23 / Langrietstr. 26, 28)	SH	224	7 237	11 668	1975	31.12.2002	Alleineigentum
Niederuzwil, Henauerstrasse 15, 15a	SG	41	1 530	2 743	1982	01.12.2003	Alleineigentum
Niederuzwil, Lehmwiesstrasse 1, 3, 5, 7	SG	104	3 768	6 260	1981	01.12.2003	Alleineigentum
Nyon, Chemin de la Redoute 4, 6, 8, 10	VD	145	5 884	4 578	1981	01.01.2002	Alleineigentum
Oberglatt, Bachstrassse 1, 3, 5	ZH	84	2 619	4 554	1971	29.02.1996	Alleineigentum
Oberrieden, Fachstrasse 74	ZH	25	791	1 689	1963	01.04.1977	Alleineigentum
Opfikon, Farman-Strasse 56, 58, 60, 62, 64, 66	ZH	194	6 961	6 605	2007	01.06.2005	Alleineigentum
Peseux, Rue du Château 9, 9a, 11, 11a	NE	88	2 817	2 607	1985	01.12.2003	Alleineigentum
Prangins, Chemin des Morettes 7a, 7b	VD	36	1 160	4 658	1973	01.01.2002	Alleineigentum
Prangins, Chemin des Morettes 9a, 9b	VD	38	1 328	4 658	1973	01.01.2002	Alleineigentum
Prangins, Route du Curson 18a, 18b	VD	55	1 624	2 764	1972	01.01.2002	Alleineigentum
Pratteln, Muttenzerstrasse 78 / St. Jakobstrasse 57	BL	119	4 570	5 138	1972	01.01.2002	Alleineigentum
Préverenges, Rue de Lausanne 41, 43, 45, 47, 49	VD	78	3 535	3 237	1990	01.01.2002	Alleineigentum
Prilly, Avenue de Floréal 34	VD	63	2 469	2 616	1985	01.01.2002	Alleineigentum
Regensdorf, Altburgstrasse 15, 17, 19	ZH	101	3 059	5 502	1974	01.12.2003	Alleineigentum
Regensdorf, Dällikerstrasse 37, 39, 41, 45, 51, 53	ZH	87	2 785	4 760	1983	01.01.2002	Alleineigentum
Renens, Rue de Lausanne 39, 41	VD	52	2 278	2 394	1958	01.12.2003	Alleineigentum
Riehen, Bettingerstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17	BS	52	3 162	5 594	1948	01.01.2002	Alleineigentum
Riehen, Helvetierstrasse 21, 23, 27, 29 / Im Hirshalm 52, 54, 58, 60 / Gotenstrasse	BS	102	5 094	6 060	1960	01.01.2002	Alleineigentum
Romanshorn, Maria-Stader-Weg 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	TG	206	7 617	11 300	2010	30.11.2009	Alleineigentum
Rubigen, Bahnhofmatte 1	BE	60	2 228	3 002	1974	01.08.2010	Alleineigentum
Savosa, Via Rovello 32	TI	141	6 926	12 425	1993	01.01.2002	Alleineigentum
Schaffhausen, Birchweg 21, 23, 25	SH	76	1 876	3 344	1962	01.12.2003	Alleineigentum
Schaffhausen, Im Riet 2, 4, 6, «Rietpark»	SH	132	4 465	6 566	1980	31.12.2002	Alleineigentum
Schaffhausen, Kirchbergstrasse 8, 14	SH	134	4 041	5 571	1968	01.12.2003	Alleineigentum
Schaffhausen, Riethaldenweg 7, 9 / Rietstrasse 181, 181a	SH	95	3 048	4 008	1966	31.12.2002	Alleineigentum
Schaffhausen, Stettemerstrsse 2, 4, 6	SH	92	3 406	7 480	1984	01.12.2003	Alleineigentum
Schaffhausen, Stimmerstrasse 82–112 / Fliederweg 2–6	SH	247	9 174	13 918	1959	31.12.2002	Alleineigentum
Schlieren, Schulstrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76	ZH	222	8 957	11 302	1971	01.10.2003	Alleineigentum
Schönenwerd, Stauwehrstrasse 11, 13, 15	SO	52	2 222	4 613	1981	01.12.2003	Alleineigentum
Schönenwerd, Stauwehrstrasse 41, 43, 45, 47, 49	SO	109	4 288	5 856	1985	01.10.2002	Alleineigentum
Speicher, Hinterwies 20, 22, 27, 29, 31, 33	AR	87	2 974	7 213	1980	01.09.1990	Alleineigentum
Spiegel b. Bern, Hohle Gasse 8, 10	BE	36	1 294	1 656	1971	01.01.2002	Alleineigentum
Spreitenbach, Rotzenbühlstrasse 24, 26	AG	126	4 646	4 001	1964	01.12.2003	Alleineigentum
St. Gallen, Heimstrasse 9, 10, «Heimwärts»	SG	95	6 191	7 082	2005	12.03.2004	Alleineigentum
Stäfa, Schwylerstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	ZH	94	3 452	5 805	1973	12.12.1997	Alleineigentum
Stallikon, Postweg 15, 17	ZH	39	1 284	2 617	1991	01.12.2003	Alleineigentum
St-Blaise, Chemin de la Plage 6a, 6b	NE	59	2 576	3 890	1980	01.10.1998	Alleineigentum
Suhr, Buhaldeweg 7, 14, 16, 18, 20, 22, 24	AG	166	6 401	11 647	1968/1974	01.06.2003	Alleineigentum
Thayngen, Zielhagweg 16, 18, 20 / Egelseeweg 22	SH	121	4 318	7 204	1973	31.12.2002	Alleineigentum
Unterentfelden, Eichenweg 13	AG	30	969	2 283	1980	21.03.1980	Alleineigentum
Unterentfelden, Eichenweg 3	AG	60	1 583	3 411	1981	01.01.1979	Alleineigentum
Uster, Ackerstrasse 29, 31, 33, 35, 37	ZH	113	3 108	5 803	1963	01.12.2003	Alleineigentum
Uster, Burgstrasse 59, 61	ZH	30	825	2 018	1962	30.09.1975	Alleineigentum
Volketswil, Alte Gasse 7 / Usterstrasse 6	ZH	45	1 648	1 650	1985	01.11.1984	Alleineigentum
Volketswil, Säntisweg 1	ZH	76	1 706	2 140	1970	01.03.2006	Alleineigentum
Wädenswil, Holzmoosrütisteig 1, 2, 3	ZH	65	2 484	6 149	1983	01.01.2002	Alleineigentum
Wallisellen, Langenwiesenstrasse 2, 4, 6	ZH	317	12 732	14 838	2004	01.08.2006	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Mittelgäustrasse 64, 66, 66a, 68	SO	101	2 657	4 044	1989	01.11.2006	Alleineigentum
Weinfelden, Amriswilerstrasse 56, 58	TG	31	1 328	2 052	1964	01.12.2003	Alleineigentum
***Wilen bei Wil,** Dorfstrasse 31, 33 / Langwiesenstrasse 46	TG	96	3 196	5 659	1984	01.12.2003	Alleineigentum
Winterthur, Am Eulachpark 11–49	ZH	185	8 947	8 897	2005/2006	01.07.2004	Alleineigentum
Winterthur, Wartstrasse 52, 54	ZH	24	1 293	1 083	1956	01.01.2002	Alleineigentum
Worb, Niesenstrasse 1, 3, 5, 7, Nünenenstrasse 3	BE	63	2 436	3 537	1982	01.10.2002	Alleineigentum
Zeiningen, Oberdorf 9 / Bachtalenweg 2	AG	29	1 243	2 121	1984	01.12.2003	Alleineigentum
Zuchwil, Dammstrasse 17, 19 / Schmiedenweg 7	SO	145	5 604	5 837	1970	01.12.2003	Alleineigentum

			Mietzinsausfälle		Total Wohnungen			Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	in CHF	in %	Anz.	m²	%		Anz.	m²	%
9 099 000.00	12 550 000.00	774 787.50	4 368.00	0.56	42	3 418	98.02	47	6	69	1.98
29 613 000.00	36 040 000.00	2 628 144.00	10 005.65	0.38	162	11 298	86.03	215	13	1 835	13.97
5 098 000.00	5 715 000.00	358 802.00	8 889.00	2.48	20	1 460	100.00	25	–	–	–
14 128 300.00	17 240 000.00	1 001 880.00	10 024.50	1.00	47	4 437	98.29	75	6	77	1.71
6 717 000.00	9 600 000.00	592 706.00	2 175.00	0.37	55	3 239	98.78	20	1	40	1.22
11 818 000.00	13 280 000.00	716 548.00	1 789.00	0.25	49	2 850	87.02	4	7	425	12.98
7 823 000.00	9 260 000.00	613 587.00	12 479.00	2.03	30	2 938	97.67	30	1	70	2.33
13 414 000.00	14 850 000.00	903 728.15	21 577.35	2.39	42	3 901	100.00	92	–	–	–
21 773 000.00	24 430 000.00	1 536 976.55	26 164.00	1.70	33	3 893	83.43	85	8	773	16.57
17 125 000.00	17 130 000.00	985 678.50	6 897.50	0.70	51	3 537	83.85	67	5	681	16.15
3 031 300.00	3 417 000.00	164 095.00	–	–	12	942	100.00	–	–	–	–
3 093 300.00	3 463 000.00	164 199.00	–	–	12	909	98.70	–	1	12	1.30
12 996 000.00	14 610 000.00	959 285.00	30 043.00	3.13	54	5 400	96.46	50	16	198	3.54
6 048 000.00	6 797 000.00	386 900.00	180.00	0.05	22	1 872	100.00	19	–	–	–
16 186 000.00	18 690 000.00	987 475.20	35 795.00	3.62	51	4 914	99.55	53	3	22	0.45
5 463 000.00	5 131 000.00	280 172.00	60.00	0.02	13	1 351	96.57	18	2	48	3.43
15 869 000.00	20 960 000.00	1 067 233.00	16 015.00	1.50	92	7 191	99.36	129	3	46	0.64
4 572 000.00	5 307 000.00	299 504.00	8 341.00	2.78	23	1 530	100.00	18	–	–	–
9 927 000.00	11 570 000.00	633 126.00	10 861.00	1.72	40	3 616	95.97	46	18	152	4.03
19 573 000.00	21 820 000.00	1 406 494.00	11 374.00	0.81	64	5 792	98.44	77	4	92	1.56
12 334 000.00	11 610 000.00	728 649.10	2 210.00	0.30	44	2 619	100.00	40	–	–	–
2 339 000.00	4 648 000.00	224 841.00	–	–	12	759	95.95	12	1	32	4.05
28 877 000.00	32 970 000.00	1 745 845.50	21 449.00	1.23	70	6 226	89.44	86	38	735	10.56
6 573 000.00	5 582 000.00	506 710.50	1 412.50	0.28	31	2 700	95.85	55	2	117	4.15
3 030 000.00	3 164 000.00	209 562.00	550.00	0.26	16	1 160	100.00	20	–	–	–
3 764 000.00	3 886 000.00	242 179.00	250.00	0.10	16	1 328	100.00	22	–	–	–
4 013 000.00	5 082 000.00	348 419.50	393.50	0.11	28	1 624	100.00	27	–	–	–
13 101 000.00	16 720 000.00	932 111.80	51 310.00	5.50	61	4 570	100.00	57	1	–	–
12 296 000.00	14 520 000.00	897 938.50	5 238.50	0.58	37	3 486	98.61	35	6	49	1.39
6 955 000.00	8 702 000.00	539 187.50	1 595.00	0.30	30	2 469	100.00	33	–	–	–
13 971 000.00	16 220 000.00	816 965.50	32 797.50	4.01	35	3 059	100.00	66	–	–	–
10 258 000.00	11 840 000.00	657 741.10	9 716.20	1.48	26	2 309	82.91	44	17	476	17.09
3 030 000.00	3 969 000.00	291 272.00	400.00	0.14	31	1 981	86.96	19	2	297	13.04
10 643 000.00	12 300 000.00	668 380.00	11 760.30	1.76	44	3 162	100.00	8	–	–	–
14 613 700.00	18 230 000.00	1 001 403.50	5 927.00	0.59	72	5 094	100.00	30	–	–	–
30 225 000.00	29 330 000.00	1 547 891.00	329 932.50	21.31	74	6 667	87.53	106	26	950	12.47
7 251 800.00	7 208 000.00	406 740.00	21 014.50	5.17	32	2 228	100.00	28	–	–	–
25 745 000.00	26 680 000.00	1 742 294.50	96 290.50	5.53	47	6 926	100.00	93	1	–	–
3 416 000.00	3 993 000.00	279 629.50	13 487.50	4.82	27	1 876	100.00	49	–	–	–
14 170 000.00	18 260 000.00	977 670.00	27 323.00	2.79	62	4 203	94.13	62	8	262	5.87
11 816 000.00	12 400 000.00	703 915.50	4 918.00	0.70	53	3 990	98.74	78	3	51	1.26
8 223 000.00	7 119 000.00	539 181.00	22 463.00	4.17	39	2 994	98.23	53	3	54	1.77
8 109 000.00	7 023 000.00	553 579.00	3 676.00	0.66	35	3 263	95.80	45	12	143	4.20
22 007 000.00	24 460 000.00	1 506 305.50	14 685.00	0.97	133	8 744	95.31	89	25	430	4.69
26 282 000.00	30 820 000.00	1 975 939.80	8 607.50	0.44	115	7 346	82.01	79	28	1 611	17.99
4 020 000.00	4 361 000.00	352 234.00	6 693.70	1.90	24	2 196	98.83	27	1	26	1.17
6 795 000.00	7 932 000.00	678 102.00	26 560.71	3.92	54	4 288	100.00	55	–	–	–
12 587 000.00	9 926 000.00	490 063.50	79 994.00	16.32	35	2 805	94.32	44	8	169	5.68
5 355 000.00	5 209 000.00	278 540.00	4 945.50	1.78	16	1 211	93.59	19	1	83	6.41
14 046 000.00	17 090 000.00	1 003 517.10	–	–	62	3 950	85.02	60	4	696	14.98
18 885 000.00	19 130 000.00	1 055 286.00	59 918.00	5.68	40	6 026	97.33	47	8	165	2.67
13 618 000.00	15 200 000.00	779 162.00	3 060.00	0.39	40	3 257	94.35	40	14	195	5.65
4 040 000.00	4 831 000.00	256 134.00	1 940.00	0.76	12	1 210	94.24	22	5	74	5.76
5 981 000.00	5 414 000.00	440 276.00	7 435.00	1.69	32	2 576	100.00	27	–	–	–
20 544 000.00	23 030 000.00	1 051 960.50	58 123.35	5.53	69	6 341	99.06	94	3	60	0.94
10 213 000.00	11 160 000.00	673 113.00	12 169.00	1.81	50	4 298	99.54	67	4	20	0.46
3 284 000.00	3 668 000.00	206 262.00	917.50	0.44	12	969	100.00	18	–	–	–
4 045 000.00	5 314 000.00	323 845.00	2 408.00	0.74	21	1 570	99.18	36	3	13	0.82
10 318 000.00	13 870 000.00	737 885.00	3 425.00	0.46	48	3 108	100.00	65	–	–	–
1 914 100.00	3 767 000.00	214 792.80	875.00	0.41	12	825	100.00	18	–	–	–
4 906 000.00	5 251 000.00	353 692.60	–	–	20	1 607	97.51	24	1	41	2.49
5 089 600.00	6 766 000.00	398 113.00	420.00	0.11	21	1 687	98.89	54	1	19	1.11
6 876 000.00	5 785 000.00	482 114.60	7 777.70	1.61	24	2 439	98.19	38	3	45	1.81
49 879 000.00	52 650 000.00	2 898 492.40	97 959.85	3.38	108	12 198	95.81	175	34	534	4.19
6 333 600.00	6 992 000.00	475 161.50	24 428.00	5.14	40	2 340	88.07	49	12	317	11.93
2 802 000.00	3 451 000.00	209 065.50	505.50	0.24	16	1 328	100.00	14	1	–	–
–	–	438 235.00	3 650.00	0.83	33	2 899	90.71	54	9	297	9.29
36 544 000.00	39 660 000.00	2 094 816.30	55 118.50	2.63	80	8 929	99.80	104	1	18	0.20
4 399 000.00	5 559 000.00	283 163.00	–	–	20	1 293	100.00	4	–	–	–
5 474 000.00	6 082 000.00	410 498.00	17 008.00	4.14	36	2 436	100.00	27	–	–	–
2 989 000.00	2 986 000.00	198 515.00	64 858.00	32.67	12	1 243	100.00	17	–	–	–
15 890 000.00	17 140 000.00	1 019 799.00	74 909.00	7.35	68	5 475	97.70	75	2	129	2.30

Ort, Adresse	Kanton	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Zuchwil, Mattenweg 1, 3, 5, 7, 9	SO	120	4 933	5 936	1964	01.10.2003	Alleineigentum
Zumikon, Farlifangstrasse 16, 18	ZH	21	861	1 752	1960	15.03.1996	Alleineigentum
Zürich, Hohlstrasse 517 «Takt 9»	ZH	44	2 643	2 800	2007	30.09.2005	Alleineigentum
Zürich, Limmattalstrasse 352, 354, 356, 358, 360	ZH	104	3 703	3 260	1971	01.10.2002	Alleineigentum
Zürich, Reinhold-Frei-Strasse 64, 66	ZH	44	2 021	2 170	1975	01.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 639	ZH	37	1 715	1 576	1996	01.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Unterfeldstrasse 100, 102, 104, 106	ZH	54	1 736	1 738	1983	31.12.1994	Alleineigentum
Zürich, Wydäckerring 67, 67a, 69, 69a, 69b, 71, 71a, 71b	ZH	336	8 841	7 749	1977	01.12.2003	Alleineigentum
Zwingen, Reckhoderstrasse 4, 6, 8, 10 / Grienweg 16, 18, 18a	BL	95	3 141	4 779	1993	01.01.2005	Alleineigentum
Zwingen, Strengenfeld 1–7 / Grienweg 8–14a	BL	145	4 154	6 696	1990	01.01.2005	Alleineigentum
Total I		**16 785**	**640 211**	**941 181**			
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Allschwil, Gewerbestrasse 24	BL	1	5 434	3 254	1986	01.10.2003	Alleineigentum
Baden, Badstrasse 4	AG	56	2 649	718	1972	01.07.2004	Alleineigentum
Basel, Gartenstrasse 93, «Ulmenhof»	BS	1	1 672	2 042	1893	01.02.2008	Alleineigentum
Basel, Steinenvorstadt 5	BS	17	4 246	512	1980	01.06.2005	Alleineigentum
Basel, Markthalle	BS	244	15 718	8 966	1929/1974	01.02.2012	Alleineigentum
Bern, Aarestrasse 96a, «Hammam Oktogon»	BE	2	600	929	1889	13.07.2007	Alleineigentum[1]
Bern, Rodtmattstrasse 110	BE	113	3 994	1 333	1975	01.08.2010	Alleineigentum
Bern, Schauplatzgasse 33	BE	12	3 056	462	1900	01.06.2005	Alleineigentum
Bern, Schwarzenburgstrasse 73, 73a, 73b	BE	112	6 925	5 109	1947	01.12.2002	Alleineigentum
Bern, Spitalgasse 27	BE	17	1 176	220	1900	30.11.2004	Alleineigentum
Bern, Zeughausgasse 27	BE	6	2 177	1 308	1927	31.12.2002	Alleineigentum
Bern, Zytgloggelaube 4, 6	BE	37	2 327	457	1926	30.11.2004	Alleineigentum
Biel, Spitalstrasse 11	BE	37	1 874	1 800	1994	01.08.2002	Alleineigentum
Burgdorf, Poststrasse 10	BE	36	1 848	773	1983	01.12.2003	Alleineigentum
Chur, Gäuggelistrasse 1, 7	GR	187	15 464	6 016	1904/1979	01.05.2004	Alleineigentum
Dagmersellen, Industriestrasse 17	LU	47	20 179	13 745	2006	01.01.2007	Alleineigentum
Genf, Rue de la Confédération 6, 8, 10 / Place des Trois-Perdrix 2	GE	131	20 496	2 948	1986	01.06.2005	Alleineigentum
Genf, Rue des Pâquis 35 / Rue du Môle	GE	22	3 505	1 411	1951	31.12.2002	Alleineigentum
Genf, Rue Jean-Petitot 2	GE	9	1 388	297	1900	01.01.2005	Alleineigentum
Greifensee, Ladenzentrum «Meierwis»	ZH	50	3 793	6 232	1970	01.10.2003	Alleineigentum
Heerbrugg, Bahnhofstrasse 9 / Marktstrasse 4	SG	316	14 811	6 066	2008	01.08.2006	Alleineigentum
***Interlaken,** Bahnhofstrasse 5, 9 / Aarmühlestrasse 2	BE	18	1 091	672	1900	30.11.2004	Alleineigentum
Kirchberg, Industrie Neuhof 78, «Selecta»	BE	289	11 169	20 191	2011	13.12.2010	Alleineigentum
Kirchberg, Solothurnstrasse 17	BE	180	7 614	8 142	1916	01.07.2009	Alleineigentum
Landquart, Bahnhofstrasse 9	GR	86	3 598	1 656	2002	01.08.2009	Alleineigentum
Langenthal, Jurastrasse 18	BE	45	1 619	879	1905	01.01.2009	Alleineigentum
Langenthal, Marktgasse 12, 14	BE	20	1 442	4 866	1890	01.10.2002	Alleineigentum
Lausanne, Rue du Pont 1	VD	10	2 261	447	1925	01.06.2005	Alleineigentum
Luzern, Kramgasse 2	LU	12	3 311	461	1971	01.12.2006	Alleineigentum
Luzern, Rösslimattstrasse 2, 4	LU	28	2 595	905	1987	03.08.2009	Alleineigentum
Luzern, Libellenrain 15, 17, 19, 21, 23, 25	LU	78	9 066	6 863	1941	01.12.2006	Alleineigentum
Luzern, Zihlmattweg 46	LU	98	15 075	6 099	2011	24.09.2008	Alleineigentum
Mels, Grossfeldstrasse 63 / Pizol-Center	SG	631	19 273	18 636	2002	15.09.2009	Alleineigentum[1]
Münchenstein, Binningerstrasse 2 / Emil Frey-Strasse 100	BL	528	71 949	30 000	1972/1989	01.10.2005	Alleineigentum
Muri bei Bern, Worbstrasse 52	BE	61	2 594	3 241	1989	31.12.2009	Alleineigentum
Pratteln, Hardstrasse 57 «aquabasilea»	BL	1	13 000	38 191	2010	22.12.2006	Alleineigentum
Regensdorf, Adlikerstrasse 295, 297, 285, «Grütpark»	ZH	205	11 097	10 974	1995	01.08.2002	Alleineigentum
Rivera, Splash e Spa Tamaro	TI	–	–	12 754	2012	03.12.2009	Alleineigentum
Romanshorn, Bahnhofstrasse 16 / Alleestrasse 25	TG	99	5 302	2 409	1993	01.12.2003	Alleineigentum
Samedan, Crappun 21, «Bad Samedan»	GR	21	876	471	2007	26.07.2007	Alleineigentum
Schaffhausen, Solenbergstrasse 5	SH	132	8 350	4 313	1972	01.06.2009	Alleineigentum
Solothurn, Bielstrasse 3	SO	24	1 755	383	1961	01.12.2003	Alleineigentum
Solothurn, Gurzelngasse 36	SO	12	759	239	1850	30.11.2004	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 26, 28, 30, 32 / Zeughausgasse 7	SG	34	3 123	777	1989	01.01.2002	Alleineigentum
Thun, Bälliz 62	BE	44	2 732	711	1970	30.11.2004	Alleineigentum
Thun, Gewerbestrasse 15	BE	147	8 954	2 731	1975	01.10.2004	Alleineigentum
Urtenen-Schönbühl, Mattenweg 30 «Solbad & Spa»	BE	205	1 870	10 402	1978/1984	01.08.2006	Alleineigentum
Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4, 6, «Zwicky-Areal»	ZH	66	9 936	4 590	2011	16.12.2010	Alleineigentum
Weggis, Mineralbad & Spa, Rigi Kaltbad	LU	3	2 533	6 242	2011	17.11.2009	Alleineigentum
Wetzikon, Kirchgasse 4, «Möwe»	ZH	234	10 187	7 634	2004	01.04.2003	Alleineigentum
Winterthur, Marktgasse 72	ZH	10	1 282	273	1963	01.06.2005	Alleineigentum
Winterthur, Sulzer-Allee 2	ZH	1	9 825	9 800	2012	12.07.2010	Alleineigentum
Worblaufen, Ara-Strasse 6	BE	78	2 758	2 228	1988	02.12.1988	Alleineigentum
Yverdon-les-Bains, Rue d Orbe 1, 3, 5, 7, 9	VD	290	9 910	7 682	1995	31.12.2002	Alleineigentum
Zofingen, Luzernerstrasse 2, 4	AG	105	2 199	3 051	1988	01.01.2002	Alleineigentum
***Zofingen,** Rathausgasse 9	AG	20	1 562	469	1845	01.12.2003	Alleineigentum
Zollikon, Seestrasse 17	ZH	47	1 119	1 343	1991	01.04.2003	Alleineigentum
Zürich, Aemtlerstrasse / Birmensdorferstrasse / Kalkbreitestrasse	ZH	132	7 267	1 819	1982	01.01.2002	Miteigentum[3]
Zürich, Baslerpark 1, Mürtschenstr. 25, 27, Baslerstr. 60, 62, Flurstr. 8/Baslerpark 2, Mürtschenstr. 39	ZH	380	28 912	11 236	2002	01.02.2009	Alleineigentum[1]

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle in CHF	Mietzinsausfälle in %	Total Wohnungen Anz.	Total Wohnungen m²	Total Wohnungen %	Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP Anz.	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP m²	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP %
11 950 000.00	14 800 000.00	873 888.00	10 724.00	1.23	75	4 915	99.64	44	1	18	0.36
4 299 000.00	5 032 000.00	251 960.50	6 023.00	2.39	12	810	94.08	8	1	51	5.92
10 103 000.00	12 150 000.00	610 223.35	–	–	24	2 376	89.90	18	2	267	10.10
15 387 000.00	19 250 000.00	996 856.60	33 697.20	3.38	44	3 116	84.15	50	10	587	15.85
7 735 000.00	11 220 000.00	548 497.50	2 220.00	0.40	22	1 949	96.44	18	4	72	3.56
5 019 300.00	6 823 000.00	372 596.00	1 430.00	0.38	18	1 651	96.27	15	4	64	3.73
7 406 000.00	9 091 000.00	508 590.00	1 954.00	0.38	24	1 736	100.00	29	1	–	–
37 507 000.00	31 700 000.00	2 209 901.00	72 334.00	3.27	162	8 621	97.51	162	12	220	2.49
11 661 000.00	10 160 000.00	617 292.10	135 522.35	21.95	36	2 905	92.49	47	12	236	7.51
8 659 000.00	12 960 000.00	843 317.95	187 426.50	22.22	45	3 852	92.73	84	16	302	7.27
1 982 919 000.00	**2 254 886 000.00**	**132 086 437.94**	**3 146 209.51**	**2.38**	**7 582**	**614 941**	**96.05**	**8 307**	**896**	**25 270**	**3.95**
13 789 000.00	8 397 000.00	1 012 151.00	–	–	–	–	–	–	1	5 434	100.00
14 346 000.00	14 680 000.00	893 491.10	–	–	2	194	7.32	23	31	2 455	92.68
11 058 000.00	12 080 000.00	640 200.00	–	–	–	–	–	–	1	1 672	100.00
25 006 000.00	30 660 000.00	1 583 333.24	–	–	–	–	–	–	17	4 246	100.00
99 626 000.00	68 630 000.00	4 532 786.41	1 281 069.87	28.26	45	4 195	26.69	52	147	11 523	73.31
8 111 000.00	9 247 000.00	522 508.50	–	–	–	–	–	–	2	600	100.00
20 703 200.00	20 480 000.00	1 155 996.00	–	–	–	–	–	94	19	3 994	100.00
18 451 000.00	23 010 000.00	1 197 348.00	–	–	–	–	–	–	12	3 056	100.00
17 454 000.00	18 100 000.00	1 148 302.80	180.00	0.02	–	–	–	65	47	6 925	100.00
13 171 000.00	14 620 000.00	721 588.20	–	–	5	392	33.33	–	12	784	66.67
11 705 000.00	5 291 000.00	506 356.00	–	–	–	–	–	–	6	2 177	100.00
22 849 000.00	26 600 000.00	1 322 848.50	2 846.00	0.22	4	431	18.52	–	33	1 896	81.48
10 244 500.00	6 584 000.00	409 024.00	1 280.00	0.31	–	–	–	28	9	1 874	100.00
4 495 000.00	5 141 000.00	367 759.00	–	–	13	810	43.83	2	21	1 038	56.17
51 830 000.00	41 020 000.00	2 660 819.45	275 829.65	10.37	1	134	0.87	85	101	15 330	99.13
28 783 000.00	32 570 000.00	2 233 973.40	–	–	–	–	–	40	7	20 179	100.00
211 840 000.00	196 760 000.00	11 498 682.73	858 412.70	7.47	21	1 421	6.93	4	106	19 075	93.07
10 147 900.00	14 850 000.00	774 693.00	23 959.00	3.09	3	274	7.82	3	16	3 231	92.18
14 839 000.00	18 770 000.00	893 868.05	–	–	1	80	5.76	–	8	1 308	94.24
15 816 000.00	–	626 165.90	–	–	–	–	–	23	27	3 793	100.00
60 197 000.00	54 680 000.00	3 323 748.50	572 982.00	17.24	50	4 536	30.63	217	49	10 275	69.37
–	–	225 711.00	44 241.00	19.60	2	111	10.17	6	10	980	89.83
44 710 000.00	45 950 000.00	2 548 171.80	–	–	–	–	–	256	33	11 169	100.00
30 124 000.00	32 500 000.00	1 857 861.40	71 053.00	3.82	20	2 954	38.80	146	14	4 660	61.20
16 921 000.00	15 620 000.00	893 948.60	154 390.00	17.27	–	–	–	70	16	3 598	100.00
6 000 000.00	5 776 000.00	349 744.00	3 100.00	0.89	4	353	21.80	32	9	1 266	78.20
7 418 900.00	7 377 000.00	388 452.70	19 935.50	5.13	3	329	22.82	1	16	1 113	77.18
14 646 000.00	20 490 000.00	1 006 644.00	–	–	–	–	–	–	10	2 261	100.00
19 673 000.00	22 000 000.00	1 200 000.00	–	–	–	–	–	–	12	3 311	100.00
10 911 000.00	14 430 000.00	755 333.04	10 792.00	1.43	2	338	13.03	16	10	2 257	86.97
24 335 000.00	25 170 000.00	1 506 958.40	–	–	–	–	–	65	13	9 066	100.00
71 572 000.00	79 100 000.00	3 673 018.35	346 506.90	9.43	–	–	–	73	25	15 075	100.00
103 125 000.00	94 500 000.00	6 438 839.80	–	–	–	–	–	557	74	19 273	100.00
189 534 000.00	161 920 000.00	14 502 211.15	2 536 327.90	17.49	–	–	–	442	86	71 949	100.00
7 165 000.00	7 590 000.00	448 346.40	6 108.00	1.36	–	–	–	41	20	2 594	100.00
114 085 000.00	65 600 000.00	2 200 000.20	–	–	–	–	–	–	1	13 000	100.00
39 651 000.00	34 770 000.00	1 795 455.25	–	–	–	–	–	185	20	11 097	100.00
103 761 000.00	95 460 000.00	166 666.65	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10 310 000.00	11 960 000.00	817 141.45	108 477.00	13.28	9	1 039	19.60	57	33	4 263	80.40
14 239 000.00	14 200 000.00	952 263.00	–	–	–	–	–	20	1	876	100.00
25 065 000.00	19 090 000.00	1 706 419.70	1 572 984.50	92.18	–	–	–	115	17	8 350	100.00
4 023 000.00	3 913 000.00	280 941.00	16 055.00	5.71	1	102	5.81	–	23	1 653	94.19
3 166 500.00	3 517 000.00	241 576.00	13 086.00	5.42	5	419	55.20	–	7	340	44.80
8 885 000.00	10 260 000.00	696 772.00	23 676.50	3.40	16	1 333	42.68	–	18	1 790	57.32
13 543 000.00	15 940 000.00	993 802.20	275.00	0.03	2	247	9.04	–	42	2 485	90.96
16 135 000.00	15 890 000.00	1 301 823.45	81 434.45	6.26	1	127	1.42	36	110	8 827	98.58
28 804 000.00	35 110 000.00	2 092 708.20	–	–	–	–	–	200	5	1 870	100.00
41 302 000.00	40 780 000.00	2 269 386.92	794 905.19	35.03	–	–	–	46	20	9 936	100.00
26 991 000.00	30 970 000.00	1 149 102.00	–	–	–	–	–	–	3	2 533	100.00
43 991 000.00	39 550 000.00	2 245 593.60	50 824.30	2.26	35	3 914	38.42	172	27	6 273	61.58
10 815 800.00	12 000 000.00	614 076.00	–	–	–	–	–	–	10	1 282	100.00
50 100 000.00	53 750 000.00	2 828 535.00	–	–	–	–	–	–	1	9 825	100.00
11 792 000.00	8 335 000.00	535 179.00	70.00	0.01	–	–	–	62	16	2 758	100.00
43 976 000.00	39 360 000.00	2 489 942.14	30 443.30	1.22	20	2 088	21.07	221	49	7 822	78.93
6 200 000.00	5 025 000.00	422 996.65	75 177.50	17.77	5	351	15.96	85	15	1 848	84.04
–	–	21 287.50	6 654.32	31.26	9	598	38.28	–	11	964	61.72
8 672 000.00	8 516 000.00	476 847.00	5 200.00	1.09	–	–	–	34	13	1 119	100.00
35 763 000.00	36 550 000.00	1 795 625.65	7 940.50	0.44	25	2 127	29.27	95	12	5 140	70.73
105 596 000.00	76 270 000.00	7 925 620.95	568 288.95	7.17	1	118	0.41	318	61	28 794	99.59

Ort, Adresse	Kanton	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Zürich, Brauerstrasse 4	ZH	84	3 482	993	1983	01.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Limmatquai 84	ZH	9	537	141	1270	10.09.1996	Alleineigentum
Zürich, Schärenmoosstrasse 77, «Conex»	ZH	144	11 348	3 873	2009	18.12.2007	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 37	ZH	35	3 320	733	1971	01.06.2009	Alleineigentum
Zürich, Forchstrasse 261	ZH	34	2 759	2 094	1963	01.12.2010	Alleineigentum
Zürich, Zurlindenstrasse 111, Bremgartenstrasse 51	ZH	76	3 397	1 387	1938	01.12.2010	Alleineigentum
Zürich, Sihlstrasse 34	ZH	12	5 875	816	1973	01.06.2005	Alleineigentum
Total II		**6 221**	**462 015**	**318 415**			
Gemischte Bauten							
Allschwil, Bettenstrasse 18, 20, 22 / Steinbühlweg 13, 15	BL	67	4 133	3 436	1967	01.01.2002	Alleineigentum
Basel, Bärschwilerstrasse 4/Güterstrasse 218	BS	17	1 840	524	1993	01.10.2010	Alleineigentum
Basel, Liestalerstrasse 30 / Farnsburgerstrasse 37 / Farnsburgerstrasse 45	BS	132	6 776	2 457	1962	31.12.2002	Alleineigentum
Basel, Tellplatz 11, 12	BS	48	3 480	981	1956	01.01.2002	Alleineigentum
Corsier-sur-Vevey, Avenue Reller 38, 40, 42	VD	347	9 878	8 619	1972	01.01.2002	Alleineigentum
Eschenbach SG, Rickenstrasse 8	SG	61	1 980	2 987	1991	01.11.1993	Alleineigentum
Fahrwangen, Hintergasse 10, 12	AG	60	3 856	5 041	1993	24.07.2007	Alleineigentum
Genf, Boulevard des Philosophes 12	GE	68	3 518	926	1978	27.06.1979	Alleineigentum
Genf, Rue du Mont Blanc 13	GE	36	1 519	266	1925	30.11.2004	Alleineigentum
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	SO	92	1 604	3 560	2000, 2001	15.09.2010	Alleineigentum[1]
Langenthal, Marktgasse 2, 4, 6, 8 / Jurastrasse 15, 17 «untere Marktgasse»	BE	337	9 138	4 799	2008	20.12.2006	Alleineigentum
Langenthal, Marktgasse 46a, 52, 54	BE	31	2 701	1 352	1928/1995	01.07.2004	Alleineigentum
Lausanne, Rue Caroline 4, 6, 8, 10 / Rue Marterey 9, 11	VD	317	18 294	3 863	1910	31.12.2002	Alleineigentum
Luzern, Kauffmanweg 20, 22, 24	LU	48	3 357	694	1990	14.11.1988	Alleineigentum
Orbe, Route de Valeyres 1 / Chemin des Ecoliers	VD	158	5 367	18 125	1994	31.12.2002	Alleineigentum
Paudex, Rue Fontaine 5, 7, 9, 11 / Rue Simplon 16	VD	129	4 100	3 997	1993	01.01.2002	Alleineigentum
Pratteln, Bahnhofstrasse 1	BL	13	1 299	422	1946	29.09.1987	Alleineigentum
St. Gallen, Zeughausgasse 22	SG	25	1 888	321	1919	15.09.2010	Alleineigentum
Weinfelden, Marktstrasse 28	TG	74	2 715	1 266	1995	01.12.2003	Alleineigentum
Wetzikon, Pappelnstrasse 16	ZH	31	1 320	953	1988	29.09.1988	Alleineigentum
Wohlen, Alte Bahnhofstrasse 1	AG	104	2 304	2 216	1961	30.09.1994	Alleineigentum
Zug, Baarerstrasse 110a, 110b, 110c, 112	ZG	176	6 499	3 498	1971	01.01.2002	Alleineigentum
Zürich, Freischützgasse 14	ZH	72	2 236	591	1983	15.09.2010	Alleineigentum
Zürich, Luggwegstrasse 9 / Albulastrasse 50, «Connect»	ZH	322	17 585	8 980	1928/1972	01.06.2003	Alleineigentum
Zürich, Stäblistrasse 2 / Winkelriedstrasse 15	ZH	53	1 746	1 074	1987	01.02.2006	Alleineigentum
Total III		**2 818**	**119 133**	**80 948**			
Angefangene Bauten (inkl. Land)							
Aarau, Bleichemattstrasse 31, Hintere Bahnhofstrasse	AG	–	–	10 161	2018	30.06.2011	Alleineigentum
Arbedo-Castione, Torre	TI	–	–	4 776	1945	28.09.2012	Alleineigentum
Beringen, Schaffhauserstrasse Wohnüberbauung «Genesis»	SH	–	–	11 506	2014	06.05.2013	Alleineigentum
Mellingen, Im Geerig	AG	–	–	14 204	2013	27.11.2012	Alleineigentum
Mellingen, Neugrüen	AG	–	–	31 033	2014	31.12.2009	Alleineigentum
Romanshorn, Obere Zelgstrasse 2, Maria-Stader-Weg 14, «Villa Voigt»	TG	–	–	1 942	1933	23.06.2011	Alleineigentum
Thun, Aarestrasse 2, Projekt Rex	BE	–	–	3 958	2014	13.09.2011	Alleineigentum
Thun, Allmendstrasse 1, 1a, 3, 3a, 5, 7, 7a, Gewerbestrasse 4, Projekt Puls	BE	–	–	8 401	2014	13.09.2011	Alleineigentum
Windisch, Fehlmannmatte	AG	–	–	16 319	2014	16.12.2011	Alleineigentum
Zürich-Altstetten, Vulkanstrasse 110, BASF-Areal	ZH	–	–	12 119	2015	22.02.2012	Alleineigentum
Zürich-Schwamendingen, Überlandstrasse 437–441	ZH	–	–	6 808	2011	17.06.2011	Alleineigentum
Total IV		**–**	**–**	**121 227**			
Baurechtsgrundstücke							
Frick, Hauptstrasse 15	AG	1	–	2 583	2004	15.09.2010	Alleineigentum
Total V		**1**	**–**	**2 583**			
Miteigentum							
Chiasso, Serfontana (5%)	TI	–	–	–	1974	01.07.2002	Miteigentum
Genf, ICC (13,1%)	GE	–	–	–	1989	01.07.2002	Miteigentum
Zürich, Sihlcity / Mieterspiegel, Inkasso (16,5%)	ZH	–	–	–	2007	26.06.2003	Miteigentum
Total VI		**–**	**–**	**–**			
Gesamttotal		**25 826**	**1 221 359**	**1 464 354**			

[1] Alleineigentum im Baurecht
[2] Alleineigentum im Baurecht / Baurechtsgeber
[3] Miteigentum $^{50}/_{100}$ = 1 819 m² (Total Grundstückfläche 3 638 m²)

* Im Geschäftsjahr 2012/2013 veräusserte Liegenschaften

			Mietzinsausfälle		Total Wohnungen			Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	in CHF	in %	Anz.	m²	%		Anz.	m²	%
15 364 000.00	18 450 000.00	888 757.00	34 003.90	3.83	18	1 379	39.60	49	17	2 103	60.40
6 338 000.00	8 353 000.00	387 809.00	35 992.00	9.28	1	94	17.50	–	8	443	82.50
57 569 000.00	56 630 000.00	3 507 013.50	170 250.00	4.85	–	–	–	114	30	11 348	100.00
15 570 000.00	17 900 000.00	794 038.00	–	–	1	86	2.59	14	20	3 234	97.41
13 301 000.00	10 050 000.00	655 932.80	129 062.85	19.68	1	106	3.84	15	18	2 653	96.16
17 417 000.00	11 520 000.00	854 708.85	154 292.68	18.05	2	194	5.71	53	21	3 203	94.29
41 890 000.00	46 040 000.00	2 143 940.70	–	–	–	–	–	–	12	5 875	100.00
2 164 911 800.00	**2 000 352 000.00**	**119 072 845.78**	**10 088 107.46**	**8.47**	**328**	**30 874**	**6.68**	**4 232**	**1 661**	**431 141**	**93.32**
10 300 000.00	13 560 000.00	795 561.05	47 384.50	5.96	23	1 903	46.04	29	15	2 230	53.96
6 404 600.00	6 928 000.00	363 865.40	3 500.00	0.96	14	1 257	68.32	–	3	583	31.68
20 855 000.00	27 140 000.00	1 644 452.30	53 766.70	3.27	62	4 680	69.07	61	9	2 096	30.93
11 959 000.00	12 800 000.00	672 156.00	8 625.20	1.28	25	2 350	67.53	10	13	1 130	32.47
35 966 000.00	37 370 000.00	2 440 940.08	50 690.75	2.08	116	6 091	61.66	217	14	3 787	38.34
8 599 000.00	5 911 000.00	388 521.00	4 500.00	1.16	18	1 508	76.16	41	2	472	23.84
11 440 000.00	11 540 000.00	748 930.00	61 845.50	8.26	23	2 419	62.73	31	6	1 437	37.27
12 928 000.00	18 020 000.00	914 561.10	3 960.00	0.43	36	2 165	61.54	27	5	1 353	38.46
13 631 000.00	15 260 000.00	731 495.50	–	–	17	819	53.92	–	19	700	46.08
7 599 000.00	7 942 000.00	385 208.70	5 052.50	1.31	5	602	37.53	69	18	1 002	62.47
48 355 900.00	40 260 000.00	2 745 489.34	510 798.20	18.60	30	3 593	39.32	250	57	5 545	60.68
5 465 000.00	6 182 000.00	359 181.40	–	–	13	1 287	47.65	2	16	1 414	52.35
66 298 000.00	82 540 000.00	4 633 664.65	10 098.55	0.22	126	9 687	52.95	168	23	8 607	47.05
20 777 000.00	16 510 000.00	867 856.00	2 912.00	0.34	33	2 186	65.12	3	12	1 171	34.88
13 920 000.00	16 820 000.00	1 110 949.10	16 218.50	1.46	32	2 776	51.72	120	6	2 591	48.28
13 724 900.00	15 620 000.00	997 321.50	7 129.50	0.71	29	3 122	76.15	87	13	978	23.85
5 698 000.00	3 927 000.00	234 661.00	20 520.00	8.74	7	579	44.57	–	6	720	55.43
7 553 000.00	8 148 000.00	394 292.00	–	–	8	852	45.13	–	17	1 036	54.87
5 624 900.00	6 538 000.00	449 257.00	11 821.00	2.63	17	1 508	55.54	37	20	1 207	44.46
3 959 000.00	4 478 000.00	281 582.05	3 285.00	1.17	7	719	54.47	15	9	601	45.53
10 680 000.00	8 501 000.00	545 420.00	33 397.83	6.12	23	1 582	68.66	67	14	722	31.34
25 203 000.00	30 400 000.00	1 624 924.20	59 785.00	3.68	50	3 297	50.73	102	24	3 202	49.27
15 189 000.00	16 680 000.00	869 094.60	2 321.50	0.27	41	1 420	63.51	26	5	816	36.49
87 693 000.00	98 370 000.00	5 314 532.39	126 090.98	2.37	164	13 056	74.25	133	25	4 529	25.75
7 532 600.00	9 136 000.00	478 712.00	130.00	0.03	17	1 149	65.81	29	7	597	34.19
477 354 900.00	**520 581 000.00**	**29 992 628.36**	**1 043 833.21**	**3.48**	**936**	**70 607**	**59.27**	**1 524**	**358**	**48 526**	**40.73**
15 423 000.00	15 423 000.00	106 595.40	2 541.45	2.38	–	–	–	67	32	11 417	100.00
5 221 000.00	5 221 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 399 000.00	5 399 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3 570 000.00	3 570 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
77 725 000.00	77 725 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4 654 000.00	4 654 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29 049 000.00	29 049 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
53 720 000.00	53 720 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
46 480 000.00	46 480 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
37 749 000.00	37 749 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
35 399 000.00	35 399 000.00	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–
314 389 000.00	**314 389 000.00**	**106 595.40**	**2 541.45**	**2.38**	**–**	**–**	**–**	**67**	**33**	**11 417**	**–**
1 563 200.00	1 656 000.00	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–
1 563 200.00	**1 656 000.00**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1**	**–**	**–**
3 955 900.00	4 324 000.00	190 941.60	–	–	–	–	–	–	1	–	–
47 467 700.00	51 488 240.00	2 765 011.43	–	–	–	–	–	–	1	–	–
98 356 000.00	136 240 000.00	7 070 543.18	–	–	16	1 734	9.87	867	267	15 828	90.13
149 779 600.00	**192 052 240.00**	**10 026 496.21**	**–**	**–**	**16**	**1 734**	**9.87**	**867**	**269**	**15 828**	**–**
5 090 917 500.00	**5 283 916 240.00**	**291 285 003.69**	**14 280 691.63**	**4.90**	**8 862**	**718 156**	**57.44**	**14 997**	**3 218**	**532 182**	**42.56**

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 Switzerland wurden per 30. Juni 2013 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 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 «at cost» bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wird (Impairment).

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, den 26. Juli 2013
Wüest & Partner AG

Gino Fiorentin Andreas Ammann

Data Report per 30. Juni 2013
CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	1,39%
Fremdfinanzierungsquote	10,86%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84,68%
Betriebsaufwandquote (TERISA) GAV	0,55%
Betriebsaufwandquote (TERISA) NAV	0,64%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,77%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,75%
Fremdkapitalquote	13,44%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4,47%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4.28% / nominal 5.08%

Produktteam

Product Manager
Stephan Auf der Maur
(bis 30.06.2013 Stefan Bangerter)

Property Asset Manager
Sandra Pally

Financial Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann
(bis 30.06.2013 Martin Munz)

Product Assistant
Michèle Heeb
(bis 30.06.2013 Caroline Kündig)

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2013

	30.06.2013		30.06.2012	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	5 428 000.00	0.63%	5 789 000.00	0.79%

* des Anlagevermögens

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

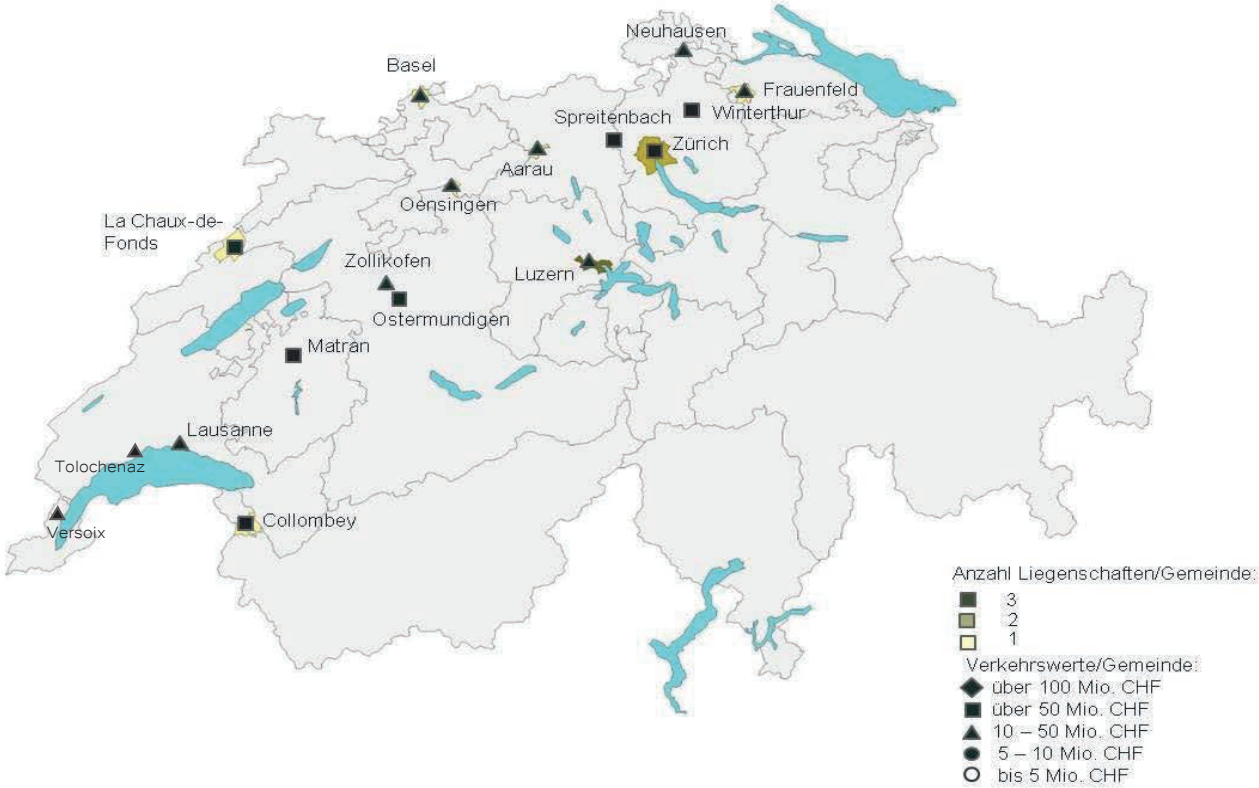
Vermögensrechnung

	30.06.2013 CHF	30.06.2012 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthabgen (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	318 241.78	38 185.08
Derivative Finanzinstrumente	0.00	–1 255 838.00
Kurzfristige Forderungen	9 034 902.90	8 062 784.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	97 329.79	5 637 756.38
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	68 824 400.00	33 699 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	787 650 000.00	698 506 100.00
Gesamtvermögen abzüglich:	**865 924 874.47**	**744 687 987.96**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15 352 016.67	9 906 477.33
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 607 111.00	7 485 195.30
Latente Steuern	5 428 000.00	5 789 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	93 000 000.00	252 100 000.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nettovermögen	**749 537 746.80**	**469 407 315.33**
Inventarwert pro Anspruch	**1 151.30**	**1 099.12**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	469 407 315.33	433 456 389.20
Ausgaben von Ansprüchen	272 222 470.95	38 408 579.14
Rücknahmen von Ansprüchen	–25 988 878.77	–24 091 564.31
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–1 857 092.80	–1 100 048.81
Gesamterfolg	35 753 932.09	22 733 960.11
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**749 537 746.80**	**469 407 315.33**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	427 077	413 635
Ausgegebene Ansprüche	247 151	35 873
Zurückgenommene Ansprüche	–23 192	–22 431
Anzahl Ansprüche im Umlauf	**651 036**	**427 077**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	**48.87**	**52.17**

Erfolgsrechnung

	01.07.2012–30.06.2013 CHF	01.07.2011–30.06.2012 CHF
– Soll-Mietertrag	43 297 098.36	30 593 667.97
– Minderertrag Leerstand	–584 747.80	–903 363.92
– Inkassoverluste auf Mietzinsen	–15 764.30	–12 364.60
Mietertrag Netto	42 696 586.26	29 677 939.45
– Instandhaltung	–1 135 718.77	–689 273.27
– Instandsetzung	–698 443.25	–2 669 936.13
Unterhalt Immobilien	–1 834 162.02	–3 359 209.40
– Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–662 803.48	–625 353.40
– Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	4 570.20	–203 921.19
– Versicherungen	–460 205.87	–323 526.84
– Verwaltungshonorare	–1 321 044.50	–859 922.50
– Vermietungs- und Insertionskosten	–233 180.02	–284 800.35
– Steuern und Abgaben	–518 892.95	–470 415.40
– Übriger Betriebsaufwand	–73 319.74	–80 473.93
Betriebsaufwand	–3 264 876.36	–2 848 413.61
Bildung/Auflösung von Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	3 000 000.00
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	**37 597 547.88**	**26 470 316.44**
– Aktivzinsen	30 878.59	36 120.09
– Baurechtszinserträge	159 006.60	141 943.80
– Übrige Erträge	1 183 962.55	371 363.97
Sonstige Erträge	1 373 847.74	549 427.86
– Hypothekarzinsen	–2 628 088.21	–2 196 887.89
– Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00
– Baurechtszinsen	–84 150.00	–67 050.00
Finanzierungsaufwand	–2 712 238.21	–2 263 937.89
– Geschäftsführungshonorar	–3 360 846.84	–2 383 422.32
– Übriger Verwaltungsaufwand	–69 378.63	–72 560.12
Verwaltungsaufwand	–3 430 225.47	–2 455 982.44
– Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	635 481.46	816 545.08
– Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–552 711.06	–585 670.94
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	82 770.40	230 874.14
Nettoertrag	**32 911 702.34**	**22 530 698.11**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	107 191.75	0.00
Realisierter Erfolg	**33 018 894.09**	**22 530 698.11**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 374 038.00	3 730 262.00
Veränderung latente Steuern	361 000.00	–3 527 000.00
Gesamterfolg	**35 753 932.09**	**22 733 960.11**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	32 911 702.34	22 530 698.11
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–1 092 736.02	–250 013.92
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**31 818 966.32**	**22 280 684.19**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	**31 818 966.32**	**22 280 684.19**

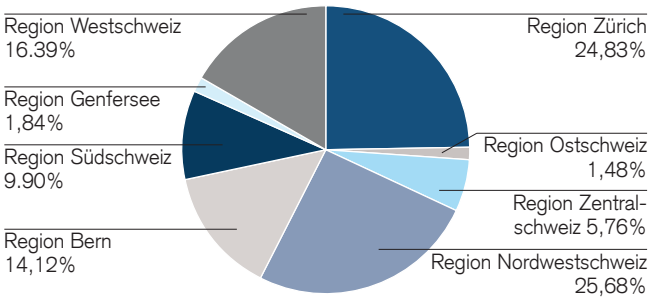
Geografische Verteilung der Liegenschaften



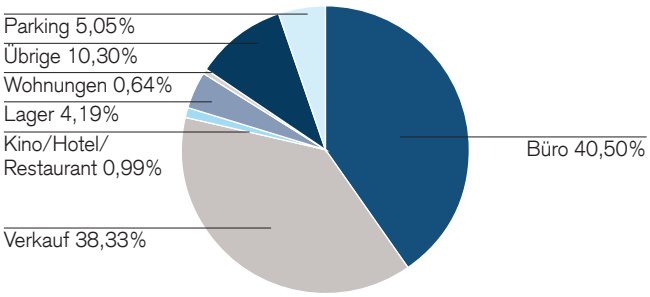
Zürich, Reitergasse 9 + 11

Zollikofen, Bernstrasse 160, 162, 164

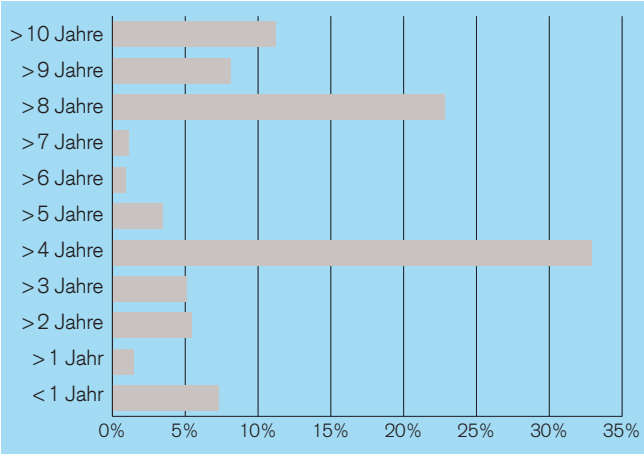
Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten



Aufteilung nach Nutzung / IST-Nettomietertrag



Vertragsdauer nach IST-Nettomieterträge



Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	**20**
Anzahl Objekte	**34**
Total Mietobjekte	**2 984**
Total Wohnungen	**14**
Verkehrswerte	**856 474 400**
Gestehungskosten	**839 938 100**
Mietzinseinnahmen (Nettomietertrag)	**42 696 586**
Mietzinsausfälle	**1.39 %**

Winterthur, Industriestrasse 43, 44, «Grüzepark»

Käufe im Geschäftsjahr 2012/2013

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2013
Wohnbauten		
–		
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Winterthur, Industriestrasse 43/44	02.07.2012	89 480 000
Lausanne, Rue de Genève 70/72	01.03.2013	14 470 000
Gemischte Bauten		
–		
Angefangene Bauten (inkl. Land)		
Versoix, Fleur d'eau	27.07.2012	22 501 400
Miteigentum		
–		
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2012/2013		**126 451 400**

Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2012
Baden-Dättwil, Mellingerstrasse 208	01.01.2013	13 650 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013		**13 650 000**

Objektinventar

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet-objekte	Total Mietfläche (m²)	Grund-stücks-fläche	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis
Wohnbauten							
Total I		**–**	**–**	**–**			
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Aarau, Industriestrasse 1, GAIS-Center	AG	223	8 873	10 385	2009/2010	01.10.2010	Alleineigentum
Basel, Aeschenvorstadt 56	BS	152	7 062	1 388	1990	01.07.2010	Alleineigentum
Collombey-Muraz, Parc du Rhône, «Centre Commercial Parc du Rhône»	VS	28	16 074	29 400	2003	01.05.2012	Alleineigentum
***Dättwil,** Mellingerstrasse 208	AG	94	2 508	6 741	1929	15.09.2010	Alleineigentum[1]
Frauenfeld, Bahnhofplatz 76, 76a	TG	46	2 783	1 236	1951	01.02.2011	Alleineigentum
La Chaux-de-Fonds, J.-L. Chevrolet 4–4a, 6–6a, Bonne-Fontaine 41	NE	233	21 616	20 259	1999–2008	21.09.2010	Alleineigentum
Luzern, Geissensteinring 45	LU	19	10 272	4 158	1975	15.09.2010	Alleineigentum
Luzern, Tribschenstrasse 54	LU	10	1 325	1 517	1967	15.09.2010	Alleineigentum
Luzern, Tribschenstrasse 56, 60	LU	62	1 739	4 210	1965	15.09.2010	Alleineigentum
Matran, Route du Bois 1, 3, 5	FR	447	16 066	22 815	2007	30.07.2010	Alleineigentum
Neuhausen am Rheinfall, Victor von Bruns-Strasse 21	SH	98	3 946	2 466	2011	25.08.2011	Alleineigentum
Oensingen, Ostringstrasse 11, 11a, 11b	SO	4	12 441	14 684	2001	01.04.2012	Alleineigentum
Ostermundigen, Milchstrasse 10	BE	22	2 114	5 408	2007	31.10.2011	Alleineigentum
Ostermundigen, Milchstrasse 2, 4, 6, 8	BE	179	10 759	14 967	2007	31.10.2011	Alleineigentum
Spreitenbach, Industriestrasse 171	AG	424	20 920	14 329	1969	30.11.2010	Alleineigentum
Winterthur, Industriestrasse 43, 44, «Grüzepark»	ZH	369	22 389	48 637	1979/2006	03.07.2012	Alleineigentum
Zollikofen, Bernstrasse 160, 162, 164	BE	240	10 900	9 544	2005	15.09.2010	Alleineigentum
Zürich, Dörflistrasse 120	ZH	193	7 364	2 247	1987	15.09.2010	Alleineigentum
Zürich, Reitergasse 9 + 11	ZH	57	4 368	1 085	1922/1983	15.09.2010	Alleineigentum
Total II		**2 900**	**183 519**	**215 476**			
Gemischte Bauten							
Lausanne, Rue de Genève 70+72	VD	84	2 931	1 946	1993	01.03.2013	Alleineigentum
Total III		**84**	**2 931**	**1 946**			
Angefangene Bauten (inkl. Land)							
Tolochenaz, Lake Geneva Park, Gebäude C, Av. de Riond-Bosson	VD	–	–	10 870	2013	07.07.2011	Alleineigentum
Versoix, Fleur d'Eau, Route de Suisse 160–162	GE	–	–	11 170	2014	27.07.2012	Alleineigentum
Total IV		**–**	**–**	**22 040**			
Baurechtsgrundstücke							
Total V		**–**	**–**	**–**			
Miteigentum							
Total VI		**–**	**–**	**–**			
Gesamttotal		**2 984**	**186 450**	**239 462**			

[1] Alleineigentum im Teilbaurecht

* Im Geschäftsjahr 2012/2013 veräusserte Liegenschaften

			Mietzinsausfälle		Total Wohnungen			Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	in CHF	in %	Anz.	m²	%		Anz.	m²	%
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
52 385 500.00	46 140 000.00	2 306 472.88	139 073.65	6.03	–	–	–	169	54	8 873	100.00
51 855 000.00	49 710 000.00	2 829 920.55	17 246.00	0.61	–	–	–	124	28	7 062	100.00
77 088 500.00	77 950 000.00	4 386 393.50	–	–	–	–	–	–	28	16 074	100.00
–	–	419 097.28	11 152.50	2.66	–	–	–	74	20	2 508	100.00
9 937 000.00	11 680 000.00	679 271.50	87 905.50	12.94	–	–	–	15	31	2 783	100.00
62 541 000.00	66 340 000.00	3 873 084.00	–	–	–	–	–	211	22	21 616	100.00
38 047 000.00	36 730 000.00	2 509 692.00	–	–	1	123	1.20	–	18	10 149	98.80
3 758 000.00	4 180 000.00	247 584.00	–	–	–	–	–	6	4	1 325	100.00
4 235 000.00	4 490 000.00	223 672.00	–	–	–	–	–	61	1	1 739	100.00
58 376 000.00	62 740 000.00	3 424 361.10	–	–	–	–	–	438	9	16 066	100.00
23 210 900.00	24 460 000.00	1 278 368.00	–	–	–	–	–	92	6	3 946	100.00
20 644 200.00	21 660 000.00	1 187 412.00	–	–	–	–	–	–	4	12 441	100.00
13 921 800.00	13 750 000.00	908 137.80	–	–	–	–	–	18	4	2 114	100.00
57 840 800.00	59 240 000.00	3 138 593.40	–	–	–	–	–	170	9	10 759	100.00
81 432 000.00	84 720 000.00	4 539 577.20	–	–	–	–	–	415	9	20 920	100.00
87 876 000.00	89 480 000.00	4 432 042.10	20 053.95	0.45	–	–	–	320	49	22 389	100.00
39 046 000.00	38 240 000.00	2 325 302.50	199 879.90	8.60	–	–	–	204	36	10 900	100.00
40 670 000.00	42 180 000.00	2 583 757.30	7 897.60	0.31	–	–	–	156	37	7 364	100.00
34 904 000.00	39 490 000.00	1 729 159.25	117 303.00	6.78	2	240	5.49	40	15	4 128	94.51
757 768 700.00	**773 180 000.00**	**43 021 898.36**	**600 512.10**	**1.40**	**3**	**363**	**0.20**	**2 513**	**384**	**183 156**	**99.80**
13 345 000.00	14 470 000.00	275 200.00	–	–	11	676	23.06	57	16	2 255	76.94
13 345 000.00	**14 470 000.00**	**275 200.00**	**–**	**–**	**11**	**676**	**23.06**	**57**	**16**	**2 255**	**76.94**
46 323 000.00	46 323 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
22 501 400.00	22 501 400.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
68 824 400.00	**68 824 400.00**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
839 938 100.00	**856 474 400.00**	**43 297 098.36**	**600 512.10**	**1.39**	**14**	**1 039**	**0.56**	**2 570**	**400**	**185 411**	**99.44**

Bewertungsbericht

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 ASV haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Im Auftrag der Credit Suisse Anlagestiftung wurden per 30. Juni 2013 die Liegenschaften der CSA RES Commercial von der Ernst & Young AG (EY), als unabhängiger Schätzungsexperte, zum Zweck der Rechnungslegung einzeln bewertet. Die Besichtigung der Liegenschaften erfolgt gemäss Praxis innerhalb eines Besichtigungsturnus von drei Jahren. Für die Beschaffung der für die Bewertung benötigten Unterlagen war die Credit Suisse AG verantwortlich.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode von Renditeliegenschaften und Liegenschaften im Bau

Die Bewertungen der Renditeliegenschaften erfolgten zum Marktwert unter Anwendung 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 erfolgte eine Plausibilisierung der Ertrags- und Kostenpositionen. EY standen als Grundlagen dafür die von der Credit Suisse zur Verfügung gestellten Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.
Liegenschaften im Bau wurden mittels «at cost»-Methode bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wurde keine Abschreibung («Impairment») vorgenommen. Die Bilanzierung erfolgte zu den bisherigen Anlagekosten inklusive allfälliger Wertminderungen.
Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Marktwerts wurden die aufgelaufenen Gestehungskosten (Zahlungen) mit dem aktuellen Projektstand verglichen. Als stichtagsbezogener Jahresendwert wurde von uns die Summe der aufgelaufenen Zahlungen berücksichtigt.
Die Angaben bezüglich projektierter Bebauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung wurden vom Auftraggeber übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und weitere) beziehungsweise soweit diese plausibel erschienen.
Durch die Abwesenheit eines regelmässigen, öffentlichen Handels und die individuelle Situation jedes Objektes enthält jede Bewertungsmethode Schätzungen und Annahmen. Änderungen dieser Schätzungen und Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf den ermittelten Wert eines Objektes haben.

4 Unabhängigkeit und Einschränkung

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

Zürich, den 8. Juli 2013

Rolf Bach	André Mathis MRICS
Executive Director	Senior Manager

Data Report per 30. Juni 2013
CSA Real Estate Switzerland Dynamic

Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	3,18%
Fremdfinanzierungsquote	18,94%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,68%
Betriebsaufwandquote (TERISA) GAV	0,84%
Betriebsaufwandquote (TERISA) NAV	1,06%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3,75%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,42%
Fremdkapitalquote	22,77%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,24%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4.28% / nominal 5.32%

Produktteam

Product Manager
Stephan Auf der Maur

Property Asset Manager
Reza Oliai

Financial Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Michèle Heeb
(bis 30.06.2013 Caroline Kündig)

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2013

	30.06.2013		30.06.2012	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	6 900 000.00	1.33%	5 977 000.00	1.29%

* des Anlagevermögens

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

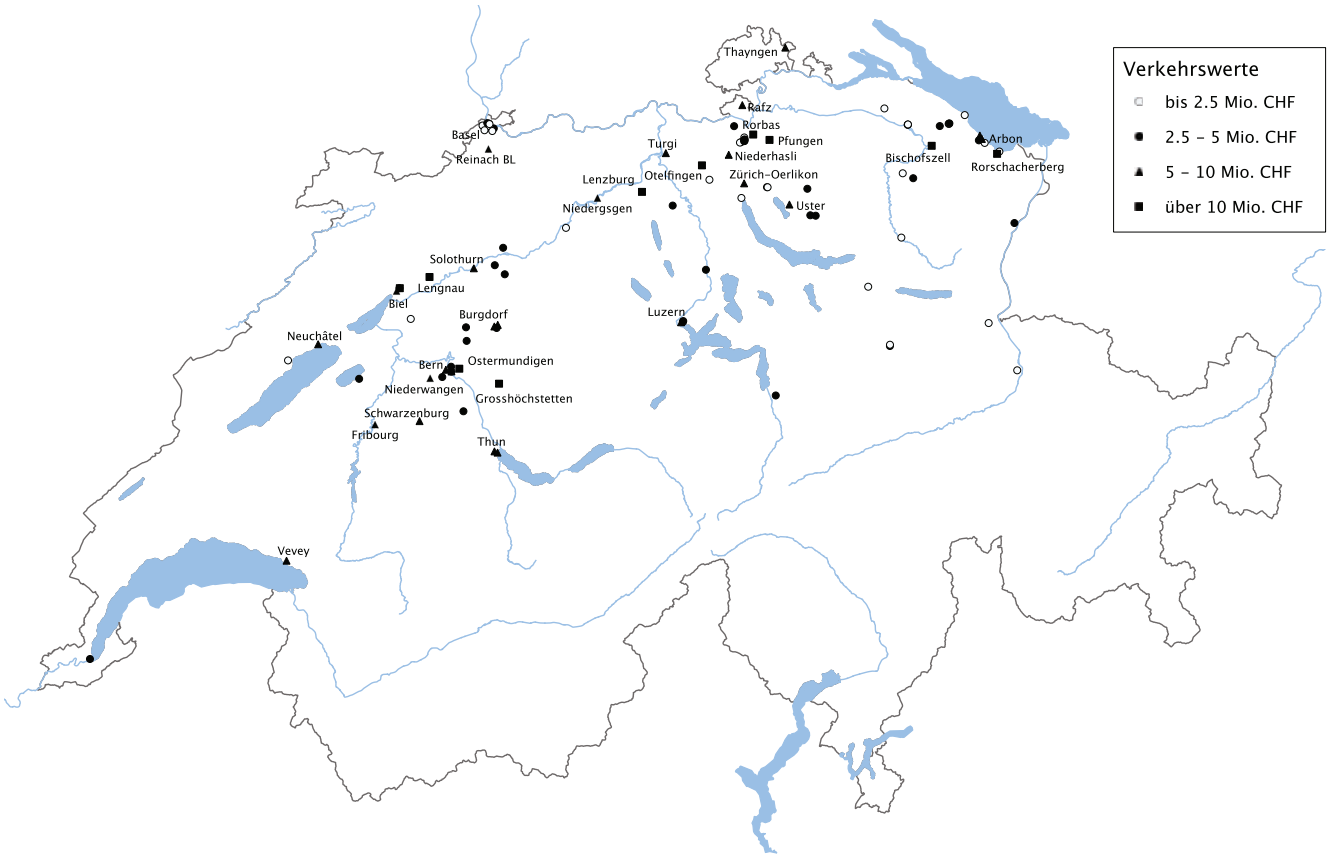
Vermögensrechnung

	30.06.2013 CHF	30.06.2012 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthabgen (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	432 841.75	248 703.13
Kurzfristige Forderungen	7 041 263.33	6 211 951.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	230 638.50	26 743.70
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	14 701 800.00	6 144 800.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	492 865 600.00	446 595 400.00
Miteigentumsanteile	12 487 600.00	12 282 500.00
Gesamtvermögen abzüglich:	**527 759 743.58**	**471 510 098.08**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11 085 359.80	12 996 211.22
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 700 762.50	2 326 336.30
Latente Steuern	6 900 000.00	5 977 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	98 500 000.00	68 800 000.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nettovermögen	**407 573 621.28**	**381 410 550.56**
Inventarwert pro Anspruch	**1 367.66**	**1 309.78**
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	381 410 550.56	362 950 565.84
Ausgaben von Ansprüchen	13 109 095.85	4 737 925.30
Rücknahmen von Ansprüchen	–4 021 508.65	–2 893 832.40
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	1 811 017.11	–3 252 502.46
Gesamterfolg	15 264 466.41	19 868 394.28
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**407 573 621.28**	**381 410 550.56**
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	291 202	289 693
Ausgegebene Ansprüche	9 837	3 782
Zurückgenommene Ansprüche	–3 031	–2 273
Anzahl Ansprüche im Umlauf	**298 008**	**291 202**
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	**60.70**	**61.98**

Erfolgsrechnung

	01.07.2012–30.06.2013 CHF	01.07.2011–30.06.2012 CHF
– Soll-Mietertrag	29 064 901.75	27 213 895.60
– Minderertrag Leerstand	–952 506.70	–1 447 769.60
– Inkassoverluste auf Mietzinsen	12 927.70	–41 373.30
Mietertrag Netto	28 125 322.75	25 724 752.70
Erträge aus Miteigentumsanteilen	496 242.35	502 482.80
– Instandhaltung	–2 579 539.12	–2 359 533.88
– Instandsetzung	–1 364 519.83	–2 347 448.21
Unterhalt Immobilien	–3 944 058.95	–4 706 982.09
– Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–313 288.85	–276 777.74
– Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–325 916.20	–523 371.13
– Versicherungen	–216 335.58	–215 267.31
– Verwaltungshonorare	–1 098 479.55	–997 792.05
– Vermietungs- und Insertionskosten	–121 811.43	–142 799.00
– Steuern und Abgaben	–298 918.10	–284 920.05
– Übriger Betriebsaufwand	–146 186.08	–69 802.78
Betriebsaufwand	–2 520 935.79	–2 510 730.06
Bildung/Auflösung von Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	3 000 000.00
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	**22 156 570.36**	**22 009 523.35**
– Aktivzinsen	2 974.56	2 955.60
– Übrige Erträge	107 797.05	231 825.70
Sonstige Erträge	110 771.61	234 781.30
– Hypothekarzinsen	–1 193 064.97	–1 338 081.70
– Sonstige Passivzinsen	–1 514.85	–12 637.40
Finanzierungsaufwand	–1 194 579.82	–1 350 719.10
– Geschäftsführungshonorar	–3 106 674.52	–2 844 563.15
– Übriger Verwaltungsaufwand	–84 433.03	–134 086.25
Verwaltungsaufwand	–3 191 107.55	–2 978 649.40
– Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	293 325.37	200 141.21
– Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–53 713.56	–43 439.83
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	239 611.81	156 701.38
Nettoertrag	**18 121 266.41**	**18 071 637.53**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	984 405.00
Realisierter Erfolg	**18 121 266.41**	**19 056 042.53**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–1 933 800.00	2 852 351.75
Veränderung latente Steuern	–923 000.00	–2 040 000.00
Gesamterfolg	**15 264 466.41**	**19 868 394.28**
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18 121 266.41	18 071 637.53
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	–33 451.35	–23 862.05
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	**18 087 815.06**	**18 047 775.48**

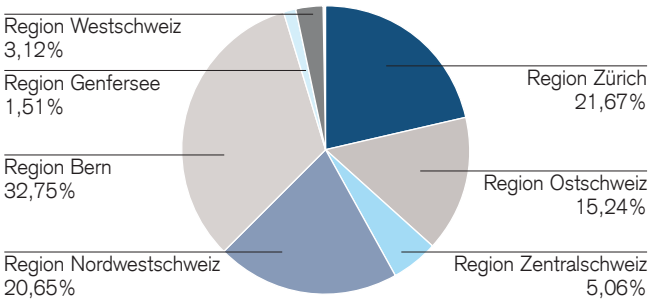
Geografische Verteilung der Liegenschaften



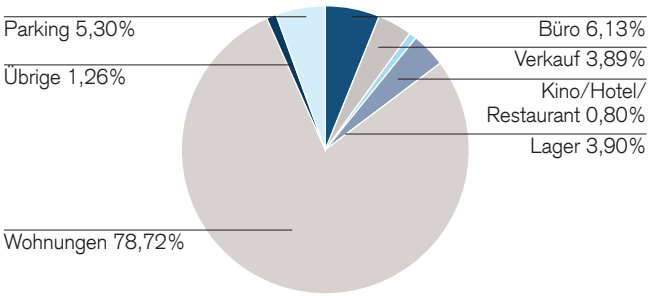
Flawil, Mühlebachstrasse 28, 30

Wiedlisbach, Bahnhofstrasse 11b

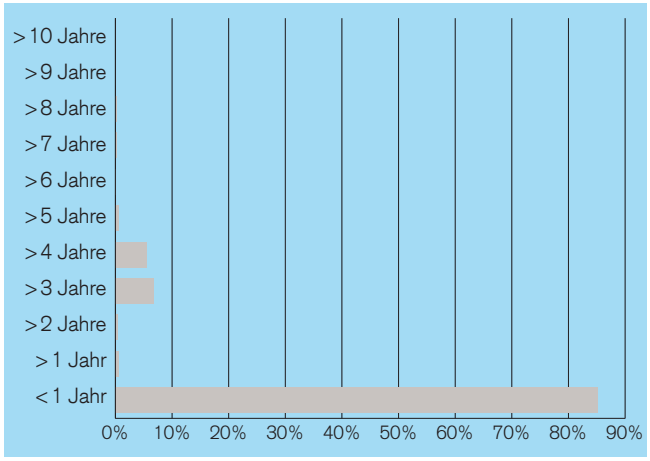
Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten



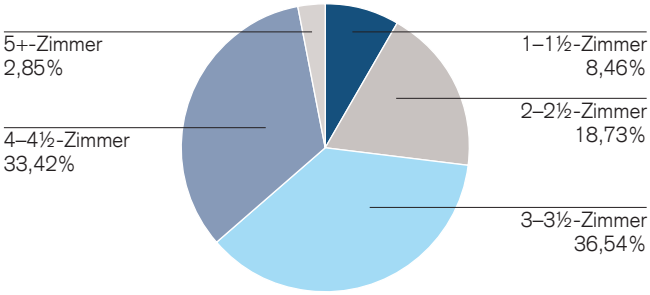
Aufteilung nach Nutzung / IST-Nettomietertrag



Vertragsdauer nach IST-Nettomieterträge



Wohnungsmix



Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	**96**
Anzahl Objekte	**223**
Total Mietobjekte	**4 171**
Total Wohnungen	**1 858**
Verkehrswerte	**520 055 000**
Gestehungskosten	**503 609 500**
Mietzinseinnahmen (Nettomietertrag)	**28 621 565**
Mietzinsausfälle	**3.18%**

Thayngen, Zieglerweg, «Oberbild»

Käufe im Geschäftsjahr 2012/2013

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2013
Wohnbauten		
Lengnau, Denkmalweg 38, 48, 50	04.09.2012	10 780 000
Niedergösgen, Schachenrain 1–5	01.11.2012	7 098 000
Thun[1]**,** Ulmenweg 10/12	01.12.2012	7 749 000
Biel[1]**,** Karl-Stauffer-Strasse 7/9	01.12.2012	6 390 000
Schwarzenburg, Im Than 1–10	01.05.2013	7 507 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Bern, Effingerstrasse 14 (Arrondierung)	01.08.2012	8 156 000[2]
Gemischte Bauten		
–		
Angefangene Bauten (inkl. Land)		
Amriswil, Weidwiesen	23.04.2013	3 499 900
Miteigentum		
–		
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2012/2013		**51 179 900**

Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2012
–		
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2012/2013		**–**

[1] Sacheinlagen von Pensionskassen
[2] Verkehrswert bestehende Liegenschaft inkl. Arrondierung

Objektinventar

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet-objekte	Total Mietfläche (m²)	Grund-stücks-fläche	Erstel-lungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis
Wohnbauten							
Altdorf UR, Grundweg 2, 4, Pfistergasse 9	UR	34	1 890	3 041	1958	01.07.2010	Alleineigentum
Amriswil, Fuchsbühlstrasse 9, 11	TG	34	1 293	2 640	1993	01.01.2008	Alleineigentum
Amriswil, Weidwiesenstrasse 12	TG	16	598	1 222	1992	01.10.2007	Alleineigentum
Amriswil, Weidwiesenstrasse 6	TG	12	598	966	1992	01.10.2007	Alleineigentum
Arbon, Alpenblickweg 4	TG	30	1 254	2 170	1982	01.05.2007	Alleineigentum
Arbon, Landquartstrasse 5–33	TG	120	3 750	5 576	1905	01.07.2009	Alleineigentum
Arbon, Romanshornerstrasse 76a, 76b, 76c	TG	46	2 222	3 337	1956	01.06.2007	Alleineigentum
Basel, Auf der Lyss 14	BS	13	1 309	380	1938	01.06.2007	Alleineigentum
Basel, Florastrasse 25	BS	18	804	276	1964	01.06.2007	Alleineigentum
Basel, Hagentalerstrasse 19	BS	10	534	250	1993	01.11.2006	Alleineigentum
Basel, Haltingerstrasse 78	BS	16	637	413	1955	01.06.2007	Alleineigentum
Basel, Klingentalstrasse 85	BS	12	641	200	1980	01.07.2010	Alleineigentum
Basel, Lehenmattstrasse 55	BS	21	974	528	1964	01.06.2007	Alleineigentum
Basel, Oetlingerstrasse 44	BS	15	779	325	1981	01.03.2008	Alleineigentum
Basel, Pfirtergasse 13	BS	9	490	307	1992	01.11.2006	Alleineigentum
Basel, Riehenstrasse 10	BS	4	279	131	1960	01.06.2007	Alleineigentum
Basel, Spalenring 30	BS	20	904	382	1963	01.06.2007	Alleineigentum
Basel, St. Alban-Ring 230	BS	7	444	460	1959	01.06.2007	Alleineigentum
Biel, Bözingenstrasse 141, 141A	BE	30	1 273	1 615	1993	01.08.2008	Alleineigentum
Biel, Karl-Staufferstrasse 7, 9	BE	40	1 848	1 117	1959	01.12.2012	Alleineigentum
Bilten, Kusterwiese 19	GL	23	744	1 347	1985	01.05.2008	Alleineigentum
Bischofszell, Städeliweg 3, 3a, 5, 5a, 5b	TG	140	4 076	6 247	1996	01.04.2008	Alleineigentum
Bülach, Allmendstrasse 33	ZH	12	378	636	1958	01.12.2008	Alleineigentum
Bülach, Allmendstrasse 54	ZH	9	348	859	1959	01.12.2008	Alleineigentum
Bülach, Bergweg 5	ZH	20	417	703	1960	01.12.2008	Alleineigentum
Bülach, Friedhofstrasse 29, 31	ZH	30	1 134	6 478	1910	01.12.2008	Alleineigentum
Bülach, Kantonsschulstrasse 2	ZH	29	768	1 489	1986	01.12.2008	Alleineigentum
Bülach, Vögeliacher 5	ZH	13	660	1 221	1959	01.12.2008	Alleineigentum
Burgdorf, Hofgutweg 2, 12	BE	50	1 808	2 073	1985 / 1986	01.07.2011	Alleineigentum
Burgdorf, Steinhofstrasse 51, 53 / Staffelweg 4, 6, 8	BE	69	1 840	2 422	1963	01.08.2010	Alleineigentum
Bürglen, Freihofstrasse 10	TG	19	564	2 052	1965	01.10.2007	Alleineigentum
Bürglen, Hörnlistrasse 1	TG	32	905	1 692	1993	01.10.2007	Alleineigentum
Bürglen, Oberfeldstrasse 8	TG	19	669	1 368	1982	01.10.2007	Alleineigentum
Colombier, Rue du Sentier 17a	NE	22	717	914	1962	01.07.2007	Alleineigentum
Deitingen, Rustmattweg 2, 4, 4a	SO	50	1 314	1 982	1994	21.12.2010	Alleineigentum
Dübendorf, Hallenstrasse 3	ZH	7	192	471	1927	01.08.2008	Alleineigentum
Dübendorf, Rechweg 22	ZH	15	411	784	1954	01.08.2008	Alleineigentum
Ebnat-Kappel, Badistrasse 22	SG	12	402	1 461	1965	01.03.2007	Alleineigentum
Etziken, Buchenweg 2, 2a	SO	30	1 046	1 970	1994	21.12.2010	Alleineigentum
Flawil, Mühlebachstrasse 28, 30	SG	52	2 015	3 763	1970	31.12.2007	Alleineigentum
Fribourg, Avenue Jean-Marie-Musy 4, 4a, 4b	FR	67	2 448	3 231	1972	01.07.2007	Alleineigentum
Geroldswil, Dorfstrasse 53	ZH	13	509	895	1962	01.05.2008	Alleineigentum
Glattfelden, Eichhölzlistrasse 41	ZH	16	780	869	1962	01.04.2007	Alleineigentum
Grosshöchstetten, Talackerweg 1–37	BE	241	6 372	16 647	1963–1973	01.11.2007	Alleineigentum
Jegenstorf, Staffelstrasse 5, 5a, 6	BE	36	1 064	1 837	1962	01.06.2007	Alleineigentum
Kaufdorf, Rohrmatt 24, 26	BE	24	1 008	1 587	1988	01.07.2010	Alleineigentum
Lengnau BE, Denkmalweg 38, 48, 50	BE	118	3 658	6 234	1973	04.09.2012	Alleineigentum
Liebefeld, Wabersackerstrasse 77, 79	BE	26	1 046	1 571	1947	01.08.2010	Alleineigentum
Luzern, Jugiweg 21, 23	LU	44	1 769	2 811	1987	01.12.2006	Alleineigentum
Luzern, Rotseestrasse 3	LU	18	966	1 037	1929	01.12.2006	Alleineigentum
Luzern, Weggismattstrasse 6	LU	12	507	641	1943	01.12.2006	Alleineigentum
Märstetten, Kirchgasse 3a	TG	25	804	1 505	1993	01.10.2007	Alleineigentum
Murten, Engelhardstrasse 65	FR	19	779	18 045	1992	01.03.2007	Alleineigentum
Neuenburg, Rue de la Dîme 58	NE	34	1 585	1 479	1964	01.06.2007	Alleineigentum
Niedergösgen, Schachenrain 1-5	SO	65	2 202	4 326	1994	01.11.2012	Alleineigentum
Niederhasli, Langackerweg 13, 15	ZH	41	1 136	1 466	1969	01.12.2009	Alleineigentum
Niederwangen, Freiburgstrasse 559, 561 Schwendistutz 2, 4	BE	58	2 460	2 544	1962	01.07.2007	Alleineigentum
Oberuzwil, Rosenbühlstrasse 23, 25	SG	18	684	964	1960	01.07.2007	Alleineigentum
Otelfingen, Im Brühl 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	ZH	148	5 194	9 468	1973	01.06.2008	Alleineigentum
Pfungen, Vorbruggenstrasse 20, 22, 24, 26 "Arriva"	ZH	141	4 519	6 120	2010	01.04.2010	Alleineigentum
Rafz, Tannewäg 17, 19, 21, 23	ZH	52	1 725	4 318	82/83	01.06.2008	Alleineigentum
Reinach, Binningerstrasse 42	BL	81	2 370	3 016	1974	01.06.2007	Alleineigentum
Romanshorn, Carl-Spitteler-Strasse 3, 5	TG	23	1 244	2 369	1979	01.01.2008	Alleineigentum
Rorbas, Tössstrasse 45, 47, 49, 51	ZH	103	3 469	5 536	2008	28.02.2008	Alleineigentum
Rorschach, Mariabergstrasse 10	SG	5	413	158	1920	01.02.2008	Alleineigentum
Rorschacherberg, Sulzbachstrasse 2, Wiesentalstrasse 7, Eichenstrasse 8	SG	92	3 120	4 615	1969	01.10.2010	Alleineigentum
Rothrist, Chaletweg 34	AG	12	612	1 402	1964	01.08.2008	Alleineigentum
Rüthi, Wiesstrasse 3, 5	SG	38	1 298	2 611	1983	01.07.2008	Alleineigentum
Sargans, Grossfeldstrasse 37	SG	11	640	988	1962	01.07.2007	Alleineigentum

			Mietzinsausfälle		Total Wohnungen			Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	in CHF	in %	Anz.	m²	%		Anz.	m²	%
4 280 300.00	4 415 000.00	254 280.00	1 872.00	0.74	24	1 890	100.00	10	–	–	–
2 942 400.00	3 061 000.00	187 956.50	3 779.00	2.01	14	1 293	100.00	20	–	–	–
1 584 700.00	1 840 000.00	103 067.00	5 449.00	5.29	6	598	100.00	10	–	–	–
1 533 600.00	1 764 000.00	100 395.00	4 428.00	4.41	6	598	100.00	6	–	–	–
2 862 800.00	3 110 000.00	215 799.00	1 100.00	0.51	13	1 254	100.00	17	–	–	–
6 806 100.00	6 914 000.00	512 959.50	26 536.50	5.17	56	3 750	100.00	64	–	–	–
4 626 000.00	5 603 000.00	326 099.00	404.00	0.12	32	2 222	100.00	13	1	–	–
5 267 000.00	5 314 000.00	282 520.20	–	–	11	908	69.37	–	2	401	30.63
2 427 000.00	3 034 000.00	173 851.00	97.00	0.06	15	804	100.00	3	–	–	–
2 241 700.00	2 242 000.00	126 102.00	2 835.00	2.25	9	520	97.38	–	1	14	2.62
2 521 000.00	3 383 000.00	162 131.00	–	–	11	577	90.58	4	1	60	9.42
1 425 700.00	1 563 000.00	108 789.00	330.00	0.30	12	641	100.00	–	–	–	–
3 303 000.00	4 176 000.00	234 201.00	990.00	0.42	18	974	100.00	3	–	–	–
2 446 300.00	2 565 000.00	171 375.20	7 535.00	4.40	11	731	93.84	–	4	48	6.16
2 241 700.00	2 286 000.00	127 648.00	–	–	7	444	90.61	–	2	46	9.39
757 000.00	817 600.00	51 159.00	–	–	4	279	100.00	–	–	–	–
2 805 000.00	2 914 000.00	187 216.60	647.50	0.35	17	904	100.00	3	–	–	–
1 619 700.00	1 743 000.00	101 286.00	–	–	4	444	100.00	3	–	–	–
3 013 500.00	3 403 000.00	220 188.00	2 750.00	1.25	12	1 273	100.00	18	–	–	–
6 092 000.00	6 390 000.00	196 386.50	2 236.50	1.14	40	1 848	100.00	–	–	–	–
1 596 400.00	1 517 000.00	126 662.00	702.00	0.55	11	744	100.00	12	–	–	–
11 467 000.00	12 700 000.00	743 822.00	41 411.00	5.57	49	4 076	100.00	80	11	–	–
1 275 200.00	1 445 000.00	85 649.50	1 903.50	2.22	6	363	96.03	5	1	15	3.97
1 615 000.00	1 659 000.00	89 946.00	1 220.00	1.36	6	348	100.00	3	–	–	–
1 426 000.00	1 822 000.00	84 027.00	–	–	6	417	100.00	14	–	–	–
3 415 000.00	3 455 000.00	210 093.50	2 159.00	1.03	16	1 134	100.00	14	–	–	–
2 538 000.00	3 088 000.00	190 621.50	5 217.50	2.74	8	654	85.16	19	2	114	14.84
2 225 500.00	2 685 000.00	141 033.00	2 230.00	1.58	6	660	100.00	7	–	–	–
4 829 400.00	3 768 000.00	323 718.00	7 766.00	2.40	23	1 772	98.01	24	3	36	1.99
6 117 000.00	6 490 000.00	344 894.40	11 052.10	3.20	32	1 840	100.00	37	–	–	–
1 574 500.00	1 982 000.00	115 496.00	1 610.00	1.39	8	564	100.00	11	–	–	–
2 351 500.00	2 689 000.00	158 955.50	3 729.00	2.35	12	905	100.00	20	–	–	–
1 247 300.00	976 900.00	92 848.00	480.00	0.52	9	669	100.00	10	–	–	–
1 467 000.00	1 802 000.00	114 192.00	596.00	0.52	12	717	100.00	10	–	–	–
4 086 600.00	4 400 000.00	249 515.00	4 497.40	1.80	16	1 314	100.00	34	–	–	–
590 300.00	643 200.00	47 704.00	175.00	0.37	3	192	100.00	4	–	–	–
1 486 100.00	1 833 000.00	112 764.00	–	–	9	411	100.00	6	–	–	–
767 400.00	925 900.00	67 608.00	–	–	6	402	100.00	6	–	–	–
3 439 100.00	3 627 000.00	212 361.00	21 638.50	10.19	12	1 046	100.00	17	1	–	–
4 466 000.00	4 897 000.00	315 145.50	3 942.00	1.25	23	1 915	95.04	28	1	100	4.96
5 470 000.00	6 000 000.00	447 529.50	3 542.25	0.79	32	2 448	100.00	34	1	–	–
1 710 100.00	2 326 000.00	116 277.00	6 764.00	5.82	6	495	97.25	6	1	14	2.75
2 921 500.00	3 391 000.00	172 920.00	4 608.00	2.66	12	780	100.00	4	–	–	–
20 792 000.00	22 720 000.00	1 222 610.50	175 870.80	14.38	108	6 301	98.89	127	6	71	1.11
3 383 500.00	3 798 000.00	222 780.00	1 995.00	0.90	20	1 064	100.00	16	–	–	–
2 819 000.00	2 662 000.00	176 640.00	1 410.00	0.80	12	1 008	100.00	12	–	–	–
11 200 000.00	10 780 000.00	513 357.50	30 759.55	5.99	52	3 505	95.82	63	3	153	4.18
3 214 100.00	2 517 000.00	199 477.00	5 160.00	2.59	16	1 046	100.00	10	–	–	–
5 075 000.00	5 849 000.00	359 635.00	7 627.00	2.12	20	1 756	99.27	23	1	13	0.73
3 671 500.00	4 259 000.00	224 976.00	600.00	0.27	8	833	86.23	8	2	133	13.77
1 534 100.00	1 841 000.00	98 925.00	515.00	0.52	12	507	100.00	–	–	–	–
2 024 300.00	2 137 000.00	128 427.50	17 362.50	13.52	8	804	100.00	16	1	–	–
2 267 800.00	2 596 000.00	152 463.00	–	–	8	743	95.38	8	3	36	4.62
4 141 000.00	5 004 000.00	274 501.50	–	–	25	1 585	100.00	9	–	–	–
7 521 000.00	7 098 000.00	274 756.00	6 424.00	2.34	31	2 202	100.00	32	2	–	–
4 216 000.00	5 001 000.00	275 663.50	18.50	0.01	20	1 136	100.00	19	2	–	–
5 357 400.00	5 318 000.00	380 832.00	8 964.75	2.35	44	2 460	100.00	14	–	–	–
1 373 000.00	1 444 000.00	106 522.00	1 528.00	1.43	12	684	100.00	6	–	–	–
18 848 000.00	18 500 000.00	1 072 477.00	14 317.00	1.33	62	4 953	95.36	65	21	241	4.64
18 363 000.00	21 660 000.00	1 091 642.00	9 965.00	0.91	48	4 370	96.70	86	7	149	3.30
6 338 000.00	6 195 000.00	358 863.00	88 833.00	24.75	18	1 725	100.00	34	–	–	–
8 184 200.00	9 683 000.00	537 981.50	45 451.50	8.45	29	2 370	100.00	52	–	–	–
2 670 100.00	2 080 000.00	156 618.50	642.50	0.41	12	1 244	100.00	11	–	–	–
13 385 000.00	14 560 000.00	794 338.50	96 798.10	12.19	30	3 128	90.17	64	9	341	9.83
1 034 000.00	1 132 000.00	68 435.50	948.55	1.39	3	307	74.33	–	2	106	25.67
12 329 900.00	12 700 000.00	708 002.50	64 819.50	9.16	48	3 120	100.00	44	–	–	–
1 309 000.00	1 085 000.00	95 036.50	1 048.50	1.10	12	612	100.00	–	–	–	–
3 766 000.00	3 883 000.00	215 334.00	415.00	0.19	16	1 256	96.76	20	2	42	3.24
1 795 000.00	2 102 000.00	113 565.00	2 310.00	2.03	8	640	100.00	3	–	–	–

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet-objekte	Total Mietfläche (m²)	Grund-stücks-fläche	Erstel-lungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis
Schwanden GL, Rüteli 4, 6	GL	23	862	1 982	1989	01.05.2008	Alleineigentum
Schwanden GL, Saatengüetli 1, 2, 3	GL	72	2 690	4 879	1963	01.05.2008	Alleineigentum
Schwarzenburg, Im Than 1, 3, 8, 10	BE	71	2 273	4 323	1992/1995	01.05.2013	Alleineigentum
Sins, Bremgartenstrasse 14, 16	AG	49	1 584	2 911	1968	01.09.2007	Alleineigentum
Solothurn, Schöngrünstrasse 24a–c, 26a–c, 28, 28a	SO	65	2 598	3 499	1965	21.12.2010	Alleineigentum
Steinach, Mühlegutstrasse 1	SG	12	453	1 098	1973	01.05.2007	Alleineigentum
Thun, Eisenbahnstrasse 29, 29a, 29b, 29c	BE	48	1 679	2 917	1960	01.08.2010	Alleineigentum
Thun, Ulmenweg 10–12b	BE	52	1 839	2 985	1963	01.12.2012	Alleineigentum
Turgi, Winterhaldenstrasse 58, 60, 62	AG	105	3 563	7 895	1986	01.05.2007	Alleineigentum
Untervaz, Guflis 3	GR	20	766	2 717	1993	01.02.2009	Alleineigentum
Urtenen-Schönbühl, Feldeggstrasse 63, 65	BE	33	1 056	585	1984	01.03.2007	Alleineigentum
Uster, Ackerstrasse 38, 40	ZH	29	1 300	2 042	1955	01.10.2007	Alleineigentum
Vevey, Boulevard Henri Plumhof 2–10	VD	63	2 070	6 106	1956	01.07.2010	Alleineigentum
Wetzikon, Sandbühlstrasse 22, 24, 18 (PP)	ZH	28	922	1 948	1974	01.12.2009	Alleineigentum
Wetzikon, Sonnenfeldstrasse 10–12	ZH	32	1 212	2 032	1972	01.01.2009	Alleineigentum
Wiedlisbach, Bahnhofstrasse 11b	BE	24	1 410	2 181	2010	23.12.2010	Alleineigentum
Wohlen, Niederwilerstrasse 10	AG	20	851	1 025	1953	01.07.2010	Alleineigentum
Total I		**3 487**	**124 438**	**224 683**			
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Bern, Effingerstrasse 14	BE	14	2 433	560	1951	01.08.2010	Stockwerkeigentum
Bern, Thunstrasse 43A	BE	13	626	296	1902	01.08.2008	Alleineigentum
Lenzburg, Industriestrasse 36	AG	66	13 239	10 550	1952–1982	22.09.2006	Alleineigentum
Ostermundigen, Obere Zollgasse 75, 75b	BE	136	13 585	9 191	1976	01.08.2007	Alleineigentum
Total II		**229**	**29 883**	**20 597**			
Gemischte Bauten							
Basel, Klybeckstrasse 58 / Haltingerstrasse 5, 7	BS	72	2 057	1 116	1951	01.07.2006	Alleineigentum
Bern, Dählhölzliweg 3	BE	61	1 976	1 194	1900	01.08.2008	Alleineigentum
Bern, Viktoriastrasse 49	BE	15	1 547	632	1930	01.06.2007	Alleineigentum
Biel, Bözingenstrasse 138, 140	BE	107	4 599	1 828	1961	01.11.2006	Alleineigentum
Burgdorf, Polieregasse 2, 4, 6, 8	BE	84	2 127	2 386	1966	01.08.2010	Alleineigentum
Russikon, Madetswilerstrasse 2	ZH	20	1 347	1 344	1997	01.04.2010	Alleineigentum
Total III		**359**	**13 653**	**8 500**			
Angefangene Bauten (inkl. Land)							
Amriswil, Weidwiesen Etappe Süd	TG	–	–	6 435	2014	23.04.2013	Alleineigentum
Bülach, Friedhofstrasse, Bauland	ZH	–	–	–	2014/2015	01.12.2008	Alleineigentum
Thayngen, Zieglerweg, «Oberbild»	SH	–	–	7 008	2012	19.05.2011	Alleineigentum
Total IV		**–**	**–**	**13 443**			
Baurechtsgrundstücke							
Total V		**–**	**–**	**–**			
Miteigentum							
Geneve, Place Cornavin (5%)	GE	–	–	–	1984	01.06.2007	Miteigentum
Lyss, Hirschenplatz 4, 6, 8, 10, «Hirschen-Markt» (6%)	BE	–	–	–	1988	01.02.2008	Miteigentum
Zürich, Neumarkt (5%)	ZH	–	–	–	1981	01.06.2007	Miteigentum
Zürich, Stauffacher (3%)	ZH	–	–	–	1991	01.06.2007	Miteigentum
Total VI		**–**	**–**	**–**			
Gesamttotal		**4 075**	**167 974**	**267 223**			

			Mietzinsausfälle		Total Wohnungen			Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	in CHF	in %	Anz.	m²	%		Anz.	m²	%
2 268 000.00	2 236 000.00	159 668.00	–	–	12	862	100.00	11	–	–	–
4 730 000.00	4 807 000.00	363 132.00	4 105.00	1.13	30	2 690	100.00	42	–	–	–
7 808 000.00	7 507 000.00	69 834.00	–	–	26	2 165	95.25	41	4	108	4.75
3 882 000.00	4 794 000.00	278 515.00	1 860.50	0.67	24	1 584	100.00	24	1	–	–
7 750 000.00	7 008 000.00	498 772.00	10 545.00	2.11	36	2 598	100.00	26	3	–	–
1 001 700.00	1 267 000.00	80 478.00	5 318.00	6.61	6	453	100.00	6	–	–	–
5 315 800.00	5 672 000.00	308 425.00	458.00	0.15	30	1 679	100.00	18	–	–	–
7 111 000.00	7 749 000.00	232 115.50	8 259.00	3.56	27	1 839	100.00	25	–	–	–
9 205 800.00	9 663 000.00	637 756.00	56 087.00	8.79	36	3 255	91.36	48	21	308	8.64
1 534 100.00	1 887 000.00	120 840.00	586.35	0.49	9	756	98.69	10	1	10	1.31
3 382 300.00	3 132 000.00	233 380.00	4 910.00	2.10	15	1 020	96.59	15	3	36	3.41
4 830 000.00	5 469 000.00	303 014.00	–	–	20	1 300	100.00	9	–	–	–
6 546 900.00	7 445 000.00	433 006.00	2 265.00	0.52	30	2 070	100.00	32	1	–	–
3 498 000.00	4 153 000.00	187 529.00	9 637.00	5.14	12	872	94.58	14	2	50	5.42
4 069 600.00	4 337 000.00	268 177.00	552.00	0.21	16	1 212	100.00	16	–	–	–
4 632 600.00	4 696 000.00	243 980.00	–	–	12	1 410	100.00	12	–	–	–
2 956 500.00	3 193 000.00	183 024.90	5 791.15	3.16	14	851	100.00	6	–	–	–
376 012 600.00	**402 278 600.00**	**22 832 698.80**	**880 390.50**	**3.86**	**1 682**	**121 793**	**97.87**	**1 676**	**129**	**2 645**	**2.13**
8 614 000.00	8 156 000.00	510 112.95	–	–	–	–	–	2	12	2 433	100.00
2 547 500.00	2 674 000.00	138 469.00	–	–	1	48	7.67	4	8	578	92.33
23 036 000.00	14 550 000.00	1 611 480.00	–	–	–	–	–	60	6	13 239	100.00
26 381 000.00	23 300 000.00	1 373 013.80	–	–	1	100	0.74	117	18	13 485	99.26
60 578 500.00	**48 680 000.00**	**3 633 075.75**	**–**	**–**	**2**	**148**	**0.50**	**183**	**44**	**29 735**	**99.50**
5 708 000.00	6 629 000.00	435 947.10	13 104.00	3.01	32	1 630	79.24	32	8	427	20.76
7 297 200.00	7 170 000.00	408 668.00	–	–	8	828	41.90	12	41	1 148	58.10
5 047 700.00	3 518 000.00	321 321.00	–	–	12	808	52.23	–	3	739	47.77
10 225 900.00	11 640 000.00	740 888.00	29 671.50	4.00	44	3 308	71.93	49	14	1 291	28.07
7 565 000.00	8 353 000.00	442 657.50	8 635.00	1.95	38	1 939	91.16	40	6	188	8.84
4 273 100.00	4 597 000.00	249 645.60	7 778.00	3.12	6	700	51.97	8	6	647	48.03
40 116 900.00	**41 907 000.00**	**2 599 127.20**	**59 188.50**	**2.28**	**140**	**9 213**	**67.48**	**141**	**78**	**4 440**	**32.52**
3 499 900.00	3 499 900.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4 800 000.00	4 800 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6 401 900.00	6 401 900.00	–	–	–	34	2 974	100.00	62	–	–	–
14 701 800.00	**14 701 800.00**	**–**	**–**	**–**	**34**	**2 974**	**100.00**	**62**	**–**	**–**	**–**
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
3 405 600.00	3 661 000.00	173 940.10	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1 105 600.00	672 000.00	18 600.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 465 600.00	5 922 000.00	214 804.95	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 222 900.00	2 232 600.00	88 897.30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12 199 700.00	**12 487 600.00**	**496 242.35**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
503 609 500.00	**520 055 000.00**	**29 561 144.10**	**939 579.00**	**3.18**	**1 858**	**134 128**	**78.46**	**2 062**	**251**	**36 820**	**21.54**

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 Switzerland Dynamic wurden per 30. Juni 2013 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 «at cost» bewertet, soweit der tatsächliche Marktwert damit nicht übertroffen wird (Impairment).

3 Bewertungsmethode

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

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 19. Juli 2013
Wüest & Partner AG

Gino Fiorentin Reto Stiefel

Immobilien-Nachhaltigkeitsstrategie

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

Neubauten: greenproperty, das Gütesiegel für nachhaltige Immobilien

Für alle Neubauten der CS Anlagestiftung werden das Gütesiegel «greenproperty» oder vergleichbare Standards angestrebt. «greenproperty» wurde in Zusammenarbeit mit der Amstein + Walthert AG (Ingenieur- und Planungsbüro) als eigenständiges Gütesiegel für nachhaltige Immobilien entwickelt. Es deckt sowohl ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte ab und erstreckt sich über folgende fünf Dimensionen:

- **Nutzung** (Integration/Durchmischung, soziale Kontakte, Solidarität/Gerechtigkeit, Partizipation, räumliche Identität, Zugänglichkeit, Tageslicht, Grundstücksfläche, Biodiversität)
- **Infrastruktur** (Grundversorgung, öffentlicher Verkehr/Langsamverkehr, Sicherheit, Raumluft, Strahlung, Lärm/Erschütterungen, Standort, individuelle Mobilität, Abfälle aus Betrieb/Nutzung)
- **Energie** (sommerlicher Wärmeschutz, Raumklima, Wärme für Warmwasser, Elektrizität, Deckung Energiebedarf)
- **Materialien** (Altlasten, Bausubstanz, Verfügbarkeit von Rohstoffen, Umweltbelastung, Schadstoffe, Recycling, Wasser) und
- **Lebenszyklus** (Gebäudestruktur/Ausbau, Lebenszyklus, Bewertung, Betrieb/Unterhalt, Instandsetzung)

Das Gütesiegel wird mit den drei Prädikaten Gold, Silber und Bronze erteilt, wofür jedes Objekt einen mehrstufigen Prüfungsprozess durchläuft. Ab greenproperty Silber ist eine Zertifizierung nach Minergie-Standard Mindestvoraussetzung. Die Vorgaben des definitiven Gütesiegels werden anschliessend periodisch, anlässlich des Schätzungsprozesses, überprüft. Untenstehend ist der aktuelle Vergabestand für die drei Anlagegruppen ersichtlich.

Nachhaltigkeitsmassnahmen bei Bestandsliegenschaften

Das REAM der CS hat gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa im Juli 2012 ein Fünfjahresprogramm gestartet. Ziel ist es, ohne baulich investive Massnahmen, den Gesamtenergieverbrauch sowie die CO_2-Emissionen im Betrieb systematisch zu reduzieren. Im Durchschnitt über alle Gebäude sollen damit mindestens 10% CO_2 eingespart werden, was rund 13'000 Tonnen CO_2 entspricht.

Übersicht Gütesiegel greenproperty und erforderliche Minergie-Zertifikate

Ort, Adresse	Minergie-Zertifikat			Gütesiegel greenproperty		
	Minergie	Minergie-P-Eco	Minergie-A-Eco	Bronze	Silber	Gold
CSA Real Estate Switzerland						
Wallisellen, «Geschäftshaus Seidenstrasse», Seidenstrasse 2, 4, 6	provisorisch				provisorisch	
Kirchberg, «Selecta», Industrie Neuhof 78	angemeldet					angemeldet
Winterthur, «HQ Zimmer», Sulzerallee 2, 4	provisorisch				provisorisch	
Zürich, «Connect», Luggwegstr. 9, Albulastr. 62 – Haus 1				definitiv		
Zürich, «Connect», Luggwegstr. 9, Albulastr. 60 – Haus 2	definitiv				definitiv	
Zürich, «Connect», Luggwegstr. 9, Albulastr. 54, 56, 58 – Haus 3	definitiv				definitiv	
Zürich, «Ueberlandhof», Überlandstrasse 437–441	angemeldet				angemeldet	
Thun, «puls thun» Bau 1, Allmendstr. 1, 1a, 3, 3a, 5, 7, 7a, Gewerbestr. 4	provisorisch				provisorisch	
Thun, «rex thun», Aarestrasse 2	provisorisch				provisorisch	
Mellingen, «Neugrüen», Lenzburgerstr. 24a,b,c,d / 28a,b / 34a,b,c / 38a,b		provisorisch				provisorisch
Mellingen, «Neugrüen», Jurastrasse 31, 39, 47			provisorisch			provisorisch
Mellingen, «Neugrüen», Jurastrasse 26, 27, 30, 32, 35, 36, 37, 43			provisorisch			provisorisch
Mellingen, «Neugrüen», Jurastrasse 25, 29, 33, 41, 45, 49			provisorisch			provisorisch
Mellingen, «Neugrüen», Rietschenweg Jurastrasse 53 a+b, 51 a+b			provisorisch			provisorisch
Windisch, «Fehlmannmatte», Klosterzelgstr. 1a–c, 3/Römerstr. 4/Hauserstr. 2a–f	angemeldet				angemeldet	
CSA Real Estate Switzerland Commercial						
Tolochenaz, «Lake Geneva Park, Gebäude C», Riond Bosson	angemeldet				angemeldet	
CSA Real Estate Switzerland Dynamic						
Thayngen, «Oberbild», Zieglerweg 28, 30, 32, 34	provisorisch				provisorisch	

Weitere Informationen zum Gütesiegel unter **www.credit-suisse.com/greenproperty** oder **green.property@credit-suisse.com**

Der Ablauf für die Betriebsoptimierung und das Energiecontrolling gestaltet sich wie folgt:

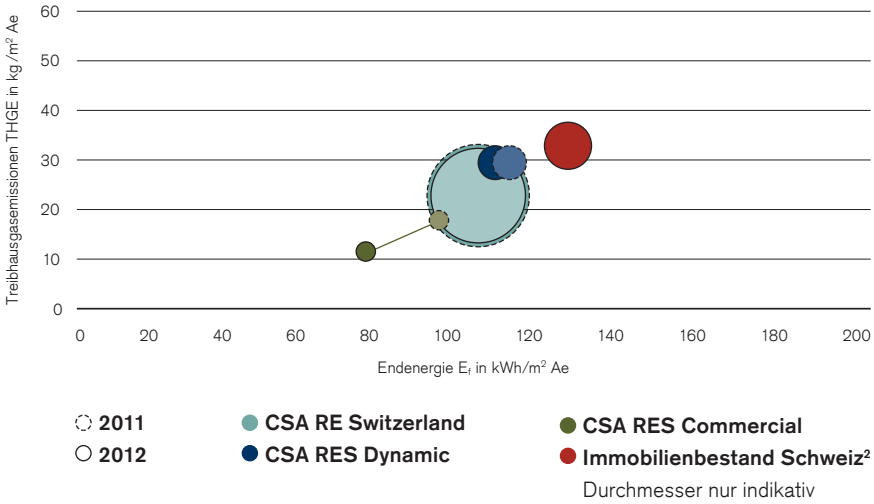
1. Jährliche Messung des Energieverbrauchs (bei allen Liegenschaften)
2. Berechnung, Verifizierung und Auswertung der CO_2-Emissionen (durch Siemens AG)
3. Planung und Umsetzung energetischer Effizienzmassnahmen (Raumheizung, Warmwasser, Elektro allgemein, etc.) im Bereich Betriebsenergie oder der Betriebseinrichtung (teilweise mieterseitig)
4. Periodische Erfolgskontrolle umgesetzter Massnahmen

Implementierung der Massnahmen und Steuerung der CO_2-Reduktion

Die vorgenannten Massnahmen, die zur CO_2-Reduktion beitragen, haben fortlaufenden Charakter und werden aufgrund der jährlichen Messergebnisse geplant und umgesetzt. Operationalisiert wird der Entscheidungsprozess über die Ermittlung des CO_2-Fussabdrucks auf Stufe der Liegenschaften, Nutzungsarten sowie aggregierter Portfolio-Ebene. Somit wird auch für jede der drei Immobilienanlagegruppen ein sogenanntes Energieemissionsdiagramm auf Basis der Verbrauchswerte erstellt. Dieses strategische Steuerungsinstrument weist die Treibhausgasemissionen und den Wärmeverbrauch des jeweiligen Immobilienportfolios aus. Es dient als Entscheidungstool für ein nachhaltiges Portfolio Management, bei der Planung und Steuerung Energie- und CO_2-effizienter Massnahmen und stellt sich auf Basis berechneter Werte dar (siehe Energieemissionsdiagramm).

Insgesamt beläuft sich die CO_2-Reduktion zwischen 2011 und 2012 auf ca. 335 Tonnen CO_2. Der Vorjahresunterschied bei CSA RES Dynamic ist vornehmlich auf eine Abgrenzung des Heizöllagerbestandes zurückzuführen und ist deshalb nicht nur auf Effizienzsteigerungen zurückzuführen. Nachstehende Tabelle zeigt die Werte zudem pro Anlagegruppe auf Ebene Nutzungsart, welche jeweils Grundlage der Energie- und CO_2-Tabelle ist.

Energieemissionsdiagramm CSA Anlagegruppen[1]
Portfoliovergleich 2011 mit 2012



Quelle per Juni 2013: Credit Suisse AG

Energie- und CO_2-Tabelle CSA Anlagegruppen[3)]

Nutzungsart		2011			2012			Vergleich 2011/2012	
		Anzahl	kWh/m²	kg CO_2/m²	Anzahl	kWh/m²	kg CO_2/m²	kWh/m²	kg CO_2/m²
CSF Real Estate Switzerland									
Wohnen	total	145	110.2	24.9	144	110.5	25.0		
	vorjahresnormiert	143	110.3	24.9	143	111.2	25.1	0.9	0.1
Gewerbe	total	35	73.7	15.1	34	73.0	14.9		
	vorjahresnormiert	33	75.5	15.7	33	74.4	15.2	–1.1	–0.5
Gemischt	total	26	89.0	19.6	24	93.3	20.1		
	vorjahresnormiert	24	94.1	20.8	24	93.3	20.1	–0.7	–0.7
CSF Real Estate Switzerland Commercial									
Gewerbe	total	9	68.1	14.2	6	71.3	11.2		
	vorjahresnormiert	5	89.8	16.9	5	71.1	10.6	–18.6	–6.3
CSF Real Estate Switzerland Dynamic									
Wohnen	total	76	111.1	30.0	76	105.0	27.9		
	vorjahresnormiert	72	110.7	29.8	72	107.0	29.0	–3.7	–0.9
Gewerbe	total	2	104.8	19.4	1	132.6	31.2		
	vorjahresnormiert	1	152.1	35.8	1	132.6	31.2	–19.5	–4.6
Gemischt	total	5	84.5	17.6	6	85.7	19.1		
	vorjahresnormiert	5	84.5	17.6	5	81.8	16.8	–2.7	–0.8

1) Grundlage für die Daten bilden berechnete Energiewerte aus den Jahren 2011 und 2012. Die Energiebezugsflächen in m² ergeben den Kreisumfang pro Anlagegruppe und Jahr. Für CSA Real Estate Switzerland ergeben sich keine darstellbaren Abweichungen zwischen 2011 und 2012. Stromverbräuche werden nicht berücksichtigt.

2) Schweizer Durchschnitt nach Daten des Bundesamts für Energie (BFE): «Der Energieverbrauch der Dienstleistungen und der Landwirtschaft, 1990–2035» und «Der Energieverbrauch der Privaten Haushalte, 1990–2035».

3) Vorjahresnormierte Werte sind bereinigt um Käufe, Verkäufe und Datenungleichheiten. Der Vorjahresunterschied bei CSA Real Estate Switzerland Dynamic ist vornehmlich auf eine Abgrenzung des Heizöllagerbestandes zurückzuführen und deshalb keine Effizienzsteigerung. Hintergrund ist, dass Heizöllieferungen verrechnet wurden, nicht aber der effektive Verbrauch, weshalb die Restmenge Heizöl im Tank nicht bilanziert wurde. Dies kann sich über mehrere Jahre ausgleichen, beim Vergleich von einem Jahr zum nächsten können aber, wie bei CSA Real Estate Switzerland Dynamic, teilweise grosse Unterschiede entstehen.

Weitere Auskünfte zur Nachhaltigkeitsstrategie:
Roger Baumann, Global Head Product Development & Sustainability, roger.baumann@credit-suisse.com
Markus Gaebel, Vice President, Product Development & Sustainability, markus.gaebel@credit-suisse.com

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
Sihlcity – Kalandergasse 4
Postfach 800
CH-8070 Zürich
Telefon 044 333 44 67
Telefax 044 332 10 82
csa.info@credit-suisse.com

www.credit-suisse.com