

Data Report per 30. Juni 2014

CSA Real Estate Switzerland

CSA Real Estate Switzerland Commercial

CSA Real Estate Switzerland Residential

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 2013/2014	7
Objektangaben und -inventar	8
Bewertungsbericht	18

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen	19
Vermögens-/Erfolgsrechnung	20
Geografische Verteilung	
der Liegenschaften	21
Zahlen und Fakten	22
Käufe und Verkäufe im	
Geschäftsjahr 2013/2014	23
Objektangaben und -inventar	24
Bewertungsbericht	26

CSA Real Estate Switzerland Residential

Kennzahlen	27
Vermögens-/Erfolgsrechnung	28
Geografische Verteilung	
der Liegenschaften	29
Zahlen und Fakten	30
Käufe und Verkäufe im	
Geschäftsjahr 2013/2014	31
Objektangaben und -inventar	32
Bewertungsbericht	36

Immobilien-Nachhaltigkeits- strategie	37
--	----



Organe

Geschäftsführung der CSA

Roland Kriemler
Geschäftsführer

Alexandrine Kiechler
stv. Geschäftsführerin

Stiftungsrat

Präsident

Beat Zeller
Leiter Institutional Clients, Credit Suisse AG, Zürich

Vertreter der Anleger

Heinz Eigenmann
Geschäftsführer der Pensionskasse
St. Galler Gemeinden, Flawil

Urs Gfeller (ab 31.10.2013)
Senior Portfolio Manager,
Novartis International AG, Basel

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

René Schmidli (ab 31.10.2013)
Leiter Kapitalanlagen der Generali
(Schweiz) Holding/Mitglied der
Geschäftsleitung der Generali Gruppe
Schweiz

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

Dr. oec. HSG Karl Schönenberger
(bis 30.10.2013)
Leiter Kapitalanlagen der Generali
(Schweiz) Holding/Mitglied der
Geschäftsleitung der Generali Gruppe
Schweiz

Felix Senn (bis 30.10.2013)
Chief Investment Officer,
Novartis International AG, Basel

Thomas Zeier
Geschäftsführer der Luzerner Pensions-
kasse, Luzern

Vertreter der Stifterin (Credit Suisse AG)

Dr. Beat Schwab
Leiter Real Estate Asset Management
Switzerland, 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, Novartis Service Center
Switzerland, Governance Finance,
Novartis Pharma AG

Werner Gugolz
Leiter Abteilung Immobilien der Aargau-
ischen Pensionskasse, Aarau

Vertreter der Stifterin (Credit Suisse AG)

Stefan Bangerter (bis 10.9.2013)
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

Dr. Beat Schwab (ab 11.9.2013)
Leiter Real Estate Asset Management
Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Anlageausschuss Immobilien Schweiz

Stefan Bangerter (bis 10.9.2013)
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

Dr. Beat Schwab (ab 11.9.2013)
Leiter Real Estate Asset Management
Switzerland, Credit Suisse AG, Zürich

Revisionsstelle

KPMG AG, Zürich

Data Report per 30. Juni 2014

CSA Real Estate Switzerland



Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	4,82%
Fremdfinanzierungsquote	21,00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78,05%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) GAV	0,58%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) NAV	0,75%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,79%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	5,17%
Fremdkapitalquote	25,48%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4,05%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4,28% / nominal 5,32%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3,40%–5,30%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4,43%–6,35%

Produktteam

Product Manager

Andreas Roth

Property Asset Manager

Erica Martin Basso / Bruno Steiner /
Alexandre Favre

Financial Manager

Pascal Steiner

Construction

Torsten Gottsmann

Product Assistant

Michèle Heeb,
ab 01.07.2014 Valentina Bitic

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2014

	30.06.2014		30.06.2013	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	91 362 000.00	1,51%	79 425 000.00	1,50%

* des Anlagevermögens

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

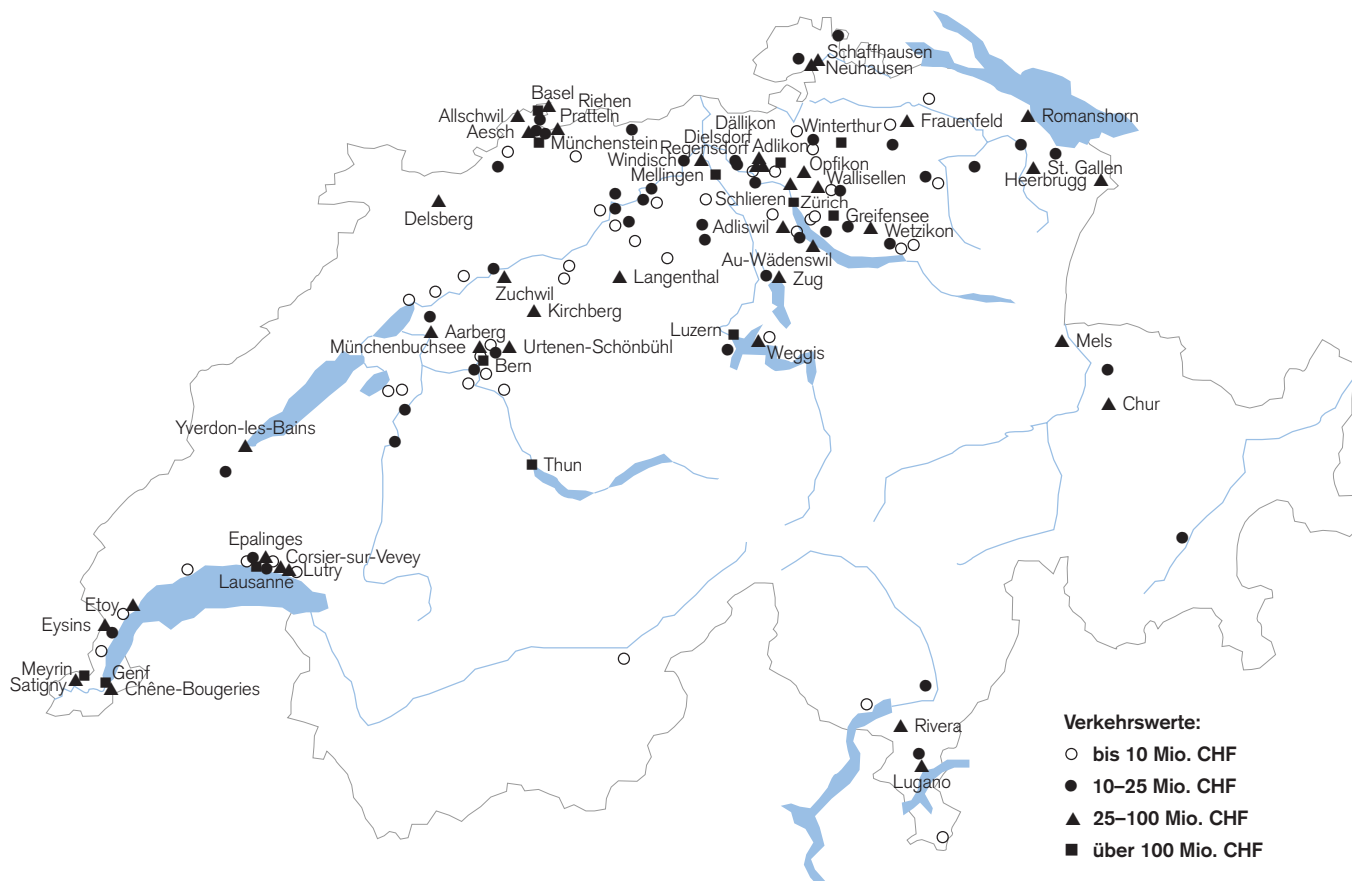
Vermögensrechnung

	30.6.2014 CHF	30.6.2013 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
– Sichtguthaben	1 043 048.99	1 143 835.65
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
– Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	40 430 250.00	38 202 750.00
Kurzfristige Forderungen	86 997 508.07	62 445 629.69
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4 818 005.91	4 376 355.59
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	314 826 000.00	314 389 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	5 528 845 000.00	4 777 475 000.00
Miteigentumsanteile	198 988 000.00	192 052 240.00
Gesamtvermögen abzüglich:	6 175 947 812.97	5 390 084 810.93
Kurzfristige Verbindlichkeiten	135 515 421.47	130 113 272.81
Passive Rechnungsabgrenzungen	78 012 773.74	60 565 962.72
Latente Steuern	91 362 000.00	79 425 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	1 268 805 000.00	860 000 000.00
Nettovermögen	4 602 252 617.76	4 259 980 575.40
Inventarwert pro Anspruch	1 487.92	1 414.82
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	4 259 980 575.40	4 015 665 331.05
Ausgaben von Ansprüchen	170 007 271.37	82 850 300.88
Rücknahmen von Ansprüchen	–51 543 844.85	–67 630 306.01
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	3 423 087.64	13 216 906.88
Gesamterfolg	220 385 528.20	215 878 342.60
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	4 602 252 617.76	4 259 980 575.40
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 010 970	2 999 912
Ausgegebene Ansprüche	117 833	60 198
Zurückgenommene Ansprüche	–35 725	–49 140
Anzahl Ansprüche im Umlauf	3 093 078	3 010 970
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	61.15	58.92

Erfolgsrechnung

	1.7.2013– 30.6.2014 CHF	1.7.2012– 30.6.2013 CHF
– Soll-Mietertrag	296 171 734.27	281 258 507.48
– Minderertrag Leerstand	–14 886 771.21	–13 791 021.65
– Inkassoverluste auf Mietzinsen	129 274.77	–489 669.98
Mietertrag netto	281 414 237.83	266 977 815.85
Erträge aus Miteigentumsanteilen	9 763 705.73	10 026 496.21
– Instandhaltung	–19 225 680.37	–19 053 023.99
– Instandsetzung	–16 929 069.78	–14 698 244.25
Unterhalt Immobilien	–36 154 750.15	–33 751 268.24
– Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–5 881 785.55	–6 257 711.60
– Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–3 504 680.31	–3 991 085.84
– Versicherungen	–2 880 355.10	–2 524 432.02
– Verwaltungshonorare	–10 984 181.42	–10 571 885.36
– Vermietungs- und Insertionskosten	–743 592.78	–2 429 203.13
– Steuern und Abgaben	–3 951 651.37	–3 345 143.65
– Übriger Betriebsaufwand	–3 114 823.41	–986 833.24
Betriebsaufwand	–31 061 069.94	–30 106 294.84
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	223 962 123.47	213 146 748.98
– Aktivzinsen	7 934.21	5 885.21
– Baurechtszinserträge	542 990.32	538 125.00
– Übrige Erträge	2 594 159.71	809 526.11
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:		
– Securities Lending	142.70	13.40
Sonstige Erträge	3 145 226.94	1 353 549.72
– Hypothekarzinsen	–15 855 687.00	–15 032 683.33
– Sonstige Passivzinsen	–7 548.80	–14 799.80
– Baurechtszinsen	–1 335 808.70	–929 175.40
Finanzierungsaufwand	–17 199 044.50	–15 976 658.53
– Geschäftsführungshonorar	–22 702 842.14	–21 174 368.12
– Übriger Verwaltungsaufwand	–357 747.93	–373 851.74
Verwaltungsaufwand	–23 060 590.07	–21 548 219.86
– Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3 278 293.22	2 275 287.48
– Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–999 274.33	–1 859 161.35
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2 279 018.89	416 126.13
Nettoertrag	189 126 734.73	177 391 546.44
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 594 645.89	3 411 619.94
Realisierter Erfolg	193 721 380.62	180 803 166.38
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	38 601 147.58	55 770 176.22
Veränderung latente Steuern	–11 937 000.00	–20 695 000.00
Gesamterfolg	220 385 528.20	215 878 342.60
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	189 126 734.73	177 391 546.44
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	189 126 734.73	177 391 546.44

Geografische Verteilung der Liegenschaften

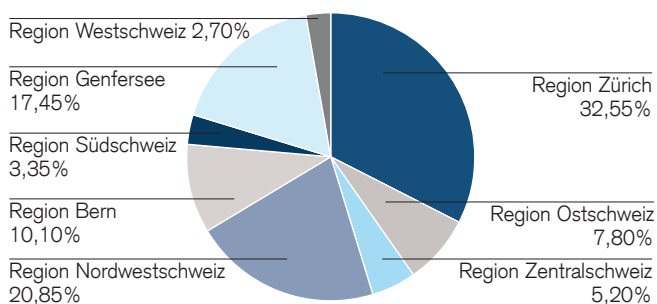


Fehlmannmatte, Windisch

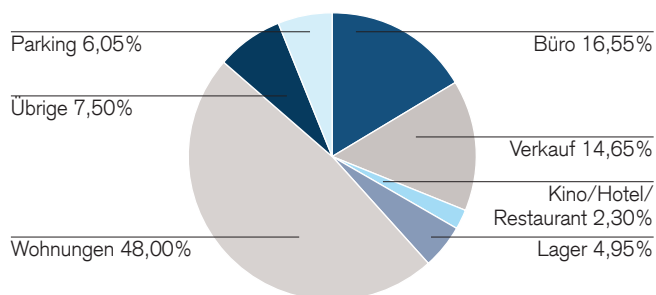


Überlandstrasse, Zürich

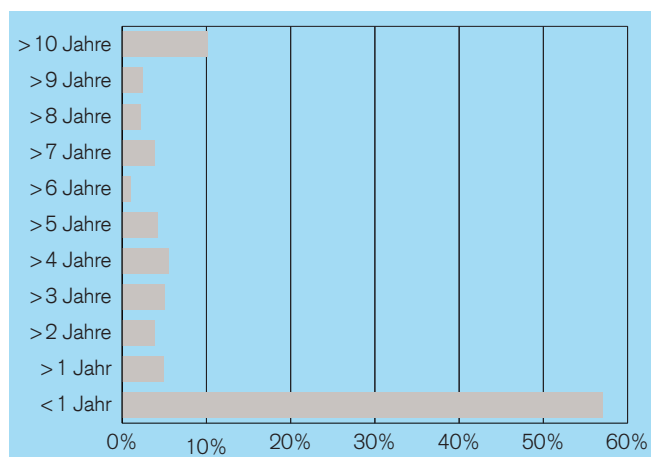
Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten



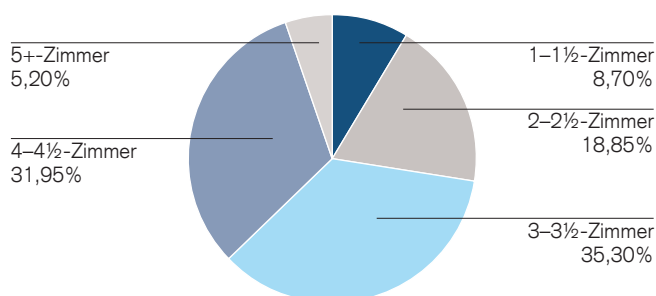
Aufteilung nach Nutzung / IST-Nettomietertag



Vertragsdauer nach IST-Nettomieterträge



Wohnungsmix



Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	261
Anzahl Objekte	711
Total Mietobjekte	29 770
Total Wohnungen	9 694
Verkehrswerte	6 042 659 000
Gestehungskosten	5 823 908 900
Mietzinseinnahmen (Nettomietertag)	291 177 944
Mietzinsausfälle	4,82%



Neugrüen, Mellingen

Käufe im Geschäftsjahr 2013/2014

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2014
Wohnbauten		
Derendingen* , Luzernstrasse 18–27	01.12.2013	8 237 000
Zuchwil* , Dorfackerstrasse 25	01.12.2013	14 490 000
Zuchwil* , Dorfackerstrasse 27	01.12.2013	3 684 000
Solothurn* , Fichtenweg 30–36	01.12.2013	9 460 000
Trimbach* , Brückenstrasse 37–49	01.12.2013	20 180 000
Bern* , Sulgenauweg / Monbijoustrasse	01.12.2013	7 328 000
Münchenbuchsee* , Neumattstrasse / Schaalweg	01.12.2013	40 870 000
Winterthur* , Scheideggstrasse 14–18	01.12.2013	10 540 000
Ettingen* , Flühbergweg / Bottmingerstrasse	01.12.2013	9 744 000

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Zürich , Uraniastrasse 28	12.09.2013	30 500 000
Mellingen , Im Geerig	11.11.2013	28 470 000
Lausanne , Rue Saint Martin 3	01.01.2014	66 770 000
Meyrin , Chemin de Grenet 25	01.01.2014	21 950 000
Meyrin , Rue Emma Kammacher 9	01.01.2014	78 050 000
Satigny , Rte des Moulieres	01.01.2014	44 760 000
Etoy , Route Suisse 6a	01.01.2014	27 760 000
Delsberg , Chemin de Bellevoie	01.01.2014	45 160 000
Urtenen-Schönbühl , Sandstrasse 8	01.01.2014	24 550 000
Eysins , Terre Bonne Z4	02.06.2014	25 400 000

Gemischte Bauten**Angefangene Bauten (inkl. Land)**

Aarberg , Bahnhofstrasse	01.10.2013	57 655 000
Visp , Arnikaweg	30.10.2013	5 948 000
Selzach , Lindenpark	22.11.2013	10 578 000
Olten , Aarepark	03.12.2013	12 051 000
Biel , Marie-Louise-Blösch-Weg	01.01.2014	2 499 000
Pieterlen , Bahnhofstrasse	01.01.2014	2 704 000
Strengelbach , Parkresidenz Wiggerweg	24.04.2014	6 567 000

Miteigentum

Bern* , MEG Jupiterstrasse 13–15	01.12.2013	611 000
Bern* , MEG Neuengasse 24	01.12.2013	1 341 000
Morbio* , MEG Serfontana (Arrondierung)	01.12.2013	2 570 400

Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2013/2014**620 427 400****Kaufverpflichtungen****Geschäfte zwischen Anlagegruppen**

Schaffhausen , Riethaldenweg / Rietstrasse	01.09.2013	7 119 000
Langnau a. A. , Breitwiesenstrasse 58–70	01.09.2013	22 110 000
St. Blaise , Chemin de la Plage 6	01.09.2013	5 414 000

Stockwerkeigentum im Verkauf

Mellingen , Neugrün	31.12.2009	12 940 000.00
Windisch , Fehlmannmatte	16.12.2011	12 160 000.00

* Sacheinlage von Pensionskassen

Verkäufe im Geschäftsjahr 2013/2014

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2013
Volketswil , Alte Strasse / Usterstrasse	01.07.2013	5 251 000
Renens , Rue de Lausanne 39	01.07.2013	3 969 000
La Tour de Peilz , Chemin des Pleiades	01.07.2013	3 155 000
Worb , Niesenstrasse 1–7	01.08.2013	6 082 000
Zeiningen , Oberdorf / Bachtalweg	01.09.2013	2 986 000
Dagmersellen , Industriestrasse 17	01.10.2013	32 570 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2013/2014		54 013 000

Objektinventar

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet-objekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Wohnbauten							
Aadorf , Mühlewiesest. 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, 16, 15–21, 27–33, 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 , Kurzellängeweg 7, 7a, 9, 9a	BL	59	2 318	3 256	1983	01.01.2002	Alleineigentum
Au-Wädenswil , Alvierstrasse 24, 26, 28, 30 / Stoffelstrasse 1, 3, 5 / Steinacherstrasse 15, 17, 19	ZH	239	8 781	8 640	1971	01.10.2003	Alleineigentum
Baden , Röhlerholzstrasse 8, 10	AG	36	1 362	1 424	1984	01.12.2003	Alleineigentum
Basel , Egliseestrasse 44 / Säckingerstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 / Schopfheimerstrasse 4, 8 / Wal	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	239	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	76	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	37	1 076	1 417	1987	01.05.1994	Alleineigentum
Brugg , Badstrasse 23, 25, 27, 29	AG	83	3 846	4 762	1962	25.11.1981	Alleineigentum
Bülach , Lindenhofstrasse 4 a–c	ZH	57	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-Pré 1	VD	26	1 041	3 179	1976	01.01.2002	Alleineigentum
Dällikon , Vortauenstrasse 1–5, 11–21, 25 / Dänikerstrasse 10–16	ZH	315	9 844	15 512	1976	01.01.2002	Alleineigentum
Derendingen , Luzernstrasse 18, 20, 27	SO	81	2 480	3 773	1973	01.12.2013	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	110	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
Etoy , Route Suisse 6A	VD	117	5 003	8 550	2008	01.01.2014	Alleineigentum
Ettingen , Flühbergweg 1, 3, 5, 7, Bottmingerstrasse 1, 3	BL	70	2 362	3 868	1977	01.12.2013	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	58	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 , Lindenbergrasse 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

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%
17 513 000.00	18 850 000.00	1 031 634.00	22 592.23	2.19	60	5 261	89.21	74	18	636	10.79
8 654 000.00	9 860 000.00	528 394.50	3 542.50	0.67	27	2 770	99.82	32	1	5	0.18
84 446 000.00	95 930 000.00	5 980 887.00	12 079.50	0.20	303	30 603	97.70	391	52	719	2.30
14 486 000.00	16 400 000.00	929 572.40	16 085.00	1.73	49	4 360	91.92	70	12	383	8.08
18 297 000.00	25 470 000.00	1 206 481.00	42 672.00	3.54	53	4 826	97.02	64	9	148	2.98
10 111 000.00	10 580 000.00	638 182.40	4 473.40	0.70	30	2 780	100.00	32	2	–	–
22 195 600.00	23 620 000.00	1 371 535.75	30 155.50	2.20	55	5 882	98.59	70	6	84	1.41
6 985 000.00	8 524 000.00	424 375.30	4 206.15	0.99	36	2 130	100.00	7	–	–	–
8 092 000.00	8 124 000.00	504 858.30	41 913.30	8.30	25	2 152	92.84	26	8	166	7.16
31 100 000.00	40 230 000.00	2 118 778.20	88 202.25	4.16	104	8 374	95.36	101	34	407	4.64
4 502 000.00	4 075 000.00	255 511.00	2 367.00	0.93	14	1 335	98.02	19	3	27	1.98
102 029 000.00	120 250 000.00	6 209 968.61	20 479.85	0.33	418	31 108	98.44	300	6	494	1.56
5 431 000.00	7 228 000.00	378 312.05	2 514.55	0.66	27	1 678	93.90	24	6	109	6.10
28 047 000.00	36 500 000.00	2 021 552.00	12 604.95	0.62	160	12 035	95.49	76	3	569	4.51
11 476 000.00	11 050 000.00	819 183.00	24 289.00	2.97	54	3 243	84.37	26	7	601	15.63
3 863 000.00	3 739 000.00	281 898.65	13 091.95	4.64	19	1 105	100.00	18	–	–	–
10 703 000.00	10 890 000.00	660 003.96	–	–	52	2 204	93.99	20	4	141	6.01
7 214 500.00	6 364 000.00	327 247.00	9 429.00	2.88	16	1 000	68.26	8	2	465	31.74
4 669 000.00	5 750 000.00	286 540.00	–	–	17	1 331	99.03	–	1	13	0.97
6 541 000.00	8 999 000.00	437 938.00	–	–	23	1 921	100.00	2	–	–	–
2 687 000.00	3 351 000.00	145 376.00	–	–	6	891	100.00	2	–	–	–
13 840 000.00	18 160 000.00	971 992.00	5 038.50	0.52	78	4 576	97.20	13	9	132	2.80
5 089 000.00	3 702 000.00	270 004.22	1 000.00	0.37	16	1 051	97.68	18	3	25	2.32
10 705 000.00	13 050 000.00	693 276.50	2 256.10	0.33	48	3 846	100.00	35	–	–	–
6 786 000.00	7 375 000.00	447 625.00	3 367.00	0.75	25	2 030	100.00	27	5	–	–
8 227 000.00	11 220 000.00	562 190.50	3 492.50	0.62	27	1 965	92.78	27	6	153	7.22
35 725 000.00	41 680 000.00	3 193 992.30	7 053.00	0.22	222	17 243	99.52	221	2	84	0.48
6 705 000.00	7 598 000.00	442 374.00	3 738.00	0.84	27	1 884	90.32	9	3	202	9.68
4 374 000.00	5 541 000.00	253 596.00	–	–	12	1 041	100.00	14	–	–	–
30 654 000.00	38 520 000.00	2 146 310.40	5 541.00	0.26	128	9 735	98.89	177	10	109	1.11
7 783 000.00	8 297 000.00	262 500.60	8 000.00	4.74	40	2 480	100.00	39	2	–	–
15 424 000.00	17 760 000.00	896 157.00	20 149.00	2.25	37	3 000	96.99	56	4	93	3.01
12 671 000.00	15 560 000.00	764 569.50	11 195.00	1.46	41	3 615	94.51	56	12	210	5.49
5 435 000.00	6 439 000.00	364 947.50	16 453.50	4.51	20	1 585	100.00	26	–	–	–
17 624 000.00	18 060 000.00	880 052.15	17 215.00	1.96	49	4 349	100.00	61	–	–	–
10 180 000.00	10 940 000.00	664 308.50	13 085.00	1.97	33	3 027	100.00	46	–	–	–
10 824 000.00	12 780 000.00	736 027.00	19 132.50	2.60	38	3 080	100.00	52	–	–	–
6 289 000.00	7 021 000.00	444 605.50	7 822.00	1.76	28	2 599	100.00	47	2	–	–
5 062 000.00	4 996 000.00	339 272.00	60.00	0.02	25	1 925	100.00	29	2	–	–
8 200 000.00	9 963 000.00	593 701.00	2 235.00	0.38	36	3 248	100.00	52	–	–	–
14 616 000.00	16 860 000.00	1 007 239.00	480.00	0.05	52	4 020	97.24	62	10	114	2.76
22 940 000.00	25 690 000.00	1 403 262.50	6 196.70	0.44	90	5 736	100.00	117	–	–	–
27 409 000.00	27 760 000.00	684 000.00	–	–	80	5 003	100.00	37	–	–	–
9 668 000.00	9 744 000.00	296 136.00	1 560.00	0.53	27	2 039	86.33	35	8	323	13.67
7 429 000.00	6 569 000.00	439 655.00	20 433.00	4.65	29	1 995	78.73	32	5	539	21.27
24 594 000.00	27 060 000.00	1 404 330.00	35 751.00	2.55	62	7 057	92.28	135	2	590	7.72
11 939 000.00	14 120 000.00	815 125.00	199.95	0.02	49	3 835	99.15	58	3	33	0.85
4 774 000.00	4 466 000.00	289 503.00	7 045.00	2.43	19	1 397	97.22	17	1	40	2.78
21 159 000.00	14 690 000.00	1 362 831.40	60 892.00	4.47	89	6 008	100.00	77	–	–	–
7 263 000.00	7 206 000.00	298 699.00	21 351.00	7.15	17	1 449	100.00	4	–	–	–
5 165 000.00	3 989 000.00	276 658.00	12 640.00	4.57	15	1 816	98.80	–	1	22	1.20
5 489 000.00	6 439 000.00	385 707.60	3 037.50	0.79	19	1 334	95.22	25	5	67	4.78
6 131 000.00	6 486 000.00	405 524.65	15 527.00	3.83	20	2 161	94.78	40	6	119	5.22
6 963 000.00	8 545 000.00	568 402.00	9 053.00	1.59	39	4 197	93.56	66	17	289	6.44
148 290 000.00	174 140 000.00	9 446 201.50	90 940.70	0.96	472	41 316	95.83	541	112	1 796	4.17
4 532 000.00	5 164 000.00	330 989.00	10 455.50	3.16	23	2 023	94.09	30	5	127	5.91
9 467 000.00	11 520 000.00	625 071.00	7 074.00	1.13	35	3 145	99.56	45	1	14	0.44
3 815 400.00	6 066 000.00	344 875.00	1 075.00	0.31	18	1 540	98.91	24	2	17	1.09
6 465 000.00	7 857 000.00	439 595.50	6 541.50	1.49	30	2 262	98.99	38	2	23	1.01
5 435 000.00	5 356 000.00	321 640.50	7 972.50	2.48	19	1 700	100.00	26	1	–	–
12 377 000.00	18 740 000.00	847 573.60	41 540.00	4.90	37	2 917	99.39	48	3	18	0.61
13 672 000.00	20 140 000.00	1 031 454.50	3 889.00	0.38	75	5 497	100.00	81	–	–	–
4 407 000.00	5 238 000.00	368 108.50	8 579.50	2.33	24	1 902	92.78	31	8	148	7.22
10 539 000.00	11 650 000.00	750 332.00	11 018.00	1.47	47	3 612	97.70	46	6	85	2.30
14 974 000.00	16 830 000.00	1 090 664.00	24 975.50	2.29	75	6 645	98.80	132	1	81	1.20

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet-objekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücksfäche	Erstellungsjahr	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Kirchberg, Rosenbergstrasse 3, «Residenz Rosenau»	SG	94	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 Pléiades 8	VD	39	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
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	388	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 Taillepie 94 / Route de Lavaux 103	VD	124	5 718	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
Mellingen, Neugrüen	AG	–	–	31 033	2014	31.12.2009	Alleineigentum
Münchenbuchsee, Neumattstrasse 1–5, 9–15, 19–25, Schaalweg 2–6, 12	BE	321	11 703	16 099	1981	01.12.2013	Alleineigentum
Murten, Schützenmatt 15	FR	41	1 872	2 233	1970	01.01.2002	Alleineigentum
Muttenz, Untenwartweg 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	222	7 487	11 668	1975	31.12.2002	Alleineigentum
Niederuzwil, Henauerstrasse 15, 15a	SG	43	1 587	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, Bachstrasse 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	54	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	212	7 617	11 300	2010	30.11.2009	Alleineigentum
Rubigen, Bahnhofmatt 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	138	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, Stettenerstrasse 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
Solothurn, Fichtenweg 30, 32, 34, 36	SO	96	2 962	4 125	1981	01.12.2013	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	1 285	1 656	1971	01.01.2002	Alleineigentum
Spreitenbach, Rotzenbühlstrasse 24, 26	AG	126	4 646	4 001	1964	01.12.2003	Alleineigentum
*St-Blaise, Chemin de la Plage 6a, 6b	NE	59	2 576	3 890	1980	01.10.1998	Alleineigentum
St. Gallen, Heimstrasse 9, 10, «Heimwärts»	SG	95	6 191	7 082	2005	12.03.2004	Alleineigentum
Stäfa, Schwylterstrasse 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
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
Trimbach, Brückenstrasse 37, 39, 41, 43, 47, 49	SO	227	6 257	8 835	1979	01.12.2013	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

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%
18 287 000.00	18 850 000.00	1 122 960.00	–	–	58	4 951	100.00	34	2	–	–
9 526 000.00	9 961 000.00	618 165.00	9 520.50	1.54	32	3 512	99.57	58	1	15	0.43
–	–	–	–	–	15	1 029	82.78	21	3	214	17.22
–	–	198 926.50	1 385.50	0.70	66	5 148	99.04	74	11	50	0.96
8 364 000.00	6 668 000.00	493 989.50	20 392.50	4.13	23	1 835	84.99	40	10	324	15.01
4 757 000.00	6 205 000.00	343 762.00	407.00	0.12	28	1 688	100.00	15	–	–	–
2 377 000.00	2 999 000.00	168 571.00	–	–	14	825	100.00	5	–	–	–
9 099 000.00	12 690 000.00	773 522.00	–	–	42	3 418	98.02	47	6	69	1.98
29 613 000.00	36 990 000.00	2 613 027.50	8 747.00	0.33	162	11 298	86.03	214	12	1 835	13.97
5 098 000.00	5 951 000.00	357 806.00	1 288.20	0.36	20	1 460	100.00	25	–	–	–
14 128 300.00	17 620 000.00	994 223.50	5 035.00	0.51	47	4 437	98.29	75	6	77	1.71
6 717 000.00	9 752 000.00	593 852.00	997.40	0.17	55	3 239	98.78	20	1	40	1.22
11 818 000.00	14 030 000.00	714 854.00	2 910.00	0.41	49	2 850	87.02	4	7	425	12.98
7 823 000.00	9 598 000.00	604 839.75	9 619.00	1.59	30	2 938	97.67	30	1	70	2.33
13 450 000.00	15 570 000.00	900 415.05	12 537.10	1.39	42	3 901	100.00	92	–	–	–
21 899 000.00	25 410 000.00	1 491 844.55	43 058.50	2.89	33	3 893	83.43	85	8	773	16.57
22 876 000.00	26 150 000.00	1 029 792.70	15 361.00	1.49	51	3 537	61.86	67	6	2 181	38.14
3 031 300.00	3 578 000.00	162 395.00	630.00	0.39	12	942	100.00	–	–	–	–
3 093 300.00	3 536 000.00	164 673.00	2 871.50	1.74	12	909	98.70	–	1	12	1.30
12 996 000.00	14 800 000.00	951 196.00	29 460.00	3.10	54	5 400	96.46	50	16	198	3.54
101 769 000.00	89 960 000.00	1 197 745.00	931 970.00	77.81	–	–	–	–	–	–	–
39 079 000.00	40 870 000.00	1 217 564.10	39 453.00	3.24	133	11 454	97.87	171	17	249	2.13
6 048 000.00	6 855 000.00	384 708.00	–	–	22	1 872	100.00	19	–	–	–
16 186 000.00	18 960 000.00	975 980.30	35 649.50	3.65	51	4 914	99.55	53	3	22	0.45
5 463 000.00	5 179 000.00	278 046.50	1 027.50	0.37	13	1 351	96.57	18	2	48	3.43
19 348 000.00	26 120 000.00	1 195 666.50	150 589.74	12.59	92	7 441	99.39	127	3	46	0.61
4 572 000.00	5 625 000.00	301 938.00	5 365.00	1.78	23	1 530	96.41	18	2	57	3.59
9 927 000.00	12 000 000.00	633 444.50	6 572.10	1.04	40	3 616	95.97	46	18	152	4.03
19 573 000.00	22 070 000.00	1 407 734.50	8 951.00	0.64	64	5 792	98.44	77	4	92	1.56
12 559 000.00	11 790 000.00	727 264.50	495.00	0.07	44	2 619	100.00	40	–	–	–
2 339 000.00	4 683 000.00	222 362.00	–	–	12	759	95.95	12	1	32	4.05
28 877 000.00	33 670 000.00	1 734 467.50	15 773.50	0.91	70	6 226	89.44	86	38	735	10.56
6 573 000.00	5 842 000.00	503 762.00	2 429.40	0.48	31	2 700	95.85	55	2	117	4.15
3 030 000.00	2 450 000.00	208 836.00	600.00	0.29	16	1 160	100.00	20	–	–	–
3 764 000.00	3 232 000.00	240 859.00	–	–	16	1 328	100.00	22	–	–	–
4 013 000.00	4 314 000.00	350 682.50	–	–	28	1 624	100.00	27	–	–	–
13 101 000.00	17 100 000.00	918 884.10	16 975.40	1.85	61	4 570	100.00	57	1	–	–
12 296 000.00	14 720 000.00	890 632.00	3 460.00	0.39	37	3 486	98.61	35	6	49	1.39
6 955 000.00	8 712 000.00	533 580.00	1 618.00	0.30	30	2 469	100.00	33	–	–	–
13 971 000.00	16 780 000.00	812 017.50	59 291.50	7.30	35	3 059	100.00	66	–	–	–
10 258 000.00	12 320 000.00	654 261.25	16 201.50	2.48	26	2 309	82.91	44	17	476	17.09
–	–	–	–	–	31	1 981	86.96	21	2	297	13.04
10 643 000.00	12 810 000.00	668 630.00	821.00	0.12	44	3 162	100.00	8	–	–	–
14 613 700.00	18 470 000.00	1 000 915.50	–	–	72	5 094	100.00	30	–	–	–
30 252 000.00	29 660 000.00	1 566 412.00	270 740.50	17.28	74	6 667	87.53	112	26	950	12.47
7 251 800.00	7 401 000.00	405 139.50	4 217.50	1.04	32	2 228	100.00	28	–	–	–
26 004 000.00	27 740 000.00	1 743 781.50	67 915.39	3.89	47	6 926	100.00	93	1	–	–
3 431 000.00	4 070 000.00	279 842.50	15 098.57	5.40	27	1 876	100.00	49	–	–	–
14 170 000.00	17 880 000.00	996 694.50	25 351.00	2.54	62	4 203	94.13	62	8	262	5.87
11 872 000.00	12 670 000.00	698 739.00	4 362.00	0.62	53	3 990	98.74	82	3	51	1.26
–	–	89 814.50	1 824.00	2.03	39	2 994	98.23	53	3	54	1.77
8 109 000.00	6 891 000.00	550 837.00	12 487.00	2.27	35	3 263	95.80	45	12	143	4.20
22 026 000.00	25 080 000.00	1 501 264.00	7 591.35	0.51	133	8 744	95.31	89	25	430	4.69
26 322 000.00	31 830 000.00	1 960 718.00	4 124.00	0.21	115	7 346	82.01	79	28	1 611	17.99
4 069 000.00	5 597 000.00	350 982.00	23 114.00	6.59	24	2 196	98.83	27	1	26	1.17
6 931 000.00	10 740 000.00	677 498.00	4 770.00	0.70	54	4 288	100.00	55	–	–	–
10 222 000.00	9 460 000.00	311 532.00	19 914.20	6.39	32	2 912	98.31	60	4	50	1.69
12 498 000.00	10 310 000.00	572 926.50	34 795.50	6.07	35	2 805	94.32	44	8	169	5.68
5 355 000.00	5 290 000.00	276 821.00	1 390.00	0.50	16	1 202	93.54	19	1	83	6.46
14 046 000.00	17 240 000.00	997 164.50	6 657.50	0.67	62	3 950	85.02	60	4	696	14.98
–	–	72 788.00	–	–	32	2 576	100.00	27	–	–	–
18 885 000.00	19 420 000.00	1 038 851.00	26 100.00	2.51	40	6 026	97.33	47	8	165	2.67
13 643 000.00	15 770 000.00	776 187.00	1 805.00	0.23	40	3 257	94.35	40	14	195	5.65
4 077 000.00	4 864 000.00	251 743.00	5 222.50	2.07	12	1 210	94.24	22	5	74	5.76
20 695 000.00	23 100 000.00	1 124 876.05	89 717.00	7.98	69	6 341	99.06	94	3	60	0.94
10 204 000.00	12 090 000.00	667 830.00	2 157.00	0.32	50	4 298	99.54	66	5	20	0.46
19 875 000.00	20 180 000.00	699 877.00	37 966.40	5.42	75	5 953	95.14	136	16	304	4.86
3 284 000.00	3 750 000.00	204 222.00	7 438.50	3.64	12	969	100.00	18	–	–	–
4 045 000.00	5 542 000.00	324 543.00	2 726.00	0.84	21	1 570	99.18	36	3	13	0.82
10 318 000.00	14 470 000.00	739 269.00	4 130.00	0.56	48	3 108	100.00	65	–	–	–
1 914 100.00	3 711 000.00	214 234.80	–	–	12	825	100.00	18	–	–	–
–	–	–	–	–	20	1 607	97.51	24	1	41	2.49

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet-objekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstü-cks-fläche	Erstel-lungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis
Volketswil , Säntisweg 1	ZH	76	1 706	2 140	1970	01.03.2006	Alleineigentum
Wädenswil , Holzmoosrütsteig 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
Windisch , Fehlmannmatte	AG	225	9 809	16 319	2014	16.12.2011	Alleineigentum
Winterthur , Am Eulachpark 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49	ZH	185	8 947	8 897	2005/2006	01.07.2004	Alleineigentum
Winterthur , Scheideggstrasse 14, 16, 18	ZH	78	5 014	2 863	1962	01.12.2013	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
Zuchwil , Dorfackerstrasse 27	SO	24	1 308	2 026	1972	01.12.2013	Alleineigentum
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	8 891	5 600	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		17 934	685 761	1 034 422			
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Allschwil , Gewerbestrasse 24	BL	51	4 683	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
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 , 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 , Gäuggelstrasse 1, 7	GR	190	15 364	6 016	1904/1979	01.05.2004	Alleineigentum
*Dagmersellen , Industriestrasse 17	LU	47	20 179	13 745	2006	01.01.2007	Alleineigentum
Eysins , Business Park Terre Bonne, Gebäude Z4	VD	–	–	2 634	2013	02.06.2014	Alleineigentum
Genf , Rue de la Confédération 6, 8, 10 / Place des Trois-Perdrix 2	GE	131	20 501	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 du Mont Blanc 13	GE	36	1 519	266	1925	30.11.2004	Alleineigentum
Genf , Rue Jean-Petitot 2	GE	9	1 386	297	1900	01.01.2005	Alleineigentum
Greifensee , Ladenzentrum «Meierwis»	ZH	50	3 793	6 232	1970	01.10.2003	Alleineigentum
Heerbrugg , Bahnhofstr.9/Marktstrasse 4	SG	316	14 807	6 066	2008	01.08.2006	Alleineigentum
Kirchberg , Industrie Neuhof 78, «Selecta»	BE	289	11 169	20 191	2011	13.12.2010	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
Lausanne , Rue Saint-Martin 3	VD	90	9 913	3 084	1961	01.01.2014	Alleineigentum
Liebefeld , Schwarzenburgstrasse 73, 73a, 73b	BE	112	6 925	5 109	1947	01.12.2002	Alleineigentum
Luzern , Kramgasse 2	LU	13	3 311	461	1971	01.12.2006	Alleineigentum
Luzern , Libellenrain 15, 17, 19, 21, 23, 25	LU	78	9 066	6 863	1941	01.12.2006	Alleineigentum
Luzern , Zihlmattweg 46	LU	97	15 039	6 099	2011	24.09.2008	Alleineigentum
Mellingen , Im Geerig	AG	247	5 919	14 204	2013	27.11.2012	Alleineigentum
Mels , Grossfeldstrasse 63 / Pizol-Center	SG	631	19 273	18 636	2002	15.09.2009	Alleineigentum ¹
Meyrin , Chemin de Grenet	GE	103	3 289	5 480	2013	01.01.2014	Alleineigentum ¹
Meyrin , Rue Emma Kammacher 9	GE	57	26 456	14 999	2012	01.01.2014	Alleineigentum
Münchenstein , Binnergerstrasse 2 / Emil Frey-Strasse 100	BL	537	72 086	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	38 192	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	2	10 910	12 754	2012	03.12.2009	Alleineigentum
Romanshorn , Bahnhofstrasse 16 / Alleestrasse 25	TG	98	5 282	2 409	1993	01.12.2003	Alleineigentum
Samedan , Crappun 21, «Bad Samedan»	GR	21	876	471	2007	26.07.2007	Alleineigentum
Satigny , Route des Moulières	GE	7	29 311	17 076	2009	01.01.2014	Alleineigentum
Schaffhausen , Solenbergstrasse 5	SH	133	8 350	4 313	1972	01.06.2009	Alleineigentum
Solothurn , Bielstrasse 3	SO	24	1 755	383	1961	01.12.2003	Alleineigentum

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%
5 089 600.00	6 769 000.00	397 256.00	3 920.00	0.99	21	1 687	98.89	54	1	19	1.11
8 161 000.00	3 982 000.00	479 409.60	246 620.70	51.44	24	2 439	98.19	38	3	45	1.81
49 880 000.00	52 770 000.00	2 886 681.40	109 160.90	3.78	108	12 198	95.81	175	34	534	4.19
6 333 600.00	7 128 000.00	476 112.50	10 020.50	2.10	40	2 340	88.07	49	12	317	11.93
2 802 000.00	3 518 000.00	208 030.00	1 643.00	0.79	16	1 328	100.00	14	1	–	–
48 717 000.00	47 070 000.00	641 418.70	433 374.40	67.56	87	8 177	83.36	117	21	1 632	16.64
36 544 000.00	39 800 000.00	2 077 954.80	43 355.00	2.09	80	8 929	99.80	104	1	18	0.20
10 528 000.00	10 540 000.00	292 704.00	225.00	0.08	71	5 014	100.00	7	–	–	–
4 399 000.00	5 781 000.00	283 117.00	–	–	20	1 293	100.00	4	–	–	–
–	–	33 702.00	365.00	1.08	36	2 436	100.00	27	–	–	–
–	–	33 226.00	8 640.00	26.00	12	1 243	100.00	17	–	–	–
15 890 000.00	17 560 000.00	1 018 314.00	89 735.00	8.81	68	5 475	97.70	75	2	129	2.30
4 049 000.00	3 684 000.00	1 11 349.00	5.15	0.00	16	1 308	100.00	8	–	–	–
11 950 000.00	15 050 000.00	870 839.00	20 571.65	2.36	75	4 915	99.64	44	1	18	0.36
4 299 000.00	5 299 000.00	255 093.00	20 032.00	7.85	12	810	94.08	8	1	51	5.92
10 103 000.00	12 570 000.00	601 882.60	350.00	0.06	24	2 376	89.90	18	2	267	10.10
15 388 000.00	19 750 000.00	1 010 037.60	57 137.50	5.66	44	3 116	84.15	50	10	587	15.85
7 735 000.00	11 980 000.00	545 719.70	4 040.00	0.74	22	1 949	96.44	18	4	72	3.56
5 063 000.00	6 899 000.00	368 040.50	1 404.50	0.38	18	1 651	96.27	15	4	64	3.73
7 406 000.00	9 464 000.00	508 009.00	490.00	0.10	24	1 736	100.00	29	1	–	–
37 646 000.00	26 050 000.00	2 613 427.50	94 108.50	3.60	162	8 671	97.53	162	12	220	2.47
11 661 000.00	10 340 000.00	607 608.45	144 620.05	23.80	36	2 905	92.49	47	12	236	7.51
8 659 000.00	13 160 000.00	837 313.25	217 909.00	26.02	45	3 852	92.73	84	16	302	7.27
2 231 864 200.00	2 505 521 000.00	134 329 938.29	4 556 564.68	3.39	8 108	656 778	95.77	8 869	957	28 983	4.23
15 467 000.00	8 416 000.00	790 614.00	316 830.15	40.07	–	–	–	42	9	4 683	100.00
14 346 000.00	14 800 000.00	896 218.40	–	–	2	194	7.32	23	31	2 455	92.68
11 058 000.00	12 200 000.00	640 200.00	–	–	–	–	–	–	1	1 672	100.00
25 006 000.00	31 510 000.00	1 550 249.37	–	–	–	–	–	–	17	4 246	100.00
8 111 000.00	9 279 000.00	550 508.40	–	–	–	–	–	–	2	600	100.00
20 703 200.00	20 480 000.00	1 155 996.00	–	–	–	–	–	94	19	3 994	100.00
18 510 000.00	23 010 000.00	1 195 950.00	–	–	–	–	–	–	12	3 056	100.00
13 171 000.00	14 690 000.00	721 417.20	–	–	5	392	33.33	–	12	784	66.67
15 901 000.00	12 770 000.00	473 016.00	–	–	–	–	–	–	6	2 177	100.00
22 849 000.00	27 630 000.00	1 321 103.00	3 030.00	0.23	4	431	18.52	–	33	1 896	81.48
10 244 500.00	6 588 000.00	408 864.00	–	–	–	–	–	28	9	1 874	100.00
4 516 000.00	5 141 000.00	366 307.00	–	–	13	810	43.83	2	21	1 038	56.17
52 407 000.00	40 240 000.00	2 627 575.80	414 228.60	15.76	1	134	0.87	85	104	15 230	99.13
–	–	558 493.35	–	–	–	–	–	40	7	20 179	100.00
25 502 000.00	25 400 000.00	100 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–
213 426 000.00	196 820 000.00	12 429 198.81	968 074.20	7.79	21	1 421	6.93	4	106	19 080	93.07
10 147 900.00	15 120 000.00	772 654.00	–	–	3	274	7.82	3	16	3 231	92.18
13 853 000.00	16 290 000.00	739 279.80	1 416.00	0.19	17	819	53.92	–	19	700	46.08
14 840 000.00	19 700 000.00	915 356.00	–	–	1	80	5.77	–	8	1 306	94.23
15 816 000.00	10 100 000.00	632 922.20	–	–	–	–	–	23	27	3 793	100.00
60 613 000.00	53 660 000.00	3 264 712.85	543 640.09	16.65	50	4 536	30.63	217	49	10 271	69.37
44 732 000.00	46 120 000.00	2 678 434.30	–	–	–	–	–	256	33	11 169	100.00
16 910 000.00	15 740 000.00	891 708.00	217 185.00	24.36	–	–	–	70	16	3 598	100.00
6 003 000.00	5 852 000.00	348 044.00	5 580.00	1.60	4	353	21.80	32	9	1 266	78.20
7 418 900.00	7 520 000.00	389 320.20	360.00	0.09	3	329	22.82	1	16	1 113	77.18
14 653 000.00	20 960 000.00	961 644.00	–	–	–	–	–	–	10	2 261	100.00
63 618 000.00	66 770 000.00	1 572 945.90	7 380.00	0.47	–	–	–	72	18	9 913	100.00
17 454 000.00	18 100 000.00	1 148 712.00	–	–	–	–	–	65	47	6 925	100.00
22 376 000.00	26 690 000.00	1 257 772.50	–	–	–	–	–	–	13	3 311	100.00
24 332 000.00	25 400 000.00	1 526 842.20	–	–	–	–	–	65	13	9 066	100.00
74 838 000.00	79 830 000.00	4 155 921.94	271 391.49	6.53	–	–	–	73	24	15 039	100.00
28 235 000.00	28 470 000.00	934 445.24	67 572.19	7.23	–	–	–	174	73	5 919	100.00
105 549 000.00	90 460 000.00	6 149 922.36	31 104.55	0.51	–	–	–	557	74	19 273	100.00
22 008 000.00	21 950 000.00	662 634.00	–	–	–	–	–	90	13	3 289	100.00
77 209 000.00	78 050 000.00	2 071 890.60	–	–	–	–	–	39	18	26 456	100.00
194 236 000.00	163 100 000.00	12 818 876.50	1 583 383.75	12.35	–	–	–	449	88	72 086	100.00
7 167 000.00	6 626 000.00	456 057.40	3 563.00	0.78	–	–	–	41	20	2 594	100.00
114 209 000.00	66 510 000.00	3 700 000.20	–	–	–	–	–	–	1	13 000	100.00
39 674 000.00	33 820 000.00	1 794 239.90	111 609.00	6.22	–	–	–	185	20	11 097	100.00
100 351 000.00	92 270 000.00	2 383 333.35	–	–	–	–	–	–	2	10 910	100.00
10 310 000.00	12 080 000.00	771 996.20	20 188.00	2.62	9	1 039	19.67	57	32	4 243	80.33
14 239 000.00	14 040 000.00	959 629.50	–	–	–	–	–	20	1	876	100.00
44 701 000.00	44 760 000.00	1 386 769.80	–	–	–	–	–	–	7	29 311	100.00
26 805 000.00	19 770 000.00	1 707 463.20	590 595.60	34.59	–	–	–	115	18	8 350	100.00
4 028 000.00	3 789 000.00	280 686.60	13 446.00	4.79	1	102	5.81	–	23	1 653	94.19

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet-objekte	Total Mietfläche (m²)	Grundstücs-fläche	Erstel-lungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis
Solothurn , Gurzelngasse 36	SO	12	759	239	1850	30.11.2004	Alleineigentum
St. Gallen , Spisergasse 26, 28, 30, 32 / Zeughausgasse 7	SG	35	3 138	777	1989	01.01.2002	Alleineigentum
Thun , Bälliz 62	BE	44	2 732	711	1970	30.11.2004	Alleineigentum
Thun , Gewerbestrasse 15	BE	155	8 877	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
Urtenen-Schönbühl , Sandstrasse 8, CP Capitale	BE	3	10 900	24 468	1972	01.01.2014	Alleineigentum ¹
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	210	10 263	9 800	2012	12.07.2010	Alleineigentum
Worblaufen , Ara-Strasse 6	BE	79	2 778	2 228	1988	02.12.1988	Alleineigentum
Yverdon-les-Bains , Rue d'Orbe 1, 3, 5, 7, 9	VD	289	9 902	7 682	1995	31.12.2002	Alleineigentum
Zofingen , Luzernerstrasse 2, 4	AG	105	2 199	3 051	1988	01.01.2002	Alleineigentum
Zollikon , Seestrasse 17	ZH	47	1 119	1 343	1991	01.04.2003	Alleineigentum
Zürich , Aemtlersstrasse / Birmensdorferstrasse / Kalkbreitestrasse	ZH	132	7 267	3 639	1982	01.01.2002	Miteigentum ²
Zürich , Baslerpark 1, Mürtchenstr. 25, 27, Baslerstr. 60, 62, Flurstr. 8/ Baslerpark 2, Mürtchenstr. 39	ZH	381	28 946	11 236	2002	01.02.2009	Alleineigentum ¹
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	114	11 349	3 873	2009	18.12.2007	Alleineigentum
Zürich , Schulstrasse 37	ZH	35	3 320	733	1971	01.06.2009	Alleineigentum
Zürich , Sihlstrasse 34	ZH	12	5 875	816	1973	01.06.2005	Alleineigentum
Zürich , Uraniastrasse 28	ZH	12	2 079	405	1972	12.09.2013	Alleineigentum
Zürich-Schwamendingen , Überlandstrasse 437–441	ZH	186	8 810	6 808	2011	17.06.2011	Alleineigentum
Total II		6 615	536 037	387 025			

Gemischte Bauten

Allschwil , Bettenstrasse 18, 20, 22 / Steinbühlweg 13, 15	BL	67	4 133	3 436	1967	01.01.2002	Alleineigentum
Basel , Bärschwilstrasse 4/Güterstrasse 218	BS	17	1 840	524	1993	01.10.2010	Alleineigentum
Basel , Liestalerstrasse 30 / Farnsbürgerstrasse 37 / Farnsbürgerstrasse 45	BS	132	6 776	2 457	1962	31.12.2002	Alleineigentum
Basel , Markthal	BS	241	18 576	8 966	1929/1974	01.02.2012	Alleineigentum
Basel , Tellplatz 11, 12	BS	48	3 480	981	1956	01.01.2002	Alleineigentum
Bern , Sulgenauweg 31, Monbijoustrasse 99	BE	31	1 589	958	1898	01.12.2013	Alleineigentum
Corsier-sur-Vevey , Avenue Reller 38, 40, 42	VD	356	9 878	8 619	1972	01.01.2002	Alleineigentum
Delsberg , Chemin De Bellevoie	JU	271	11 098	5 252	2013	01.01.2014	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
Gerlafingen , Kriegstettenstrasse 14	SO	92	1 604	3 560	2000, 2001	15.09.2010	Alleineigentum ¹
Kirchberg , Solothurnstrasse 17	BE	165	7 614	8 142	1916	01.07.2009	Alleineigentum
Langenthal , Marktgasse 2, 4, 6, 8 / Jurastr. 15, 17 «untere Marktgasse»	BE	338	9 096	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	318	18 294	3 863	1910	31.12.2002	Alleineigentum
Luzern , Kauffmannweg 20, 22, 24	LU	48	3 357	694	1990	14.11.1988	Alleineigentum
Luzern , Rösslimattstrasse 2, 4	LU	28	2 595	905	1987	03.08.2009	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
Romanshorn , Obere Zelgstrasse 2, Maria-Stader-Weg 14	TG	28	1 439	1 942	1933	23.06.2011	Alleineigentum
St. Gallen , Zeughausgasse 22	SG	24	1 888	321	1919	15.09.2010	Alleineigentum
Weinfelden , Marktstrasse 28	TG	74	2 715	1 266	1995	01.12.2003	Alleineigentum
Wetzikon , Pappelstrasse 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
Zuchwil , Dorfackerstrasse 25, 25a	SO	170	4 524	4 624	1962	01.12.2013	Alleineigentum
Zug , Baarerstrasse 110a, 110b, 110c, 112	ZG	177	6 499	3 498	1971	01.01.2002	Alleineigentum
Zürich , Forchstrasse 261	ZH	34	2 759	2 094	1963	01.12.2010	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
Zürich , Zurlindenstrasse 111, Bremgartenstrasse 51	ZH	94	5 458	1 387	1938	01.12.2010	Alleineigentum
Total III		3 855	173 224	114 952			

Angefangene Bauten (inkl. Land)

Aarau , Bleichemattstrasse 31, Hintere Bahnhofstrasse	AG	113	11 459	10 161	2018	30.06.2011	Alleineigentum
Aarberg , Aarberg-Center	BE	–	–	12 434	2013	01.10.2013	Alleineigentum
Arbedo-Castione , Torre	TI	–	–	4 776	1945	28.09.2012	Alleineigentum
Beringen , Schaffhauserstrasse Wohnüberbauung «Genesis»	SH	–	–	11 506	2014	06.05.2013	Alleineigentum
Biel , Marie-Louise-Blösch-Weg	BE	–	–	6 155	2015	01.01.2014	Alleineigentum
Olten , Aarepark	SO	–	–	2 138	2015	03.12.2013	Alleineigentum
Pieterlen , Bahnhofstrasse	BE	–	–	5 866	2015	01.01.2014	Alleineigentum

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%
3 189 000.00	3 718 000.00	235 947.00	2 546.00	1.08	5	419	55.20	–	7	340	44.80
8 885 000.00	10 030 000.00	695 938.00	23 723.00	3.41	16	1 333	42.48	–	19	1 805	57.52
13 543 000.00	15 850 000.00	995 757.20	120.00	0.01	2	247	9.04	–	42	2 485	90.96
16 136 000.00	18 000 000.00	1 267 873.70	122 304.90	9.65	1	127	1.43	36	118	8 750	98.57
28 804 000.00	34 440 000.00	2 740 856.40	–	–	–	–	–	200	5	1 870	100.00
24 433 000.00	24 550 000.00	1 028 981.10	–	–	–	–	–	–	3	10 900	100.00
41 315 000.00	36 260 000.00	2 342 485.66	1 185 764.69	50.62	–	–	–	46	20	9 936	100.00
27 100 000.00	31 280 000.00	1 571 887.20	–	–	–	–	–	–	3	2 533	100.00
44 003 000.00	41 120 000.00	2 277 425.15	66 140.00	2.90	35	3 914	38.42	172	27	6 273	61.58
10 815 800.00	12 000 000.00	564 076.00	–	–	–	–	–	–	10	1 282	100.00
50 244 000.00	53 030 000.00	2 870 958.40	–	–	–	–	–	200	10	10 263	100.00
11 944 000.00	8 645 000.00	526 801.00	22 062.00	4.19	–	–	–	62	17	2 778	100.00
43 976 000.00	39 380 000.00	2 471 772.81	57 489.70	2.33	20	2 088	21.09	221	48	7 814	78.91
6 575 000.00	5 316 000.00	422 757.55	27 646.45	6.54	5	351	15.96	85	15	1 848	84.04
8 672 000.00	8 727 000.00	473 344.00	8 164.00	1.72	–	–	–	34	13	1 119	100.00
39 237 000.00	42 390 000.00	1 891 260.39	29 917.90	1.58	25	2 127	29.27	95	12	5 140	70.73
115 528 000.00	82 960 000.00	7 981 362.35	1 003 818.65	12.58	1	118	0.41	318	62	28 828	99.59
15 326 000.00	19 530 000.00	985 453.00	1 530.00	0.16	18	1 379	39.60	49	17	2 103	60.40
6 567 000.00	8 991 000.00	405 696.00	8 998.00	2.22	1	94	17.50	–	8	443	82.50
57 295 000.00	57 060 000.00	3 538 562.40	184 029.27	5.20	–	–	–	82	32	11 349	100.00
15 570 000.00	17 980 000.00	794 875.00	360.00	0.05	1	86	2.59	14	20	3 234	97.41
41 878 000.00	49 400 000.00	2 311 968.00	–	–	–	–	–	–	12	5 875	100.00
29 216 000.00	30 500 000.00	–	–	–	–	–	–	3	9	2 079	100.00
47 930 000.00	52 600 000.00	394 818.20	105 677.05	26.77	69	5 344	60.66	106	11	3 466	39.34
2 375 725 300.00	2 256 278 000.00	121 910 782.58	8 020 869.23	6.58	333	28 541	5.32	4 645	1 637	507 496	94.68
10 300 000.00	13 640 000.00	792 130.30	59 241.30	7.48	23	1 903	46.04	29	15	2 230	53.96
6 404 600.00	6 704 000.00	362 162.60	4 600.00	1.27	14	1 257	68.32	–	3	583	31.68
20 855 000.00	27 460 000.00	1 638 309.70	9 512.50	0.58	62	4 680	69.07	61	9	2 096	30.93
99 621 000.00	69 190 000.00	3 918 360.44	720 015.36	18.38	45	4 195	22.58	52	144	14 381	77.42
11 955 000.00	12 860 000.00	667 099.00	785.00	0.12	25	2 350	67.53	10	13	1 130	32.47
6 750 000.00	7 328 000.00	188 500.00	2 444.00	1.30	11	1 021	64.25	12	8	568	35.75
36 000 000.00	38 390 000.00	2 453 758.15	45 412.00	1.85	116	6 091	61.66	226	14	3 787	38.34
46 956 000.00	45 160 000.00	904 273.31	–	–	114	8 450	76.14	145	12	2 648	23.86
8 599 000.00	5 977 000.00	385 240.00	4 410.00	1.14	18	1 508	76.16	41	2	472	23.84
11 440 000.00	10 980 000.00	736 655.00	81 272.95	11.03	23	2 419	62.73	31	6	1 437	37.27
12 933 000.00	18 990 000.00	935 272.05	2 331.45	0.25	36	2 165	61.54	27	5	1 353	38.46
7 599 000.00	7 968 000.00	379 765.20	11 572.00	3.05	5	602	37.53	69	18	1 002	62.47
30 124 000.00	32 840 000.00	1 826 868.70	70 145.70	3.84	20	2 954	38.80	130	15	4 660	61.20
53 987 000.00	48 170 000.00	2 712 104.56	33 715.00	1.24	30	3 593	39.50	250	58	5 503	60.50
5 465 000.00	6 110 000.00	389 537.50	14 507.46	3.72	13	1 287	47.65	2	16	1 414	52.35
66 558 000.00	78 550 000.00	4 680 621.80	71 140.10	1.52	126	9 687	52.95	168	24	8 607	47.05
20 764 000.00	16 790 000.00	864 592.00	5 136.00	0.59	33	2 186	65.12	3	12	1 171	34.88
10 925 000.00	14 860 000.00	743 231.04	13 399.50	1.80	2	338	13.03	16	10	2 257	86.97
13 920 000.00	17 200 000.00	1 106 272.00	10 117.50	0.91	32	2 776	51.72	120	6	2 591	48.28
13 724 900.00	16 270 000.00	1 004 271.00	5 617.00	0.56	29	3 122	76.15	87	13	978	23.85
5 698 000.00	4 054 000.00	231 900.50	1 903.50	0.82	7	579	44.57	–	6	720	55.43
5 511 000.00	5 461 000.00	210 600.00	132 420.00	62.88	12	1 169	81.24	14	2	270	18.76
7 568 000.00	8 309 000.00	402 825.00	900.00	0.22	8	852	45.13	–	16	1 036	54.87
5 785 000.00	6 429 000.00	447 406.00	21 200.00	4.74	17	1 508	55.54	37	20	1 207	44.46
3 959 000.00	4 482 000.00	280 133.00	7 020.00	2.51	7	719	54.47	15	9	601	45.53
10 680 000.00	8 453 000.00	544 608.20	44 111.00	8.10	23	1 582	68.66	67	14	722	31.34
13 058 000.00	14 490 000.00	439 236.00	24 336.50	5.54	56	4 017	88.79	109	5	507	11.21
25 413 000.00	31 150 000.00	1 616 649.80	49 997.00	3.09	50	3 297	50.73	102	25	3 202	49.27
15 830 000.00	13 500 000.00	597 863.39	171 893.85	28.75	1	106	3.84	15	18	2 653	96.16
15 189 000.00	17 440 000.00	873 536.60	675.00	0.08	41	1 420	63.51	26	5	816	36.49
87 907 000.00	100 990 000.00	5 300 542.14	246 315.70	4.65	164	13 056	74.25	133	25	4 529	25.75
7 576 000.00	9 726 000.00	479 739.00	5 396.00	1.12	17	1 149	65.81	29	7	597	34.19
24 161 000.00	20 370 000.00	1 045 316.12	260 553.66	24.93	20	2 255	41.32	53	21	3 203	58.68
723 215 500.00	740 291 000.00	39 159 380.10	2 132 097.03	5.44	1 200	94 293	54.43	2 079	576	78 931	45.57
18 102 000.00	18 102 000.00	243 358.20	773.00	0.32	–	–	–	70	43	11 459	100.00
57 655 000.00	57 655 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10 875 000.00	10 875 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13 851 000.00	13 851 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 499 000.00	2 499 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12 051 000.00	12 051 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 704 000.00	2 704 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Ort, Adresse	Kan- ton	Total Miet- objekte	Total Mietfläche (m²)	Grund- stücks- fläche	Erstel- lungs- jahr	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Selzach , Bärswilstrasse Lindenpark	SO	–	–	10 679	2015	20.11.2013	Alleineigentum
Strengelbach , Wiggerweg, «Parkresidenz Strengelbach»	AG	–	–	13 983	2015	24.04.2014	Alleineigentum
Thun , Aarestrasse 2	BE	100	7 856	3 958	2 014	13.09.2011	Alleineigentum
Thun , Allmendstrasse 1, 1a, 3, 3a, 5, 7, 7a, Gewerbestrasse 4, Projekt Puls	BE	–	–			13.09.2011	Alleineigentum
Visp , Arnikaweg	VS	–	–	6 105	2015	30.10.2013	Alleineigentum
Zürich-Altstetten , Vulkanstrasse 110, BASF-Areal	ZH	–	–	12 119	2015	22.02.2012	Alleineigentum
Total IV		213	19 315	99 880			
Baurechtsgrundstücke							
Frick , Hauptstrasse 15	AG	1	–	2 583	2004	15.09.2010	Alleineigentum
Total V		1	–	2 583			
Miteigentum							
Bern , Jupiterstrasse 13a, 15, Quartierzentrum Wittigkofen – ME	BE	–	–	3 725	1980	01.12.2013	Miteigentum ³
Bern , Neuengasse 24	BE	–	–	766	1980	01.12.2013	Miteigentum
Chiasso , Serfontana	TI	1	–	57 066	1974	01.07.2002	Miteigentum
Genf , ICC	GE	1	–		1989	01.07.2002	Miteigentum
Zürich , Sihlcity	ZH	1 150	17 562	6 929	2007	26.06.2003	Miteigentum
Total VI		1 152	17 562	68 486			
Stockwerkeigentum im Verkauf							
Mellingen , Neugrüen	AG	–	–			31.12.2009	Stockwerkeigentum
Windisch , Fehlmannmatte	AG	–	–			16.12.2011	Stockwerkeigentum
Total VII		–	–	–			
Gesamttotal		29 770	1 431 899	1 707 348			

¹ Alleineigentum im Baurecht² Miteigentum $\frac{50}{100} = 1\,819\text{ m}^2$ (Total Grundstücksfläche 3638 m²)³ Miteigentum im Baurecht

* Im Geschäftsjahr 2013/2014 veräusserte Liegenschaften

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%
10 578 000.00	10 578 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6 567 000.00	6 567 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
42 093 000.00	42 093 000.00	528 275.10	47 192.50	8.93	37	2 684	34.16	49	14	5 172	65.84
91 704 000.00	91 704 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 948 000.00	5 948 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
40 199 000.00	40 199 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
314 826 000.00	314 826 000.00	771 633.30	47 965.50	6.22	37	2 684	13.90	119	57	16 631	86.10
1 563 200.00	1 655 000.00	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–
1 563 200.00	1 655 000.00	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–
601 000.00	611 000.00	14 256.70	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1 297 000.00	1 341 000.00	29 996.55	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6 495 000.00	6 854 000.00	254 615.75	–	–	–	–	–	–	1	–	–
47 467 700.00	52 042 000.00	2 637 321.41	–	–	–	–	–	–	1	–	–
98 910 000.00	138 140 000.00	6 827 515.32	–	–	16	1 734	9.87	867	267	15 828	90.13
154 770 700.00	198 988 000.00	9 763 705.73	–	–	16	1 734	9.87	867	269	15 828	90.13
13 589 000.00	12 940 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8 355 000.00	12 160 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
21 944 000.00	25 100 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 823 908 900	6 042 659 000	305 935 440.00	14 757 496.44	4.82	9 694	784 030	54.75	16 579	3 497	647 869	45.25

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 2014 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 übertrifft 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 23. Juli 2014
Wüest & Partner AG

Gino Fiorentin Andreas Ammann

Data Report per 30. Juni 2014

CSA Real Estate Switzerland Commercial



Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	3,76%
Fremdfinanzierungsquote	29,43%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82,15%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) GAV	0,55%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) NAV	0,74%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,39%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	5,03%
Fremdkapitalquote	31,25%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,56%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4,29% / nominal 5,12%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3,55%–4,92%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4,45%–5,70%

Produktteam

Product Manager

Stephan Auf der Maur

Property Asset Manager

Murat Saydam

Financial Manager

Pascal Steiner

Construction

Torsten Gottsmann

Product Assistant

Michèle Heeb,
ab 01.07.2014 Valentina Bitic

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2014

	30.06.2014		30.06.2013	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	5 315 000.00	0,49%	5 428 000.00	0,63%

* des Anlagevermögens

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

Vermögensrechnung

	30.6.2014 CHF	30.6.2013 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
– Sichtguthaben	376 182.16	318 241.78
Kurzfristige Forderungen	19 198 661.23	9 034 902.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen	779 900.59	97 329.79
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	48 099 700.00	68 824 400.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 039 358 000.00	787 650 000.00
Gesamtvermögen abzüglich:	1 107 812 443.98	865 924 874.47
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16 162 700.28	15 352 016.67
Passive Rechnungsabgrenzungen	4 706 769.95	2 607 111.00
Latente Steuern	5 315 000.00	5 428 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	320 000 000.00	93 000 000.00
Nettovermögen	761 627 973.75	749 537 746.80
Inventarwert pro Anspruch	1 209.25	1 151.30
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	749 537 746.80	469 407 315.33
Ausgaben von Ansprüchen	24 339 201.98	272 222 470.95
Rücknahmen von Ansprüchen	–49 368 369.09	–25 988 878.77
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	3 661 733.70	–1 857 092.80
Gesamterfolg	33 457 660.36	35 753 932.09
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	761 627 973.75	749 537 746.80
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	651 036	427 077
Ausgegebene Ansprüche	20 326	247 151
Zurückgenommene Ansprüche	–41 527	–23 192
Anzahl Ansprüche im Umlauf	629 835	651 036
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	61.41	50.55

Erfolgsrechnung

	1.7.2013– 30.6.2014 CHF	1.7.2012– 30.6.2013 CHF
– Soll-Mietertrag	53 216 054.85	43 297 098.36
– Minderertrag Leerstand	–1 988 408.54	–584 747.80
– Inkassoerluste auf Mietzinsen	–12 358.70	–15 764.30
Mietertrag netto	51 215 287.61	42 696 586.26
– Instandhaltung	–1 399 822.76	–1 135 718.77
– Instandsetzung	–631 307.08	–698 443.25
Unterhalt Immobilien	–2 031 129.84	–1 834 162.02
– Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–776 009.48	–662 803.48
– Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–241 956.71	4 570.20
– Versicherungen	–407 989.85	–460 205.87
– Verwaltungshonorare	–1 538 133.15	–1 321 044.50
– Vermietungs- und Insertionskosten	–181 681.45	–233 180.02
– Steuern und Abgaben	–543 618.75	–518 892.95
– Übriger Betriebsaufwand	–154 201.18	–73 319.74
Betriebsaufwand	–3 843 590.57	–3 264 876.36
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	45 340 567.20	37 597 547.88
– Aktivzinsen	25 777.47	30 878.59
– Baurechtszinserträge	88 137.30	159 006.60
– Übrige Erträge	177 194.31	1 183 962.55
Sonstige Erträge	291 109.08	1 373 847.74
– Hypothekarzinsen	–2 083 241.27	–2 628 088.21
– Sonstige Passivzinsen	–810.60	0.00
– Baurechtszinsen	–84 600.00	–84 150.00
Finanzierungsaufwand	–2 168 651.87	–2 712 238.21
– Geschäftsführungshonorar	–4 048 388.36	–3 360 846.84
– Übriger Verwaltungsaufwand	–54 242.02	–69 378.63
Verwaltungsaufwand	–4 102 630.38	–3 430 225.47
– Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	935 924.48	635 481.46
– Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–1 616 918.36	–552 711.06
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	–680 993.88	82 770.40
Nettoertrag	38 679 400.15	32 911 702.34
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–195.40	107 191.75
Realisierter Erfolg	38 679 204.75	33 018 894.09
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–5 334 544.39	2 374 038.00
Veränderung latente Steuern	113 000.00	361 000.00
Gesamterfolg	33 457 660.36	35 753 932.09
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	38 679 400.15	32 911 702.34
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	38 679 400.15	32 911 702.34

Geografische Verteilung der Liegenschaften

Anzahl Liegenschaften/Gemeinde:

- 3
- 2
- 1

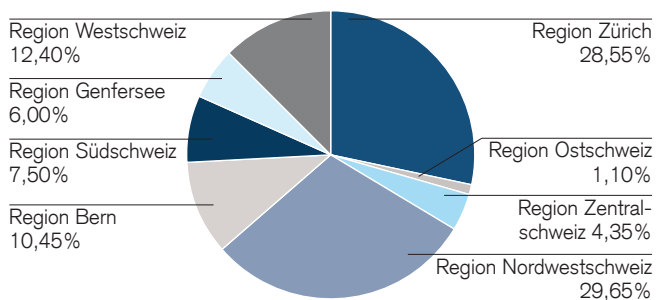


J.-L. Chevrolet 4–4a, 6–6a, Bonne Fontaine 41, La Chaux-de-Fonds

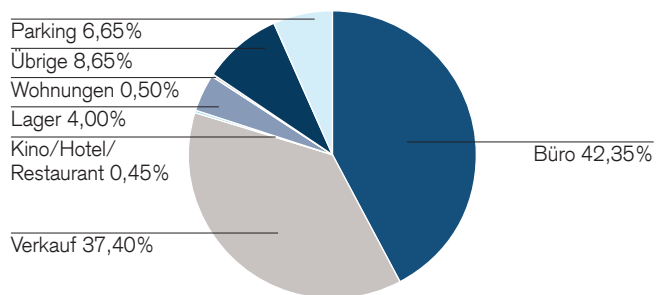


Route de Lully, Lake Geneva Park, Tolochenaz

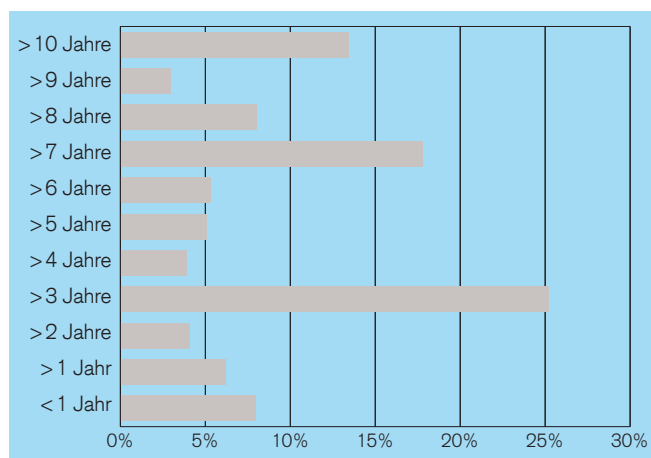
Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten



Aufteilung nach Nutzung / IST-Nettomieterttrag



Vertragsdauer nach IST-Nettomietertträge



Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	23
Anzahl Objekte	36
Total Mietobjekte	3 698
Total Wohnungen	14
Verkehrswerte	1 087 457 700
Gestehungskosten	1 076 255 000
Mietzinseinnahmen (Nettomieterttrag)	51 215 288
Mietzinsausfälle	3,76%



Einkaufszentrum Tivoli, Spreitenbach

Käufe im Geschäftsjahr 2013/2014

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2014
--------------	--------------	---------------------------------------

Wohnbauten

—

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Regensdorf , Althardstrasse 80	10.09.2013	73 175 000
Erlenbach , Seestrasse 76–78	01.02.2014	28 010 000
Spreitenbach , EKZ Tivoli	01.01.2014	109 220 000

Gemischte Bauten

—

Angefangene Bauten (inkl. Land)

—

Miteigentum

—

Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2013/2014	210 405 000
--	--------------------

Kaufverpflichtungen

Sitten , Rue de la Piscine 10	32 240 000
--------------------------------------	------------

Geschäfte zwischen Anlagegruppen

—

Verkäufe im Geschäftsjahr 2013/2014

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2013
--------------	---------------	---------------------------------------

—

Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2013/2014	—
--	----------

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	8 871	10 385	2009/2010	01.10.2010	Alleineigentum
Basel , Aeschenvorstadt 56	BS	157	7 114	1 388	1990	01.07.2010	Alleineigentum
Collombey-Muraz , Parc du Rhône, «Centre Commercial Parc du Rhône»	VS	29	16 144	29 400	2003	01.05.2012	Alleineigentum
Erlenbach , Seestrasse 76, 78	ZH	121	5 667	3 187	1900 / 2010	01.02.2014	Alleineigentum
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	26	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, «Milky Way»	BE	22	2 114	5 408	2007	31.10.2011	Alleineigentum
Ostermundigen , Milchstrasse 2, 4, 6, 8, «Milky Way»	BE	180	10 759	14 967	2007	31.10.2011	Alleineigentum
Regensdorf , Althardstrasse 80	ZH	478	16 377	9 661	2002	10.09.2013	Alleineigentum
Spreitenbach , Einkaufszentrum Tivoli, STWE	AG	25	12 229	5 035	1974	01.01.2014	Stockwerkeigentum
Spreitenbach , Industriestrasse 171	AG	424	20 920	14 329	1969	30.11.2010	Alleineigentum
Tolochenaz , Lake Geneva Park, Gebäude C	VD	161	6 781	10 870	2013	07.07.2011	Alleineigentum
Winterthur , Industriestrasse 43, 44, «Grüzepark»	ZH	369	22 397	48 637	1979/2006	17.01.2012	Alleineigentum
Zollikofen , Bernstrasse 160, 162, 164	BE	249	10 884	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		3 614	222 177	237 488			
Gemischte Bauten							
Lausanne , Rue de Genève 70+72	VD	84	2 917	1 946	1993	01.03.2013	Alleineigentum
Total III		84	2 917	1 946			
Angefangene Bauten (inkl. Land)							
Versoix , Fleur d'Eau	GE	–	–	11 170	2014	27.07.2012	Alleineigentum
Total IV		–	–	11 170			
Baurechtsgrundstücke							
Total V		–	–	–			
Miteigentum							
Total VI		–	–	–			
Gesamttotal		3 698	225 094	250 604			

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP			
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52 469 000.00	45 900 000.00	2 354 546.55	140 432.50	5.96	-	-	-	169	54	8 871	100.00	
52 013 000.00	48 150 000.00	2 772 499.25	147 032.00	5.30	-	-	-	124	33	7 114	100.00	
77 088 500.00	77 710 000.00	4 430 007.30	38 454.00	0.87	-	-	-	-	29	16 144	100.00	
26 883 000.00	28 010 000.00	634 920.00	16 500.00	2.60	-	-	-	64	57	5 667	100.00	
9 940 000.00	11 200 000.00	676 731.00	12 153.00	1.80	-	-	-	15	31	2 783	100.00	
62 541 000.00	66 560 000.00	3 889 485.00	-	-	-	-	-	222	11	21 616	100.00	
38 053 000.00	36 823 000.00	2 508 186.00	-	-	1	123	1.20	7	18	10 149	98.80	
3 788 000.00	3 960 000.00	247 044.00	-	-	-	-	-	6	4	1 325	100.00	
4 235 000.00	4 440 000.00	222 738.00	-	-	-	-	-	61	1	1 739	100.00	
58 376 000.00	62 440 000.00	3 418 528.50	-	-	-	-	-	438	9	16 066	100.00	
23 794 000.00	24 770 000.00	1 294 200.00	-	-	-	-	-	92	6	3 946	100.00	
20 644 200.00	21 350 000.00	1 187 412.00	-	-	-	-	-	-	4	12 441	100.00	
13 921 800.00	13 330 000.00	906 641.10	-	-	-	-	-	18	4	2 114	100.00	
57 840 800.00	57 530 000.00	3 124 699.50	-	-	-	-	-	170	10	10 759	100.00	
72 771 000.00	73 175 000.00	3 827 869.82	268 990.79	7.03	-	-	-	351	127	16 377	100.00	
109 203 000.00	109 220 000.00	3 048 661.70	39 279.00	1.29	-	-	-	-	25	12 229	100.00	
81 504 000.00	83 590 000.00	4 534 862.58	-	-	-	-	-	415	9	20 920	100.00	
46 661 000.00	46 350 000.00	2 032 228.35	1 198 735.65	58.99	-	-	-	142	19	6 781	100.00	
87 876 000.00	90 130 000.00	4 514 724.50	18 876.00	0.42	-	-	-	320	49	22 397	100.00	
39 646 000.00	37 900 000.00	2 299 528.50	64 190.30	2.79	-	-	-	210	39	10 884	100.00	
40 793 000.00	41 460 000.00	2 628 337.20	70.00	0.00	-	-	-	156	37	7 364	100.00	
34 818 000.00	39 550 000.00	1 837 225.00	56 054.00	3.05	2	240	5.49	40	15	4 128	94.51	
1 014 859 300.00	1 023 548 000.00	52 391 075.85	2 000 767.24	3.82	3	363	0.16	3 020	591	221 814	99.84	
13 296 000.00	15 810 000.00	824 979.00	-	-	11	676	23.17	57	16	2 241	76.83	
13 296 000.00	15 810 000.00	824 979.00	-	-	11	676	23.17	57	16	2 241	76.83	
48 099 700.00	48 099 700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48 099 700.00	48 099 700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 076 255 000.00	1 087 457 700.00	53 216 054.85	2 000 767.24	3.76	14	1 039	0.46	3 077	607	224 055	99.54	

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 2014 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, 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 Bauungen, 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 16. Juli 2014

Rolf Bach André Mathis MRICS
Executive Director Senior Manager

Data Report per 30. Juni 2014

CSA Real Estate Switzerland Residential



Kennzahlen

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	4,09%
Fremdfinanzierungsquote	27,42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,12%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) GAV	0,68%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) NAV	0,92%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,33%
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a
Anlagerendite	4,57%
Fremdkapitalquote	31,16%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,46%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 4,14% / nominal 5,18%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3,80%–5,00%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4,84%–6,05%

Produktteam

Product Manager

Stephan Auf der Maur

Property Asset Manager

Murat Saydam

Financial Manager

Pascal Steiner

Construction

Torsten Gottsmann

Product Assistant

Michèle Heeb,
ab 01.07.2014 Valentina Bitic

Rückstellung für Liquidationssteuern per 30. Juni 2014

	30.06.2014		30.06.2013	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	7 938 000.00	1,22%	6 900 000.00	1,33%

* des Anlagevermögens

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

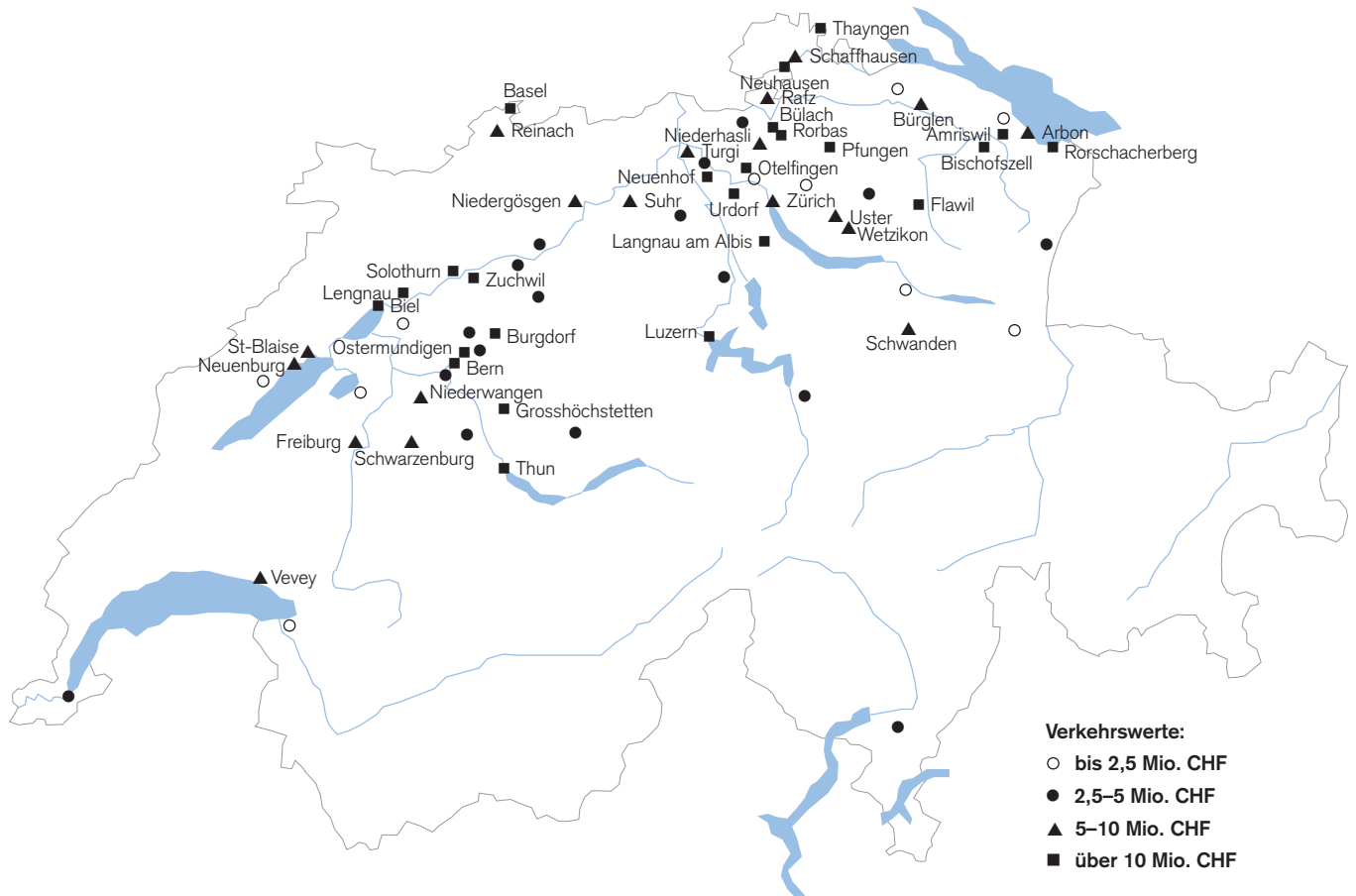
Vermögensrechnung

	30.6.2014 CHF	30.6.2013 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
– Sichtguthaben	567 393.90	432 841.75
Kurzfristige Forderungen	7 168 364.50	7 041 263.33
Aktive Rechnungsabgrenzungen	118 328.45	230 638.50
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	31 904 000.00	14 701 800.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	602 573 000.00	492 865 600.00
Miteigentumsanteile	18 399 900.00	12 487 600.00
Gesamtvermögen abzüglich:	660 730 986.85	527 759 743.58
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12 777 590.15	11 085 359.80
Passive Rechnungsabgrenzungen	6 169 060.55	3 700 762.50
Latente Steuern	7 938 000.00	6 900 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	179 000 000.00	98 500 000.00
Nettovermögen	454 846 336.15	407 573 621.28
Inventarwert pro Anspruch	1 430.15	1 367.66
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	407 573 621.28	381 410 550.56
Ausgaben von Ansprüchen	49 770 985.35	13 109 095.85
Rücknahmen von Ansprüchen	–22 118 628.64	–4 021 508.65
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–65 952.70	1 811 017.11
Gesamterfolg	19 686 310.86	15 264 466.41
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	454 846 336.15	407 573 621.28
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	298 008	291 202
Ausgegebene Ansprüche	35 802	9 837
Zurückgenommene Ansprüche	–15 769	–3 031
Anzahl Ansprüche im Umlauf	318 041	298 008
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	63.32	60.81

Erfolgsrechnung

	1.7.2013– 30.6.2014 CHF	1.7.2012– 30.6.2013 CHF
– Soll-Mietertrag	32 043 693.00	29 064 901.75
– Minderertrag Leerstand	–1 319 425.60	–952 506.70
– Inkassoverluste auf Mietzinsen	–16 994.43	12 927.70
Mietertrag netto	30 707 272.97	28 125 322.75
Erträge aus Miteigentumsanteilen	636 520.90	496 242.35
– Instandhaltung	–2 952 138.55	–2 579 539.12
– Instandsetzung	–1 445 862.18	–1 364 519.83
Unterhalt Immobilien	–4 398 000.73	–3 944 058.95
– Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	–302 664.06	–313 288.85
– Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	–299 605.50	–325 916.20
– Versicherungen	–261 071.03	–216 335.58
– Verwaltungshonorare	–1 255 036.45	–1 098 479.55
– Vermietungs- und Insertionskosten	–99 225.00	–121 811.43
– Steuern und Abgaben	–320 758.98	–298 918.10
– Übriger Betriebsaufwand	–292 139.23	–146 186.08
Betriebsaufwand	–2 830 500.25	–2 520 935.79
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	24 115 292.89	22 156 570.36
– Aktivzinsen	1 924.86	2 974.56
– Übrige Erträge	117 052.99	107 797.05
Sonstige Erträge	118 977.85	110 771.61
– Hypothekarzinsen	–1 286 073.69	–1 193 064.97
– Sonstige Passivzinsen	–219.90	–1 514.85
Finanzierungsaufwand	–1 286 293.59	–1 194 579.82
– Geschäftsführungshonorar	–2 840 344.77	–3 106 674.52
– Übriger Verwaltungsaufwand	–79 063.07	–84 433.03
Verwaltungsaufwand	–2 919 407.84	–3 191 107.55
– Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	799 225.58	293 325.37
– Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–688 456.10	–53 713.56
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	110 769.48	239 611.81
Nettoertrag	20 139 338.79	18 121 266.41
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–3 045 955.65	0.00
Realisierter Erfolg	17 093 383.14	18 121 266.41
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 630 927.72	–1 933 800.00
Veränderung latente Steuern	–1 038 000.00	–923 000.00
Gesamterfolg	19 686 310.86	15 264 466.41
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	20 139 338.79	18 121 266.41
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	20 139 338.79	18 121 266.41

Geografische Verteilung der Liegenschaften

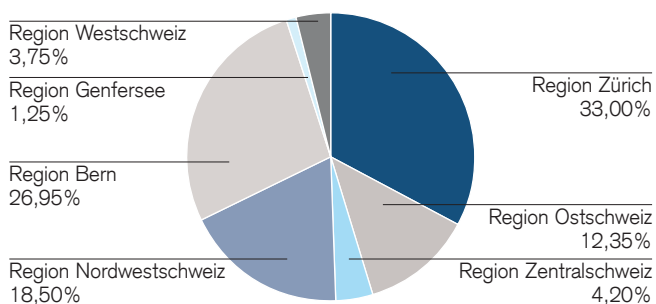


Im Than, Schwarzenburg

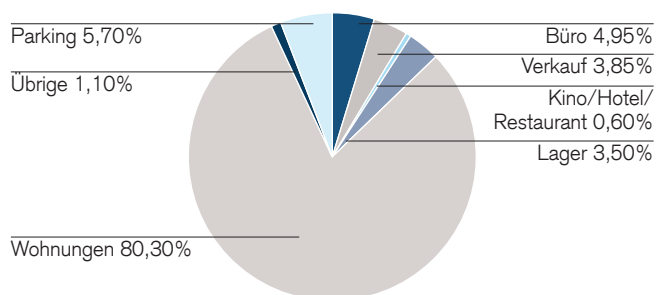


Wiesstrasse 3, 5, Rüthi

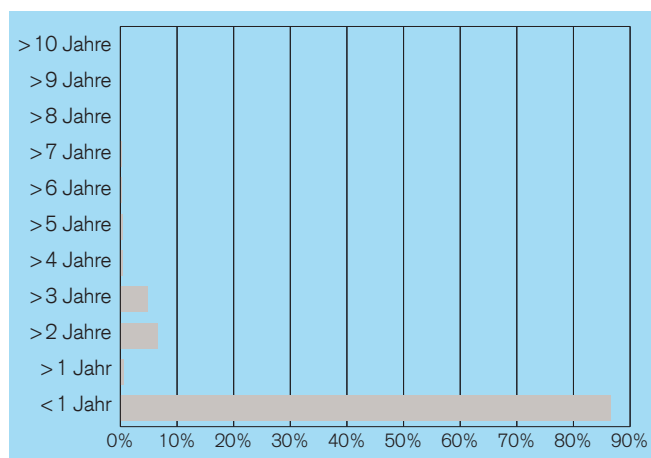
Geografische Aufteilung nach Verkehrswerten



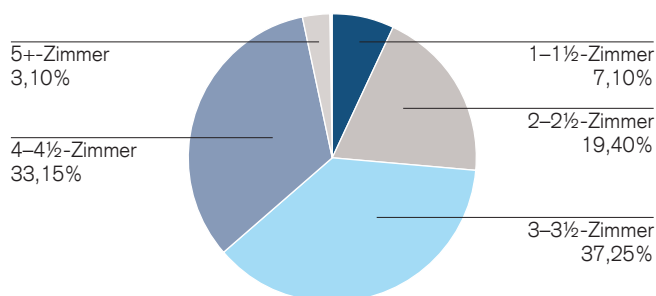
Aufteilung nach Nutzung / IST-Nettomietertag



Vertragsdauer nach IST-Nettomieterträge



Wohnungsmix



Portfolio-Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	108
Anzahl Objekte	263
Total Mietobjekte	5 196
Total Wohnungen	2 247
Verkehrswerte	652 876 900
Gestehungskosten	625 529 500
Mietzinseinnahmen (Nettomietertag)	31 343 794
Mietzinsausfälle	4,09%



Bernstrasse Ost (Projekt MPM-Areal), Suhr

Käufe im Geschäftsjahr 2013/2014

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2014
Wohnbauten		
Flawil, Annagarten	01.07.2013	13 010 000
Zuchwil*, Fliederweg 5-7	01.12.2013	5 538 000
Zuchwil*, Emmenholzweg 29-31	01.12.2013	4 574 000
Solothurn*, Schöngrünstrasse 29-33	01.12.2013	5 170 000
Urdorf*, Feldstrasse 43-49	01.12.2013	21 450 000
Neuhausen*, Langrietstrasse / Schützenstrasse	01.12.2013	24 410 000
Neuenhof, Zürcherstrasse / Nelkenstrasse	01.06.2014	11 550 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Neuhausen, Wildenstrasse 8	14.02.2014	4 390 000
Gemischte Bauten		
–		
Angefangene Bauten (inkl. Land)		
Cadenazzo, Via Monte Ceneri	01.09.2013	4 199 000
Suhr, Bernstrasse Ost (MPM-Areal)	01.04.2014	7 815 000
Miteigentum		
Baden*, MEG am Bahnhof	01.12.2013	2 676 600
Rennaz*, MEG pré de la croix 15	01.12.2013	2 112 000
Lyss*, MEG Hirschenmarkt (Arrondierung)	01.12.2013	643 800
Total Neukäufe im Geschäftsjahr 2013/2014		107 538 400
Kaufverpflichtungen		
Chiasso, Corso San Gottardo 76		19 200 000
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Schaffhausen, Riethaldenweg / Rietstrasse	01.09.2013	7 616 000
St. Blaise, Chemin de la Plage 6	01.09.2013	6 832 000
Langnau a. A., Breitwiesenstrasse 58–70	01.09.2013	22 250 000

Verkäufe im Geschäftsjahr 2013/2014

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2013
Lenzburg, Industriestrasse 36	01.07.2013	14 550 000
Ebnat-Kappel, Badistrasse 22	01.07.2013	925 900
Untervaz, Gufli 3	01.07.2013	1 887 000
Steinach, Mühlegutstrasse 1	01.08.2013	1 267 000
Basel, Riehenstrasse 10	01.08.2013	817 600
Oberuzwil, Rosenbühlstrasse 23	01.08.2013	1 444 000
Rorschach, Marienbergstrasse 10	01.08.2013	1 132 000
Rothrist, Chaletweg 34	01.08.2013	1 085 000
Dübendorf, Hallenstrasse 3	01.08.2013	643 200
Arbon, Landquartstrasse 5-33	01.08.2013	6 914 000
Bülach, Allmendstrasse 33	01.12.2013	1 445 000
Bülach, Allmendstrasse 54	01.12.2013	1 659 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2013/2014		33 769 700

* Sacheinlagen von Pensionskassen

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	44	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 , Romanshonerstrasse 76a, 76b, 76c	TG	46	2 192	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	42	1 880	1 117	1959	01.12.2012	Alleineigentum
Bilten , Kusterwiese 19	GL	23	744	1 347	1985	01.05.2008	Alleineigentum
Bischofszell , Stadeliweg 3, 3a, 5, 5a, 5b	TG	138	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 , Vögelicher 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 , Hömlistrasse 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	1 318	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 , Badstrasse 22	SG	12	402	1 461	1965	01.03.2007	Alleineigentum
Etziken , Buchenweg 2, 2a	SO	31	1 075	1 970	1994	21.12.2010	Alleineigentum
Flawil , Annagarten	SG	86	2 829	4 700	2012	01.07.2013	Alleineigentum
Flawil , Mühlebachstrasse 28, 30	SG	52	2 015	3 763	1970	31.12.2007	Alleineigentum
Freiburg , 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
Glatfelden , Eichhölzlistrasse 41	ZH	16	780	869	1962	01.04.2007	Alleineigentum
Grosshöchstetten , Talackerweg 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 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	1 519	1988	01.07.2010	Alleineigentum
Langnau am Albis , Breitwiesstrasse 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70	ZH	151	5 198	8 319	1971	01.09.2013	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
Neuenhof , Zürcherstrasse 142/ Nelkenstrasse 16	AG	70	2 652	2 439	2003	01.06.2014	Alleineigentum
Neuhausen a. Rheinfalt , Langrietstrasse 2, 4, 6, 8, 10, Schützenstrasse 39, 39a, 41, 41a, 41b	SH	201	6 608	11 283	1974	01.12.2013	Alleineigentum
Niedergösgen , Schachenrain 1–5	SO	65	2 290	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	1 731	4 318	1982/1983	01.06.2008	Alleineigentum
Reinach , Binningerstrasse 42	BL	85	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

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP			
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%	
4 280 300.00	4 462 000.00	259 823.00	2 816.00	1.08	23	1 875	99.21	20	1	15	0.79	
2 942 400.00	2 883 000.00	189 792.00	3 245.00	1.71	14	1 293	100.00	20	–	–	–	
1 584 700.00	1 845 000.00	102 452.00	27 471.00	26.81	6	598	100.00	10	–	–	–	
1 533 600.00	1 773 000.00	99 616.00	7 035.00	7.06	6	598	100.00	6	–	–	–	
2 862 800.00	3 125 000.00	213 138.00	300.00	0.14	13	1 254	100.00	17	–	–	–	
–	–	42 436.00	1 730.00	4.08	56	3 750	100.00	64	–	–	–	
4 626 000.00	5 687 000.00	328 540.00	4 616.00	1.41	32	2 192	100.00	13	1	–	–	
5 267 000.00	5 247 000.00	252 482.65	–	–	11	908	69.37	–	2	401	30.63	
2 427 000.00	2 885 000.00	172 628.00	3 306.00	1.92	15	804	100.00	3	–	–	–	
2 241 700.00	2 256 000.00	126 228.00	–	–	9	520	97.38	–	1	14	2.62	
2 521 000.00	3 526 000.00	168 272.00	–	–	11	577	90.58	4	1	60	9.42	
1 425 700.00	1 224 000.00	108 844.00	1 160.00	1.07	12	641	100.00	–	–	–	–	
3 303 000.00	4 315 000.00	233 704.00	–	–	18	974	100.00	3	–	–	–	
2 446 300.00	2 652 000.00	172 372.70	–	–	11	731	93.84	–	4	48	6.16	
2 241 700.00	2 286 000.00	126 726.00	–	–	7	444	90.61	–	2	46	9.39	
–	–	4 229.00	–	–	4	279	100.00	–	–	–	–	
2 811 000.00	2 964 000.00	187 536.60	610.00	0.33	17	904	100.00	3	–	–	–	
1 619 700.00	1 820 000.00	101 050.00	2 899.00	2.87	4	444	100.00	3	–	–	–	
3 013 500.00	3 410 000.00	219 782.00	46 362.00	21.09	12	1 273	100.00	18	–	–	–	
6 132 000.00	6 330 000.00	336 827.50	5 455.50	1.62	40	1 848	98.30	–	2	32	1.70	
1 596 400.00	1 512 000.00	126 522.00	–	–	11	744	100.00	12	–	–	–	
11 534 000.00	12 730 000.00	742 651.00	16 509.00	2.22	49	4 076	100.00	78	11	–	–	
–	–	35 820.00	45.00	0.13	6	363	96.03	5	1	15	3.97	
–	–	37 110.00	2 810.00	7.57	6	348	100.00	3	–	–	–	
1 426 000.00	1 879 000.00	83 591.00	–	–	6	417	100.00	14	–	–	–	
4 716 000.00	4 894 000.00	215 616.00	2 358.00	1.09	16	1 134	100.00	14	–	–	–	
2 538 000.00	3 097 000.00	191 302.00	9 560.00	5.00	8	654	85.16	19	2	114	14.84	
2 225 500.00	2 760 000.00	140 955.00	–	–	6	660	100.00	7	–	–	–	
4 829 400.00	4 048 000.00	322 859.50	3 284.50	1.02	23	1 772	98.01	24	3	36	1.99	
6 171 000.00	6 539 000.00	345 426.40	3 320.00	0.96	32	1 840	100.00	37	–	–	–	
1 574 500.00	1 997 000.00	114 915.00	680.00	0.59	8	564	100.00	11	–	–	–	
2 351 500.00	2 670 000.00	160 138.00	2 144.00	1.34	12	905	100.00	20	–	–	–	
1 247 300.00	1 061 000.00	92 337.50	2 215.00	2.40	9	669	100.00	10	–	–	–	
1 467 000.00	1 803 000.00	115 305.00	3 154.00	2.74	12	717	100.00	10	–	–	–	
4 105 000.00	4 400 000.00	248 695.00	3 830.00	1.54	16	1 318	100.00	34	–	–	–	
–	–	3 940.00	–	–	3	192	100.00	4	–	–	–	
1 486 100.00	1 751 000.00	112 732.00	25.00	0.02	9	411	100.00	6	–	–	–	
–	–	–	–	–	6	402	100.00	6	–	–	–	
3 439 100.00	3 608 000.00	211 845.50	12 032.50	5.68	12	1 046	97.30	17	2	29	2.70	
12 573 000.00	13 010 000.00	672 177.00	98 380.00	14.64	30	2 686	94.95	48	8	143	5.05	
4 682 000.00	5 286 000.00	313 406.00	5 239.05	1.67	23	1 915	95.04	28	1	100	4.96	
5 570 000.00	6 261 000.00	446 016.00	200.00	0.04	32	2 448	100.00	34	1	–	–	
1 710 100.00	2 355 000.00	117 750.00	200.00	0.17	6	495	97.25	6	1	14	2.75	
2 921 500.00	3 443 000.00	172 631.00	6 750.00	3.91	12	780	100.00	4	–	–	–	
20 792 000.00	23 100 000.00	1 242 540.50	148 330.73	11.94	108	6 301	98.89	127	6	71	1.11	
3 383 500.00	3 834 000.00	221 757.00	2 180.00	0.98	20	1 064	100.00	16	–	–	–	
2 819 000.00	2 663 000.00	175 764.00	4 935.00	2.81	12	1 008	100.00	12	–	–	–	
22 110 000.00	22 250 000.00	995 061.00	4 805.00	0.48	66	5 148	99.04	74	11	50	0.96	
11 222 000.00	10 810 000.00	614 676.50	97 236.85	15.82	52	3 505	95.82	63	3	153	4.18	
3 214 100.00	2 639 000.00	200 453.50	17.50	0.01	16	1 046	100.00	10	–	–	–	
5 103 000.00	5 945 000.00	359 114.50	9 951.00	2.77	20	1 756	99.27	23	1	13	0.73	
3 671 500.00	4 333 000.00	223 630.00	2 157.00	0.96	8	833	86.23	8	2	133	13.77	
1 534 100.00	1 877 000.00	97 096.00	–	–	12	507	100.00	–	–	–	–	
2 024 300.00	2 143 000.00	128 026.00	1 160.00	0.91	8	804	100.00	16	1	–	–	
2 267 800.00	2 603 000.00	150 532.00	–	–	8	743	95.38	8	3	36	4.62	
4 141 000.00	5 106 000.00	273 370.00	–	–	25	1 585	100.00	9	–	–	–	
11 457 000.00	11 550 000.00	46 859.00	–	–	20	2 276	85.82	41	9	376	14.18	
22 825 000.00	24 410 000.00	723 499.00	24 535.50	3.39	88	6 608	100.00	113	–	–	–	
7 543 000.00	6 904 000.00	453 185.00	69 120.55	15.25	31	2 262	98.78	32	2	28	1.22	
4 216 000.00	5 100 000.00	277 215.00	6 055.00	2.18	20	1 136	100.00	19	2	–	–	
5 357 400.00	5 439 000.00	383 383.00	2 561.00	0.67	44	2 460	100.00	14	–	–	–	
–	–	8 968.00	–	–	12	684	100.00	6	–	–	–	
19 008 000.00	17 860 000.00	1 067 143.00	45 196.00	4.24	62	4 953	95.36	65	21	241	4.64	
18 363 000.00	22 300 000.00	1 092 151.00	25 356.00	2.32	48	4 370	96.70	86	7	149	3.30	
6 338 000.00	6 121 000.00	353 440.00	38 433.00	10.87	18	1 731	100.00	34	–	–	–	
8 184 200.00	9 722 000.00	537 813.50	21 542.50	4.01	29	2 370	100.00	56	–	–	–	
2 670 100.00	2 042 000.00	156 736.00	–	–	12	1 244	100.00	11	–	–	–	

Ort, Adresse	Kanton	Total Miet- objekte	Total Mietfläche (m ²)	Grund- stücks- fläche	Erstel- lungs- jahr	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
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	40	1 299	2 611	1983	01.07.2008	Alleineigentum
Sargans , Grossfeldstrasse 37	SG	11	640	988	1962	01.07.2007	Alleineigentum
Schaffhausen , Riethaldenweg 7, 9 / Rietstrasse 181, 181a	SH	95	3 048	4 008	1966	01.09.2013	Alleineigentum
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	2 262	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
Solothurn , Schöngrünstrasse 29, 31, 33	SO	37	1 158	1 709	1981	01.12.2013	Alleineigentum
St-Blaise , Chemin de la Plage 6a, 6b	NE	59	2 576	3 890	1980	01.09.2013	Alleineigentum
Steinach , Mühlegutstrasse 1	SG	12	453	1 098	1973	01.05.2007	Alleineigentum
Thayngen , Zieglerweg 28, 30, 32, 34, «Oberbild»	SH	104	3 096	7 008	2012	19.05.2011	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	100	3 563	7 895	1986	01.05.2007	Alleineigentum
Untervaz , Guflis 3	GR	20	766	2 717	1993	01.02.2009	Alleineigentum
Urdorf , Feldstrasse 43, 45, 47, 49	ZH	163	4 672	3 535	1975	01.12.2013	Alleineigentum
Urtenen-Schönbühl , Feldegstrasse 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 Plumbhof 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
Zuchwil , Emmenholzweg 29, 31	SO	40	1 202	2 136	1969	01.12.2013	Alleineigentum
Zuchwil , Fliederweg 5, 7	SO	63	1 750	1 878	1970	01.12.2013	Alleineigentum
Total I		4 568	159 346	275 520			
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
Neuhausen am Rheinfall , Wildenstrasse 8	SH	43	3 200	1 534	1969	14.02.2014	Alleineigentum
Ostermundigen , Obere Zollgasse 75, 75b	BE	136	13 585	9 191	1976	01.08.2007	Alleineigentum
Total II		272	33 083	22 131			
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	16	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	80	2 132	2 386	1966	01.08.2010	Alleineigentum
Russikon , Madetswilerstrasse 2	ZH	20	1 347	1 344	1997	01.04.2010	Alleineigentum
Total III		356	13 658	8 500			
Angefangene Bauten (inkl. Land)							
Amriswil , Weidwiesen Etappe Süd	TG	–	–	6 435	2014	23.04.2013	Alleineigentum
Bülach , Kantonsschulstrasse 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64	ZH	–	–			01.12.2008	Alleineigentum
Cadenazzo , Via Monte Ceneri	TI	–	–	2 199	2014	01.09.2013	Alleineigentum
Suhr , Bernstrasse Ost (MPM-Areal)	AG	–	–	9 757	2018	01.04.2014	Alleineigentum
Total IV		–	–	18 391			
Baurechtsgrundstücke							
Total V		–	–	–			
Miteigentum							
Baden , MEG am Bahnhof	AG	–	–		1962	01.12.2013	Miteigentum
Genf , Place Cornavin	GE	–	–		1984	01.06.2007	Miteigentum
Lyss , Hirschenplatz 4, 6, 8, 10, «Hirschen-Markt»	BE	–	–	2 709	1988	01.12.2013	Miteigentum
Rennaz , Route du Pré de la Croix 15	VD	–	–	48 049	1985	01.12.2013	Miteigentum
Zürich , Neumarkt	ZH	–	–		1981	01.06.2007	Miteigentum
Zürich , Stauffacher	ZH	–	–		1991	01.06.2007	Miteigentum
Total VI		–	–	–			
Gesamttotal		5 196	206 087	324 542			

Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag	Mietzinsausfälle		Anz.	Total Wohnungen		Parking	Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
			in CHF	in %		m²	%		Anz.	m²	%
13 407 000.00	14 570 000.00	789 154.00	95 088.00	12.05	30	3 128	90.17	64	9	341	9.83
–	–	5 700.00	–	–	3	307	74.33	–	2	106	25.67
12 342 000.00	12 220 000.00	705 243.50	76 490.00	10.85	48	3 120	100.00	44	–	–	–
–	–	7 857.00	115.00	1.46	12	612	100.00	–	–	–	–
3 766 000.00	3 933 000.00	218 523.50	1 722.50	0.79	16	1 256	96.69	22	2	43	3.31
1 795 000.00	2 109 000.00	113 760.00	–	–	8	640	100.00	3	–	–	–
7 119 000.00	7 616 000.00	445 026.00	3 290.00	0.74	39	2 994	98.23	53	3	54	1.77
2 268 000.00	2 261 000.00	159 830.00	1 013.00	0.63	12	862	100.00	11	–	–	–
4 730 000.00	4 866 000.00	363 139.00	2 185.00	0.60	30	2 690	100.00	42	–	–	–
7 826 000.00	7 508 000.00	421 702.50	18 796.10	4.46	26	2 154	95.23	41	4	108	4.77
3 882 000.00	4 846 000.00	285 792.00	1 575.00	0.55	24	1 584	100.00	24	1	–	–
7 769 000.00	7 035 000.00	496 911.50	29 988.50	6.03	36	2 598	100.00	26	3	–	–
5 122 000.00	5 170 000.00	147 448.00	1 398.70	0.95	21	1 158	100.00	15	1	–	–
6 429 000.00	6 832 000.00	365 075.00	–	–	32	2 576	100.00	27	–	–	–
–	–	6 730.00	115.00	1.71	6	453	100.00	6	–	–	–
14 956 000.00	13 880 000.00	313 400.00	133 050.00	42.45	34	2 974	96.06	62	8	122	3.94
5 332 000.00	5 796 000.00	311 603.00	1 447.00	0.46	30	1 679	100.00	18	–	–	–
7 187 000.00	7 824 000.00	401 971.00	7 094.00	1.76	27	1 839	100.00	25	–	–	–
9 205 800.00	9 661 000.00	632 730.50	75 189.50	11.88	36	3 255	91.36	48	16	308	8.64
–	–	–	–	–	9	756	98.69	10	1	10	1.31
21 437 000.00	21 450 000.00	656 303.00	9 342.00	1.42	50	4 411	94.41	101	12	261	5.59
3 382 300.00	3 127 000.00	230 500.00	7 316.00	3.17	15	1 020	96.59	15	3	36	3.41
4 830 000.00	5 560 000.00	300 116.00	–	–	20	1 300	100.00	9	–	–	–
6 546 900.00	7 443 000.00	433 401.00	1 610.00	0.37	30	2 070	100.00	32	1	–	–
3 504 000.00	4 237 000.00	204 472.50	11 311.00	5.53	12	872	94.58	14	2	50	5.42
4 069 600.00	4 338 000.00	269 586.50	1 522.50	0.56	16	1 212	100.00	16	–	–	–
4 632 600.00	4 739 000.00	243 648.00	3 566.00	1.46	12	1 410	100.00	12	–	–	–
2 956 500.00	3 011 000.00	182 424.00	–	–	14	851	100.00	6	–	–	–
4 455 000.00	4 574 000.00	126 033.00	1 800.00	1.43	16	1 112	92.51	18	6	90	7.49
5 249 000.00	5 538 000.00	174 394.00	1 003.00	0.58	28	1 750	100.00	35	–	–	–
493 885 500.00	522 689 000.00	27 265 108.35	1 269 341.98	4.66	2 105	155 500	97.59	2 277	186	3 846	2.41
8 758 000.00	8 323 000.00	534 947.40	–	–	–	–	–	2	12	2 433	100.00
2 556 000.00	2 705 000.00	137 744.00	200.00	0.15	1	48	7.67	4	8	578	92.33
–	–	–	–	–	–	–	–	60	6	13 239	100.00
4 427 000.00	4 390 000.00	141 763.00	–	–	–	–	–	–	43	3 200	100.00
26 212 000.00	23 220 000.00	1 393 494.00	–	–	1	100	0.74	117	18	13 485	99.26
41 953 000.00	38 638 000.00	2 207 948.40	200.00	0.01	2	148	0.45	183	87	32 935	99.55
5 807 000.00	6 314 000.00	439 756.65	5 386.05	1.22	32	1 630	79.24	32	8	427	20.76
7 297 200.00	7 024 000.00	410 802.00	15 338.00	3.73	8	828	41.90	12	41	1 148	58.10
5 047 700.00	3 552 000.00	293 287.00	–	–	12	808	52.23	–	4	739	47.77
10 225 900.00	11 550 000.00	737 382.00	32 664.50	4.43	44	3 308	71.93	49	14	1 291	28.07
7 650 000.00	8 200 000.00	442 745.00	13 229.50	2.99	38	1 944	91.18	36	6	188	8.82
4 273 100.00	4 606 000.00	246 663.60	260.00	0.11	6	700	51.97	8	6	647	48.03
40 300 900.00	41 246 000.00	2 570 636.25	66 878.05	2.60	140	9 218	67.49	137	79	4 440	32.51
13 663 000.00	13 663 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6 227 000.00	6 227 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4 199 000.00	4 199 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7 815 000.00	7 815 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31 904 000.00	31 904 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1 849 000.00	2 676 600.00	38 278.10	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3 405 600.00	3 703 500.00	184 769.20	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 521 000.00	1 717 000.00	43 789.45	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 022 000.00	2 112 000.00	54 465.70	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 465 600.00	5 957 000.00	233 131.40	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 222 900.00	2 233 800.00	82 087.05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
17 486 100.00	18 399 900.00	636 520.90	–	–	–	–	–	–	–	–	–
625 529 500.00	652 876 900.00	32 680 213.90	1 336 420.03	4.09	2 247	164 866	80.00	2 597	352	41 221	20.00

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 Residential wurden per 30. Juni 2014 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, 15. Juli 2014

Wüest & Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

Immobilien-Nachhaltigkeitsstrategie

Richtungsweisend im Bereich Nachhaltigkeit

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

Nachhaltigkeitsmassnahmen bei Bestandsliegenschaften

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

CS REAM, die für ca. 42% des Gesamtenergieverbrauchs verantwortlich sind, werden online über das Siemens Advantage Operation Center (AOC) ständig überprüft und bei Bedarf korrigiert. Für alle weiteren Liegenschaften werden die Energieverbrauchsdaten jährlich erfasst und anschliessend Betriebsoptimierungen durchgeführt. Neben der systematischen Erfassung von Energie- und CO₂-Verbrauch ist die Erfassung von Wasser- und Abfallverbrauchsdaten für das kommende Jahr geplant. Mit der Erweiterung auf weitere Kennzahlen folgt CS REAM den Global Reporting Initiative (GRI), den international führenden Reporting Stan-

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						
Aarberg , «Aarberg-Center»	provisorisch				provisorisch	
Beringen , «Genesis», am Benzeweg	provisorisch					angemeldet
Kirchberg , «Selecta», Industrie Neuhof 78	definitiv				definitiv	
Mellingen , «Neugrüen», Birken-, Ulmen-, Flieder-, Eichen-, Kirschen und Haselweg		provisorisch	provisorisch			provisorisch
Mellingen , «Neugrüen», Birnenweg 6, 8, 10, 12		provisorisch	provisorisch			provisorisch
Mellingen , «Neugrüen», Hasel-, Magnolien-, Buchen-, Ulmen-, Flieder- und Eichenweg		provisorisch	provisorisch			provisorisch
Mellingen , «Neugrüen», Lenzburgerstrasse 53, 55, 57, 59, 61, 63, Birnenweg 2, 4, Neugrüenstrasse		provisorisch				provisorisch
Mellingen , «Neugrüen», Ulmenweg 1, Birnenweg 1, Kirschenweg 1		provisorisch	provisorisch			provisorisch
Olten , «AAREpark», Von Roll-Strasse	provisorisch					provisorisch
Selzach , «Lindenpark Selzach», Bärswilstrasse	angemeldet					angemeldet
Thun , «puls thun», Allemendstrasse 1, 1a, 3, 3a, 5, 7, 7a, Gewerbestrasse 4	provisorisch				provisorisch	
Thun , «rex thun», Aarestrasse 2	provisorisch				provisorisch	
Wallisellen , «Geschäftshaus Seidenstrasse», Seidenstrasse 2, 4, 6	provisorisch				provisorisch	
Windisch , «Fehlmannmatte», Klosterzelgstrasse 1a-c, 3, Hauserstrasse 2a-f	provisorisch					provisorisch
Winterthur , «HQ Zimmer», Sulzerallee 2, 4	provisorisch				provisorisch	
Zürich , «Connect», Luggwegstrasse 9, Albulastrasse 62 – Haus 1				definitiv		
Zürich , «Connect», Luggwegstrasse 9, Albulastrasse 60 – Haus 2	definitiv				definitiv	
Zürich , «Connect», Luggwegstrasse 9, Albulastrasse 54, 56, 58 – Haus 3	definitiv				definitiv	
Zürich , «Ueberlandhof», Überlandstrasse 437-441	angemeldet				angemeldet	
CSA Real Estate Switzerland Commercial						
Tolochenaz , «Lake Geneva Park, Gebäude C», Riond Bosson	angemeldet				angemeldet	
Versoix , «Modulis», Route de Suisse 160-162	provisorisch					provisorisch
CSA Real Estate Switzerland Residential						
Amriswil , «Weidwiesen Etappe Süd», Weidwiesenring 1, 3, 5, 7				angemeldet		
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

dards, und schafft so mehr Transparenz zur Performance-Optimierung des Liegenschaftsportfolios.

Strategisches Steuerungsinstrument zur Reduktion von CO₂

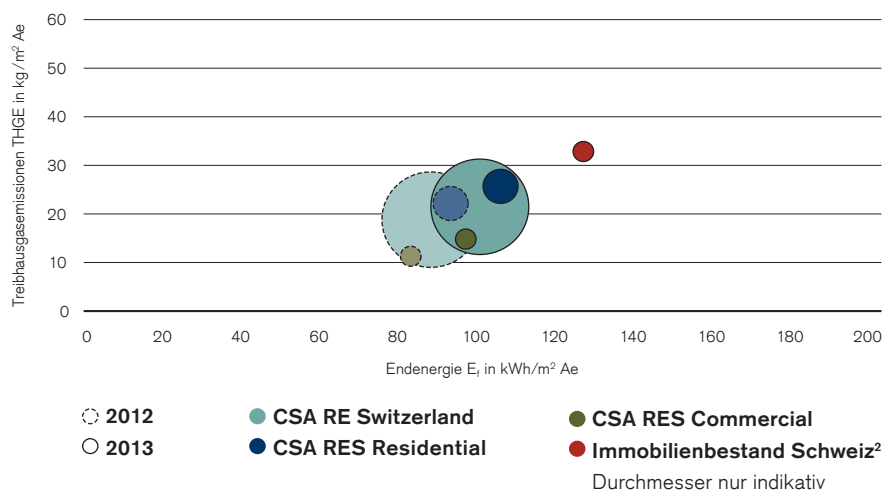
Die vorgenannten Massnahmen, die zur CO₂-Reduktion beitragen, haben fortlaufenden Charakter und werden aufgrund der jährlichen Messergebnisse geplant und umgesetzt. Als strategisches Steuerungsinstrument dient das Energieemissionsdiagramm, welches den Energieverbrauch und den CO₂-Verbrauch des jeweiligen Portfolios ausweist. Es dient als Entscheidungstool für ein nachhaltiges Portfolio Management. Folgendes Energieemissionsdiagramm zeigt den Portfoliovergleich der drei Anlagestiftungen für die Jahre 2012 und 2013 auf Grundlage von berechneten Werten. Trotz leichtem Rückgang in der Energieeffizienz gegenüber dem Vorjahr, schneiden alle Produktportfolios im Vergleich zum Schweizer Bundesdurchschnitt überdurchschnittlich gut ab. Vor allem die CSA RES Commercial mit einem hohen Anteil kommerzieller Liegenschaften zeichnet sich durch seine energetische Effizienz aus.

Teilnahme an Nachhaltigkeits-Benchmark-Initiative

Zur Vergleichbarkeit nachhaltiger Liegenschaftsportfolios haben sich Benchmark-Initiativen etabliert. CS REAM nimmt seit 2014 erstmals mit allen 12 Schweizer Immobilienfonds und -anlagestiftungen an der internationalen Benchmarking-Initiative Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Damit stellen sich die Immobilienanlagegefässe von CS REAM dem grössten internationalen Immobilien-Nachhaltigkeitsvergleich. Weltweit nehmen mehr als 550 Immobilienfirmen und Fundmanager an der Benchmark-Initiative teil. Insgesamt sind damit ca. 49 000 Liegenschaften im Wert von rund 1,6 Billionen USD an der Benchmark-Initiative beteiligt. GRESB hat das Ziel, die Nachhaltigkeits-Performance von Immobilienportfolien systematisch zu erfassen und vergleichen zu können. Hierbei spielen

Energieemissionsdiagramm CSA Anlagegruppen¹

Portfoliovergleich 2012 mit 2013



Energie- und CO₂-Tabelle CSA Anlagegruppen³⁾

Nutzungsart	2012			2013			Vergleich 2012/2013	
	Anzahl	kWh/m²	kg CO ₂ /m²	Anzahl	kWh/m²	kg CO ₂ /m²	kWh/m²	kg CO ₂ /m²
CSA Real Estate Switzerland								
Wohnen total	112	108	24	104	115	26		
vorjahresnormiert	103	104	24	103	115	26	9,9%	7,2%
Gewerbe total	14	69	14	12	71	16		
vorjahresnormiert	11	59	13	11	71	16	19,8%	23,6%
Gemischt total	64	90	19	59	110	23		
vorjahresnormiert	58	97	20	58	111	24	15,0%	16,9%
CSA Real Estate Switzerland Commercial								
Gewerbe total	6	71	11	7	84	16		
vorjahresnormiert	5	61	10	5	84	17	36,9%	60,8%
Gemischt total	1	103	13	2	131	22		
vorjahresnormiert	1	103	13	1	107	13	4,3%	4,5%
CSA Real Estate Switzerland Residential								
Wohnen total	65	106	28	62	124	33		
vorjahresnormiert	62	106	29	62	124	33	16,2%	16,4%
Gemischt total	9	77	16	9	85	18		
vorjahresnormiert	9	77	16	9	85	18	11,2%	13,4%

¹⁾ Grundlage für die Daten bilden berechnete Energiewerte aus den Jahren 2012 und 2013. Die Energiebezugsflächen in m² ergeben den Kreisumfang pro Anlagegruppe und Jahr. 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. Die für 2013 generell höheren Energieverbrauchswerte sind im Wesentlichen auf 8 bis 10 Prozent mehr Heizgradtage 2013 gegenüber 2012 zurückzuführen, d.h. kältere Wintertage verursachen einen erhöhten Energieverbrauch.

Weitere Auskünfte zur Nachhaltigkeitsstrategie:

Roger Baumann, COO & Sustainability, roger.baumann@credit-suisse.com

Andreas Wiencke, Assistant Vice President, Business Management & Sustainability, andreas.wiencke@credit-suisse.com

neben Umweltkennzahlen, wie Energie-, CO₂-, Wasser-, und Abfallverbrauch auch die firmeninterne Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten eine zentrale Rolle. Die Benchmark-Ergebnisse werden Ende 2014 erwartet, die Veröffentlichung ist für den Geschäftsbericht 2015 geplant.

Grösste nachhaltige Wohnsiedlung der Schweiz – Neugrüen in Mellingen

In der grössten nachhaltigen Wohnsiedlung der Schweiz in Neugrüen / Mellingen ist für rund 400 Menschen in 198 Mietwohneinheiten neuer Wohnraum entstanden. Die Wohnsiedlung der CSA RE Switzerland bietet gesunden Erholungs-, Entfaltungs- und Lebensraum mit urbanem «dörflichen» Charakter für Familien, Pendler und Senioren. Erstmals wird in dieser Grössenordnung nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards gebaut, wobei mit Minergie-P-ECO und Minergie-A-ECO die höchsten Minergie-standards zum Tragen kommen.



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