

Data Report per 30. Juni 2021

CSA Real Estate



Organe

Geschäftsführung der CSA

Alexandrine Kiechler
Geschäftsführerin

Ernst Kessler
stv. Geschäftsführer

Stiftungsrat

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

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

Thomas Scherr
Leiter & CFO RCM Division EMEA und Stiftungsrat der SAP Pension, Biel

Emmanuel Vauclair
Geschäftsführer der Pensionskasse SRG SSR, Bern

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

René Wieser
Stiftungsratspräsident der SWISS Vorsorgestiftung für das Bodenpersonal, Basel

Daniel Zwygart
Leiter Vermögensanlagen der Previs Vorsorge, Bern

Corrado Tedeschi
(ab 17.11.2020), Geschäftsführer der Livica Sammelstiftung, Bern

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

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

Anlagekomitee Immobilien Schweiz

Vertreter der Anleger
Claudio Campestrin
Stiftungsrat der Pensionskasse 1 Novartis (bis 31.12.2020: Vizepräsident) und Vizepräsident der Pensionskasse 2 Novartis, Basel

Nicola Fuso
(bis 30.11.2020), Leiter Immobilien der CSS Versicherung, Luzern

Werner Buchmann
Mitglied der Direktion der Pensionskasse Graubünden, Chur

Toni Rösti
Leiter Asset Management Medpension vsao asmac, Bern

Ivo Vögtli
(ab 24.09.2020), Investment Manager comPlan, Bern

Vertreter der Stifterin

Credit Suisse (Schweiz) AG
Stefan Meili

Leiter Multinationals Pension Funds & Corporate Investors, Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Andreas Roth
Head of Real Estate Investment Foundation Switzerland, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich

Revisionsstelle der Tochtergesellschaften der

CSA Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG
Zürich

Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften der

CSA Real Estate Germany

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

Mitglied des Verwaltungsrates
Francisca Fariña Fischer
Global Real Estate, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

Inhaltsverzeichnis

CSA Real Estate	1
Organe	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4

CSA Real Estate Switzerland	5
Kennzahlen	6
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	7
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	11
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021	13
Produkt Report	14
Nachhaltigkeitsbericht	18
Bewertungsbericht	20

CSA Real Estate Switzerland Commercial	21
Kennzahlen	22
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	23
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	25
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021	27
Produkt Report	28
Nachhaltigkeitsbericht	30
Bewertungsbericht	32

CSA Real Estate Switzerland Residential	33
Kennzahlen	34
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	35
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	37
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021	39
Produkt Report	40
Nachhaltigkeitsbericht	44
Bewertungsbericht	46

CSA Real Estate Germany	47
Kennzahlen	48
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	49
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	51
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021	53
Produkt Report	54
Nachhaltigkeitsbericht	58
Bewertungsbericht	60

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

Vorwort



Trotz schwierigem Umfeld ein gutes Jahr für die Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung

Entgegen den Erwartungen hat die Pandemie auch im Geschäftsjahr 2020/2021 grossen Einfluss auf das öffentliche Leben gehabt, vorab erneut auf jene Mieterinnen und Mieter, die von Publikum und Gästen abhängig sind. Wieder wurden Restaurants, Bars und Freizeitanlagen geschlossen, wieder gab es Einschränkungen für Hotels, Läden, Malls und andere Betriebe. Diesmal jedoch waren die öffentliche Hand, Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümer besser vorbereitet auf den Umgang mit Mietzinsreduktionen und Stundungen von Mieten. Aufgrund der Erfahrungen aus dem ersten Lockdown konnte rascher und gezielter unterstützt werden, wo es notwendig war. Wo immer möglich, wurden Mieten nicht mehr erlassen, sondern es wurden mit den Mieterinnen und Mietern gemeinsame Pläne zu deren Stundung erarbeitet. Der isolierte, negative Einfluss der getroffenen Massnahmen aufgrund von Covid-19 auf die Anlagerendite der drei Schweizer Immobilien-Anlagegruppen für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt weniger als 0,1 % und ist verhältnismässig gering. Dies zeigt, wie wichtig ein ausgewogenes Portfolio und ein aktives Portfoliomanagement sind, damit Risiken verteilt und abgedeckt werden können.

Dass der Auf- und Ausbau der Portfolios auch in diesen weiterhin herausfordernden Zeiten mit dem Corona-Virus möglich ist, zeigt das Wachstum der drei Gefässe in den letzten zwölf Monaten. Obwohl die Kaufpreise im Schweizer Immobilienmarkt für Wohnen wie auch für Gewerbe auf einem sehr hohen Niveau sind und eine grosse Nachfrage vonseiten der institutionellen Investoren herrscht, konnten Investitionen im Umfang von über CHF 400 Mio. getätigt werden, wovon

rund ein Viertel auf Bauprojekte entfällt. Im Verhältnis zum gesamten Vermögen der drei Anlagegruppen machen diese Zukäufe rund 4 % aus und zeigen, dass ein sorgfältiger Ausbau des Bestands möglich ist.

Die Anlagerendite der drei Schweizer Immobilien-Anlagegefässe bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr in einem anspruchsvollen Umfeld zwischen 4,0 % und 6,2 %. Die in EUR gemessene Performance der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany sticht mit 7,17 % zusätzlich heraus, vor allem aufgrund von Aufwertungen des Portfolios, aber insbesondere auch durch die äusserst erfolgreiche Veräusserung von zwei Büroliegenschaften in Regensburg und Duisburg, die zu Transaktionspreisen deutlich über den letzten Verkehrswerten verkauft werden konnten.

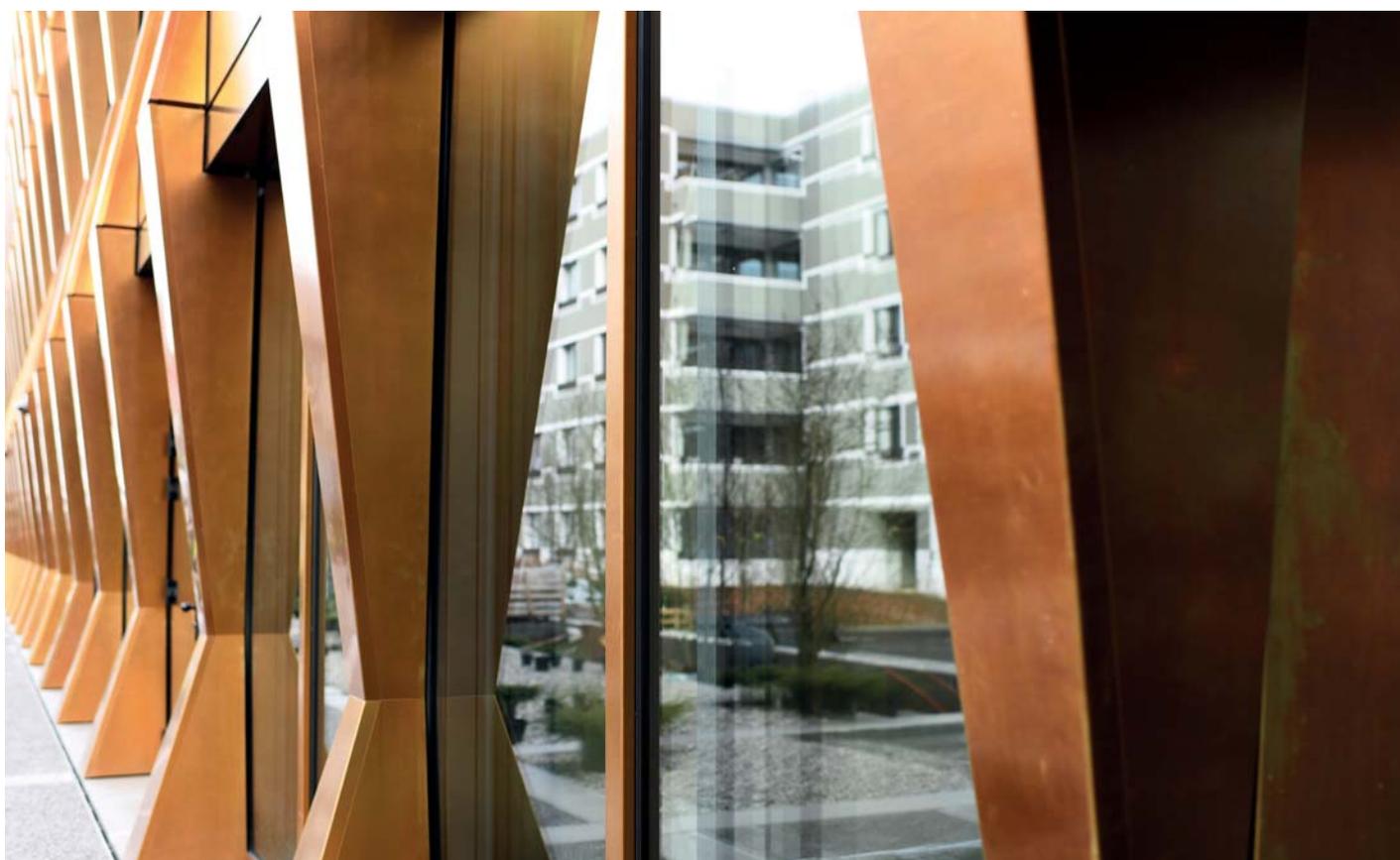
Nicht zuletzt ist Anfang 2021 die Geschäftsführung einem vielfach geäusserten Anlegerwunsch nachgekommen und unterstützt nun die Übertragung von Ansprüchen wenig liquider Anlagegruppen, zu denen die Immobilien-Anlagegruppen gehören. Interessierte Anlegerinnen und Anleger können durch Einreichung einer Interessensbekundung schriftlich mitteilen, in welchem Umfang sie an einer Übernahme oder Abgabe interessiert sind – hierfür wird eine Warteliste geführt.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Alexandrine Kiechler,
Geschäftsführerin der Credit Suisse
Anlagestiftungen, Zürich

CSA Real Estate Switzerland

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



Aarau, Bleichenmattstrasse 31

Kennzahlen

Kennzahlen A-Klasse		Abweichende Kennzahlen M-Klasse	
Mietausfallquote*	6,09 %	Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0,14 %
Fremdfinanzierungsquote	22,55 %	Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0,19 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75,72 %	Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,72 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0,51 %	Ausschüttungsrendite	3,15 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0,69 %	Anlagerendite	4,92 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3,81 %		
Ausschüttungsrendite	2,54 %		
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	99,94 %		
Anlagerendite	4,40 %		
Fremdkapitalquote	27,23 %		
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,17 %		
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,05 %/ nominal 3,57 %		
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1,90 %–4,70 %		
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2,41 %–5,22 %		

	30.06.2021		30.06.2020	
	in CHF	in % ¹	in CHF	in % ¹
Liquidationssteuern	228 415 000	2,78 %	201 530 000	2,61 %

¹ der Verkehrswerte

* Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 6.99 Mio. (2,10 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Sollmietzinseinnahmen in Abzug gebracht.

Produktteam

Product Manager
Andreas Roth

Portfolio Manager Romandie
Conradin Stiffler

Product Lead Asset Management
Thomas Brandenberger

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

Vermögensrechnung per 30. Juni 2021

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	35 143.11	103 166.90
Kurzfristige Forderungen	84 600 034.06	83 635 194.95
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4 026 752.53	6 111 421.58
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	272 702 000.00	281 524 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	7 719 333 000.00	7 220 840 000.00
Miteigentumsanteile	212 802 000.00	211 749 000.00
Beteiligungen	80 736 000.00	80 112 000.00
Gesamtvermögen	8 374 234 929.70	7 884 074 783.43
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	85 482 697.34	98 000 431.21
Passive Rechnungsabgrenzungen	116 565 340.44	96 976 518.15
Latente Steuern	228 415 000.00	201 530 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	1 849 900 000.00	1 546 500 000.00
Nettovermögen	6 093 871 891.92	5 941 067 834.07
Inventarwert pro Anspruch (A-Klasse)	1 955.42	1 932.29
Inventarwert pro Anspruch (M-Klasse)	1 970.99	1 955.52
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	5 941 067 834.07	5 653 073 027.89
Ausgaben von Ansprüchen	120 657 988.06	151 546 673.45
Rücknahmen von Ansprüchen	–36 720 577.41	–70 245 385.46
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	19 853 265.35	52 700 677.24
Ausschüttung	–193 397 007.62	–200 449 191.71
Gesamterfolg	242 410 389.47	354 442 032.66
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (konsolidiert)	6 093 871 891.92	5 941 067 834.07
Aufspaltung Nettovermögen (A-Klasse)	4 782 011 219.49	4 639 507 938.20
Aufspaltung Nettovermögen (M-Klasse)	1 311 860 672.77	1 301 559 895.11
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (konsolidiert)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 066 624	3 021 585
Ausgegebene Ansprüche	63 498	82 365
Zurückgenommene Ansprüche	–19 016	–37 326
Anzahl Ansprüche im Umlauf	3 111 106	3 066 624
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (A-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2 401 040	2 356 001
Ausgegebene Ansprüche	63 498	82 365
Zurückgenommene Ansprüche	–19 016	–37 326
Anzahl Ansprüche im Umlauf	2 445 522	2 401 040

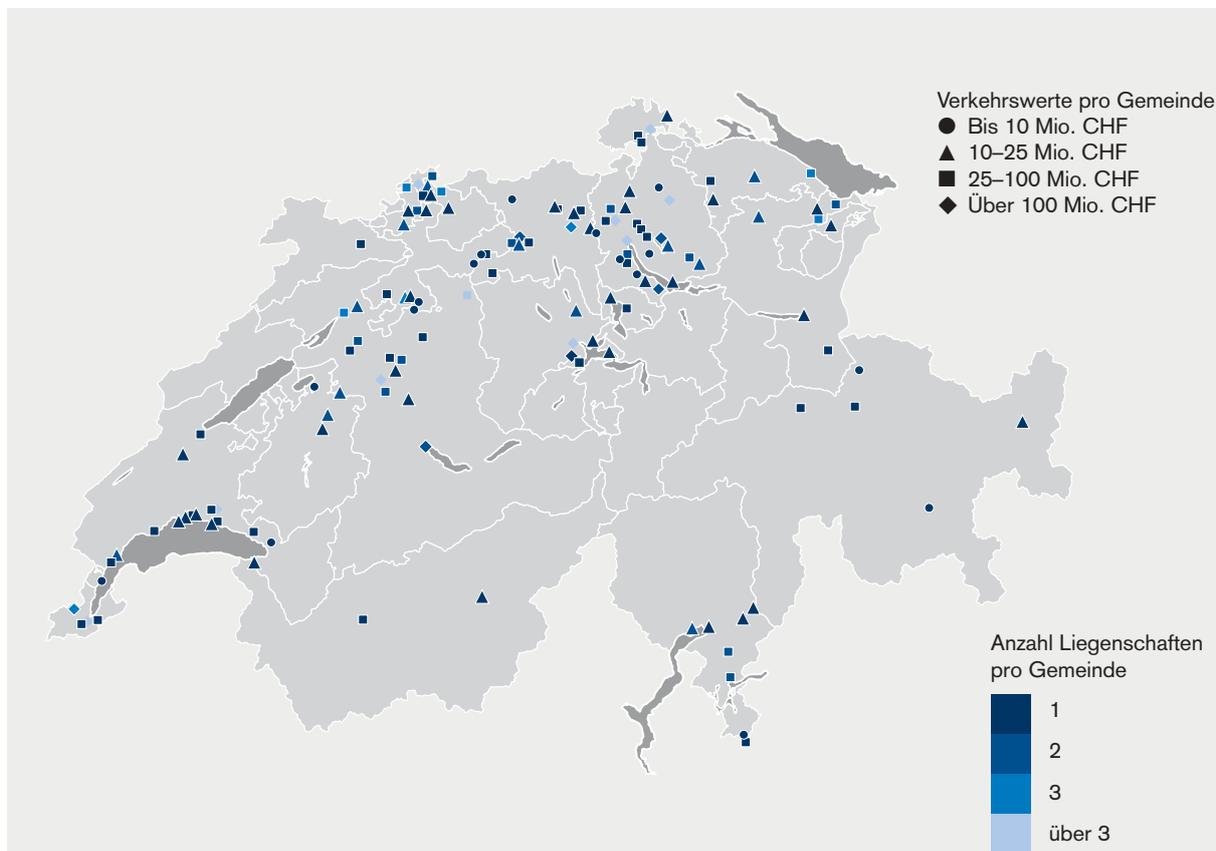
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (M-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	665 584	665 584
Ausgegebene Ansprüche	0	0
Zurückgenommene Ansprüche	0	0
Anzahl Ansprüche im Umlauf	665 584	665 584
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch A-Klasse	49.60	59.23
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch M-Klasse	61.99	76.90
A-Klasse		
NAV	4 782 011 219.49	4 639 507 938.20
Kapitalwert nach Transaktionen	1 881.43	1 823.72
Kapitalerfolg	24.34	49.34
Kapitalwert je Anspruch	1 905.77	1 873.06
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	49.64	59.23
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 955.41	1 932.29
Ausschüttung	-49.60	-59.23
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 905.81	1 873.06
M-Klasse		
NAV	1 311 860 672.77	1 301 559 895.11
Kapitalwert nach Transaktionen	1 878.62	1 814.67
Kapitalerfolg	30.39	63.94
Kapitalwert je Anspruch	1 909.01	1 878.61
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	61.98	76.91
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 970.99	1 955.52
Ausschüttung	-61.99	-76.89
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 909.00	1 878.62

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2021

	01.07.2020–30.06.2021 CHF	01.07.2019–30.06.2020 CHF
Soll-Mietertrag	317 220 253.93	326 810 100.09
Minderertrag Leerstand	-19 562 527.38	-21 112 646.31
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-283 888.71	-817 336.61
Mietertrag netto	297 373 837.84	304 880 117.17
Erträge aus Miteigentumsanteilen	8 370 881.45	9 220 710.79
Instandhaltung	-22 804 297.63	-22 723 549.76
Instandsetzung	-48 764 048.53	-21 052 343.12
Unterhalt Immobilien	-71 568 346.16	-43 775 892.88
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-7 096 264.07	-7 039 880.33
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-5 935 101.67	-8 715 188.80
Versicherungen	-3 273 869.33	-3 027 862.53
Verwaltungshonorare	-11 203 438.97	-11 531 338.67
Vermietungs- und Insertionskosten	-1 659 864.61	-2 284 630.68
Steuern und Abgaben	-3 634 726.72	-3 614 989.64
Übriger Betriebsaufwand	-940 955.70	-1 701 782.83
Betriebsaufwand	-33 744 221.07	-37 915 673.48
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	200 432 152.06	232 409 261.60
Aktivzinsen	2 861.15	1 905.93
Baurechtszinserträge	208 469.40	208 469.40
Übrige Erträge	1 134 425.61	745 280.99
Sonstige Erträge	1 345 756.16	955 656.32
Hypothekarzinsen	-14 378 737.98	-15 163 846.63
Sonstige Passivzinsen	-53 356.90	-58 322.66
Baurechtszinsen	-1 513 040.05	-1 514 161.65
Finanzierungsaufwand	-15 945 134.93	-16 736 330.94
Verwaltungskosten	-23 698 301.57	-23 093 865.03
Übriger Verwaltungsaufwand	-156 345.00	-335 732.30
Verwaltungsaufwand	-23 854 646.57	-23 429 597.33
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 702 933.66	3 188 665.83
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1 026 149.84	-2 855 651.68
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	676 783.82	333 014.15
Nettoertrag	162 654 910.54	193 532 003.80
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	10 818 673.31	10 364 212.59
Realisierter Erfolg	173 473 583.85	203 896 216.39
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	95 821 805.62	178 099 816.27
Veränderung latenter Steuern	-26 885 000.00	-27 554 000.00
Gesamterfolg	242 410 389.47	354 442 032.66

Verwendung des Erfolgs konsolidiert	CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	162 654 910.54	193 532 003.80
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	7 496.63	23 456.66
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-90 274.10	-150 956.21
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	162 572 133.07	193 404 504.25
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-162 557 443.36	-193 397 007.62
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	14 689.71	7 496.63
Verwendung des Erfolgs A-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	121 399 645.77	142 343 960.01
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1 800.96	22 395.18
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-90 274.10	-150 956.21
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	121 311 172.63	142 215 398.98
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-121 297 891.20	-142 213 598.02
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	13 281.43	1 800.96
Verwendung des Erfolgs M-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	41 255 265.50	51 188 043.79
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	5 695.67	1 061.48
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	41 260 961.17	51 189 105.27
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-41 259 552.16	-51 183 409.60
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 409.01	5 695.67

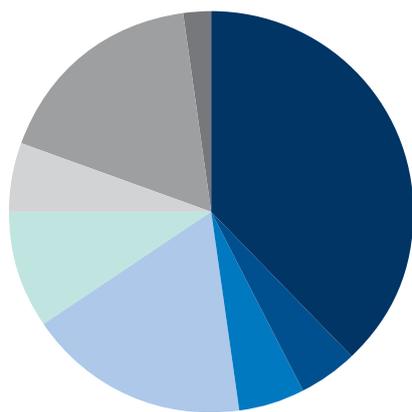
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

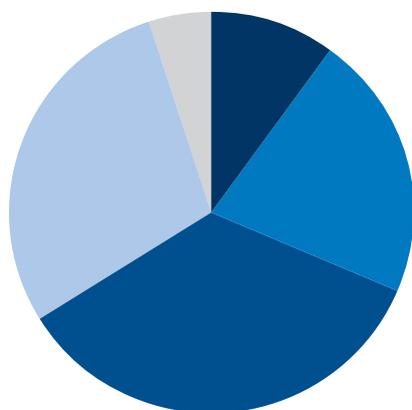
Anzahl Liegenschaften	261
Total Mietobjekte	32 069
Total Wohnungen	10 721
Verkehrswerte	CHF 8 204 837 000
Gestehungskosten	CHF 7 426 095 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 305 953 189
Mietzinsausfälle	CHF 19 846 416

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



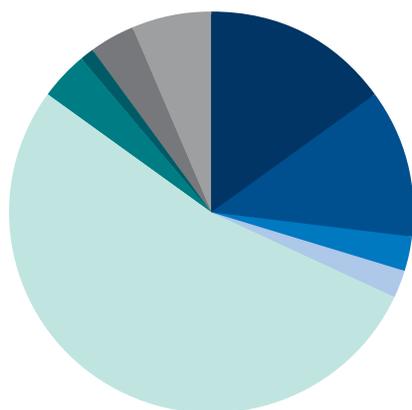
- Region Zürich 38,05 %
- Region Ostschweiz 4,55 %
- Region Zentralschweiz 5,45 %
- Region Nordwestschweiz 17,60 %
- Region Bern 9,50 %
- Region Südschweiz 5,45 %
- Region Genfersee 17,50 %
- Region Westschweiz 1,95 %

Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 10,10 %
- 2-2,5 Zimmer 21,50 %
- 3-3,5 Zimmer 34,65 %
- 4-4,5 Zimmer 28,85 %
- 5+ Zimmer 4,90 %

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



- Büro 15,25 %
- Verkauf 11,70 %
- Kino/Hotel/Restaurant 2,95 %
- Lager 2,25 %
- Wohnungen 53,10 %
- Produktion 0 %
- Freizeit Sport 3,65 %
- Logistik 1,10 %
- Übrige 3,75 %
- Parking 6,25 %

Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2021
Wohnbauten		
Le Bouveret , Route du Tonkin 1a–d	01.09.2020	17 410 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Zürich , Bahnhofstrasse 65	01.02.2021	116 000 000.00
Kilchberg , Seestrasse 40–42	01.04.2021	20 560 000.00
Lausanne , Avenue du Léman 2	01.12.2020	17 070 000.00
Biel , Zentralstrasse 115–141 / Rue de Madretsch 15, 17, 21a, 27b	01.02.2021	33 350 000.00
Gemischte Bauten		
Keine		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Grand-Lancy , Route de Saint-Julien 63	15.03.2021	61 580 000.00
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021		248 560 000

Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkaufspreis in CHF
Schönenwerd , Stauwehrstrasse 11–15	01.07.2021	8 880 000
Schönenwerd , Stauwehrstrasse 41–49	01.07.2021	17 550 000
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		
Indirekte Immobilienanlagen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2020
Verkauf Stowe-Einheiten		
Mellingen , Haselweg 12	15.09.2020	601 000
Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021		
Zürich , Unterfeldstrasse 100–106	01.07.2020	11 770 000
Muri bei Bern , Worbstrasse 52, 52a	01.09.2020	5 976 000
Zuchwil , Dorfackerstrasse 25	01.10.2020	13 640 000
Zuchwil , Dorfackerstrasse 27	01.10.2020	4 232 000
Zuchwil , Dammstrasse 17–19 / Schmiedenweg 7	01.10.2020	19 900 000
Schlieren , Schulstrasse 62–76	15.04.2021	21 490 000
Kirchberg , Solothurnstrasse 17, 17a	15.05.2021	35 190 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021		112 799 000

Produkt Report

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Zuge der abflauenden Pandemie erholt sich die hiesige Wirtschaft rasant. Die Ökonomen der Credit Suisse erwarten für 2021 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,5 %. Der Aufschwung wird aber an Dynamik verlieren, weshalb sich das BIP-Wachstum im Jahr 2022 auf 2,0 % abschwächen wird. Mit einer gewissen Zeitverzögerung dürfte die sich verbessernde Konjunktursituation auch zu positiven Nachfrageeffekten auf dem Immobilienmarkt führen. Die insgesamt positive Entwicklung verdeckt allerdings die sehr schwierige Lage in einzelnen Branchen, allen voran im Gastgewerbe. Eine rasche Rückkehr zur Vorkrisensituation ist hier eher unwahrscheinlich. Trotz steigender Inflationsraten, die aber teilweise auf Basiseffekte zum Vorjahr zurückzuführen sind, erwarten unsere Ökonomen, dass eine Erhöhung des Leitzinses bis mindestens Ende 2022 kein Thema ist.

Auswirkungen Covid-19

Die auch im Geschäftsjahr 2020/2021 andauernde Pandemiesituation und die damit verbundenen, erneuten vorübergehenden Schliessungen von Restaurants und zahlreichen Geschäften wirkten sich wie im Vorjahr auf die Erträge der Immobilienanlagegruppe aus. Bei Härtefällen konnten individuelle Lösungen in Form von Mietzinserslassen oder Mietzinsstundungen gefunden werden. Mit Stichtag 30. Juni 2021 belaufen sich die daraus resultierenden Erlasse auf total 2,10 % der jährlichen Sollmietzinseinnahmen.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf den Investitionen in die Neubauprojekte und auf dem Bestandsportfolio. Gleichzeitig nutzten wir den attraktiven Käufermarkt, um diverse Immobilien zu verkaufen.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2021 beträgt 4,4 %. Der Treiber für die erfolgreiche Anlagerendite war die Diskontsatzsenkung in den Bewertungen des externen Bewertungsunternehmens Wüest Partner AG.

Ausschüttung 2020

Wie im Vorjahr konnten wir wieder rund CHF 193 Mio. im Herbst ausschütten, wovon ein grosser Teil durch die Anleger reinvestiert wurde.

Projekte fertiggestellt

Zürich, Greencity Pergamin I und Ingres
An diesem aufstrebenden Standort wurden die beiden kommerziellen Immobilien in diesem Jahr fertiggestellt. Im Ingres ist der Ankermieter das Hotel Meininger. Meininger mietet rund zwei Drittel der ganzen Fläche. Der Vermietungsstand ist per 1. Juli 2021 mehr als 95 %.



Zürich, Greencity Pergamin I, Maneggstrasse 13, 17, 21

Projekte im Bau

Chavannes, En Dorigny

Es waren Verhandlungen über mehrere Jahre, um drei von insgesamt vier Baufeldern in Chavannes erwerben zu können. Es ist ein Entwicklungsprojekt auf grüner Wiese mit einem bewilligten Gestaltungsplan. Das vierte Baufeld will die Verkäuferschaft selbst realisieren. Die gesamte Investition für die drei Baufelder beträgt rund CHF 370 Mio. Die Baubewilligung wird im Sommer 2021 erwartet, und der Baustart ist im Anschluss vorgesehen.

Sion, Projekt «Cour de Gare»

Insgesamt sind acht Gebäude geplant. Es werden rund 300 Wohnungen erstellt, die nahezu die Hälfte der Mietfläche von über 40 000 m² in Anspruch nehmen. Büros, Verkaufsflächen für den Detailhandel, ein Hotel sowie eine Konzert- und Kongresshalle belegen den Rest der Mietfläche. Zudem ist eine Tiefgarage mit rund 600 gemeinsam genutzten Parkplätzen geplant. «Cour de Gare» wird zu einem massgeblichen Bindeglied zwischen der historischen Altstadt und den aufstrebenden Quartieren im Süden. Für dieses Projekt wurde im zweiten Quartal 2020 die Baubewilligung erteilt, und der Baustart ist in diesem Jahr erfolgt mit der Bereinigung der Altlastensituation auf dem Grundstück.

Immobilienkäufe

Le Bouveret, Route du Tonkin 1a–d

Im Wallis in unmittelbarer Nähe des Genfersees wurde per 1. September 2020 eine Wohnliegenschaft mit 39 Wohnungen erworben.

Lausanne, Avenue du Léman 2

In Lausanne konnte per 1. Dezember 2020 an sehr guter innerstädtischer Lage eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit 15 Wohnungen, zwei Büro- und zwei Retailflächen sowie mit Umnutzungs- und Erweiterungspotenzial erworben werden.

Zürich, Bahnhofstrasse 65

An bester Lage in Zürich konnten wir per 1. Februar 2021 eine Geschäftsliegenschaft mit Büros, Retail und Wohnen unter dem Dach erwerben.

Kilchberg, Seestrasse 40–42

Per 1. April 2021 haben wir die Liegenschaft, welche sich neben unserer Liegenschaft an der Seestrasse 48/52 befindet, erworben. Diese Büroliegenschaft soll mittelfristig durch eine neue Wohnliegenschaft ersetzt werden.

Biel, Zentralstrasse 115–141 /

Rue de Madretsch 15, 17, 21a, 27b

In Biel konnten wir einen Investorenwettbewerb gewinnen. Der Kauf fand per 1. Februar 2021 statt. Auf diesem Areal wird ein Teil neu entwickelt, und ein Teil bleibt Bestand. Zurzeit ist fast alles vermietet.



Rubigen, Bahnhofmatte 1

Grand-Lancy, Route de Saint-Julien 63 «Trèfle d'Or»
An Stadtlage mit ausgezeichneter ÖV-Anbindung konnte per 15. März 2021 ein Neubauprojekt erworben werden. Es werden dort bis Ende 2023 über 100 Wohnungen sowie ca. 5'000 m² Bürofläche entstehen.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr haben wir aus strategischen Überlegungen sieben Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 113 Mio. erfolgreich verkauft.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

In den nächsten drei Jahren investieren wir rund CHF 200 Mio. jährlich in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. In selteneren Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubauen und neu zu bauen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhält.

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

Münchenstein, «Spenglerpark», Binningerstrasse 2
Sanierung des Trakts A sowie Neubau eines Wohnhochhauses von 100m Höhe.

Genf, Rue de la Confédération 6, 8, 10 /
Place des Trois-Perdrix 2
Revitalisierung der Verkaufsflächen und Erneuerung der Mall

Zürich, Wydäckerring 67–71
Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau

Basel, Horburg
Abbruch eines Teils der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau mit einem Hochhaus

Birsfelden, Birseckstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12
Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau mit drei Wohnhochhäusern

Vermietungserfolge

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

Münchenstein, «Spenglerpark», Binningerstrasse 2
Mit dem Kanton Basel-Stadt konnte ein Mietvertrag über 17'224 m² Schulfläche für 20 Jahre abgeschlossen werden.

Mit dem Kanton Basel Land konnte ein Mietvertrag über 10'600 m² Schulfläche für 20 Jahre abgeschlossen werden.

Mit der OdA Gesundheitsschule konnte ein Mietvertrag über 2'848 m² Schulfläche für 20 Jahre abgeschlossen werden.

Mit dem Kanton Basel-Stadt konnte ein Mietvertrag über 17'224 m² Schulfläche für 20 Jahre abgeschlossen werden.

Mit dem Kanton Basel Land konnte ein Mietvertrag über 10'600 m² Schulfläche für 20 Jahre abgeschlossen werden.

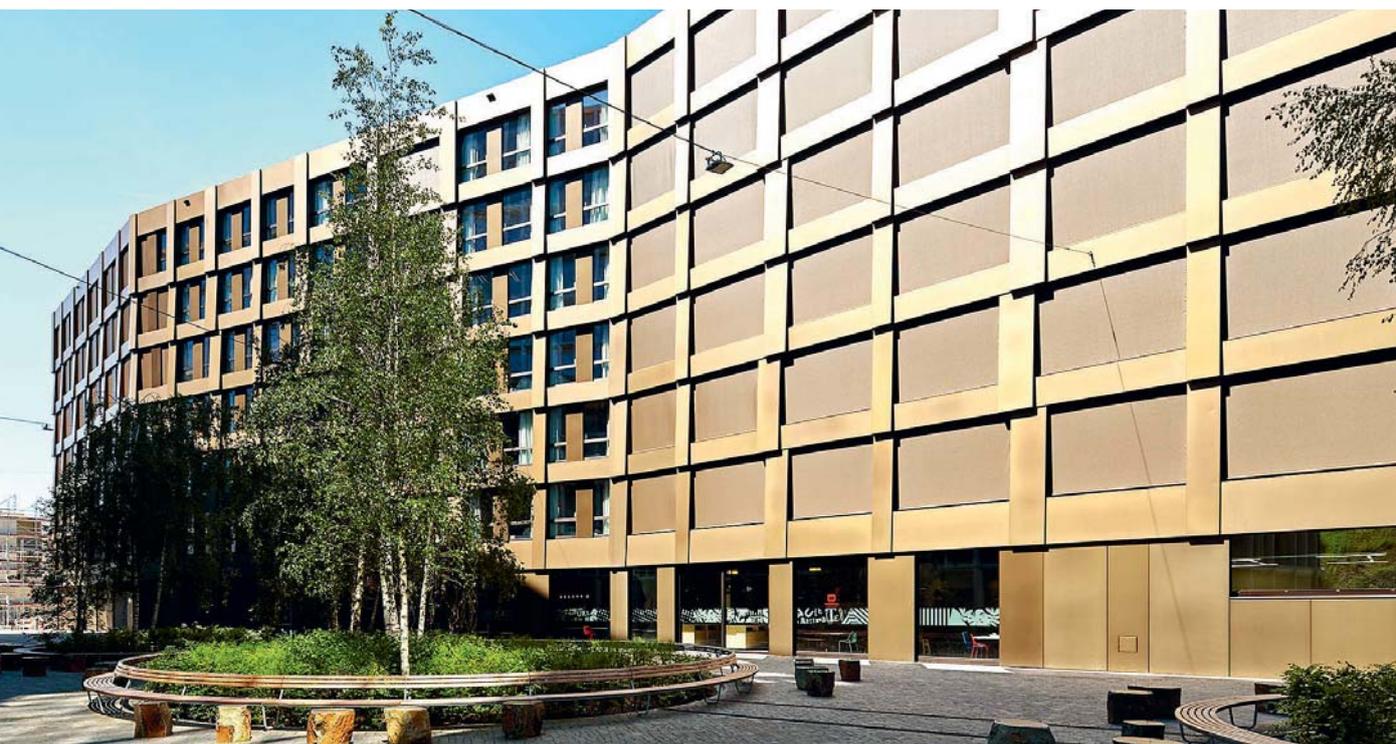
Mit der OdA Gesundheitsschule konnte ein Mietvertrag über 2'848 m² Schulfläche für 20 Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, «Baslerpark», Baslerstrasse 60
Mit Living Town AG konnte ein Mietvertrag über 3'325 m² Fläche für Micro-Apartments für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Mit der Link Marketing Services AG konnte ein Mietvertrag über 880 m² Bürofläche für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, «Conex», Schärenmoosstrasse 77
Mit der CSL Immobilien AG konnte der Mietvertrag über 1'154 m² Bürofläche für 5 Jahre verlängert werden.
Mit «Spoon» konnte ein Vertrag über 848 m² Bürofläche für flexible Arbeitsplätze abgeschlossen werden.

Kriens, «Matteo», am Mattenhof 2
Mit «Spoon» konnte ein Vertrag über 905 m² Bürofläche für flexible Arbeitsplätze abgeschlossen werden.



Zürich, Greencity Ingres, Maneggstrasse 41, 45



Zürich, Bahnhofstrasse 65

Ausblick auf die Aktivitäten im Geschäftsjahr 2021 / 2022

Produkt

- Ausschüttung Herbst 2021
Basis für die Ausschüttung ist der Nettoertrag. Der Nettoertrag ergibt sich aus Erträgen und Aufwendungen der Liegenschaften zuzüglich der Management-Fees und des Anteilscheinverkehrs. Der Nettoertrag des Geschäftsjahrs 2020/2021 beläuft sich auf CHF 162.7 Mio. Für die Ausschüttung im Herbst 2021 wurde ein Betrag von CHF 200 Mio. bewilligt.
- Fremdkapital
Die Fremdfinanzierungsquote wird im Rahmen der Strategie per 30. Juni 2022, zwischen 20 % und 22 % erreichen.

Aktives Leerstandsmanagement

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

Verkaufsabsichten von Immobilien

Im neuen Geschäftsjahr sind Immobilienverkäufe im Wert von ca. CHF 100 bis 120 Mio. geplant. Per 1. Juli 2021 konnten wir bereits die ersten beiden Immobilien in Schönenwerd mit einem Verkehrswert per 30.06.2021 von CHF 25 Mio. veräussern.

Kaufabsichten von Immobilien / Projekten

Wir beabsichtigen, uns weiterhin auf Entwicklungen im Bestand zu fokussieren. Zukünftige Immobilienkäufe oder Projekte sind in der Höhe von CHF 60 bis 80 Mio. budgetiert.

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsziele von Global Real Estate

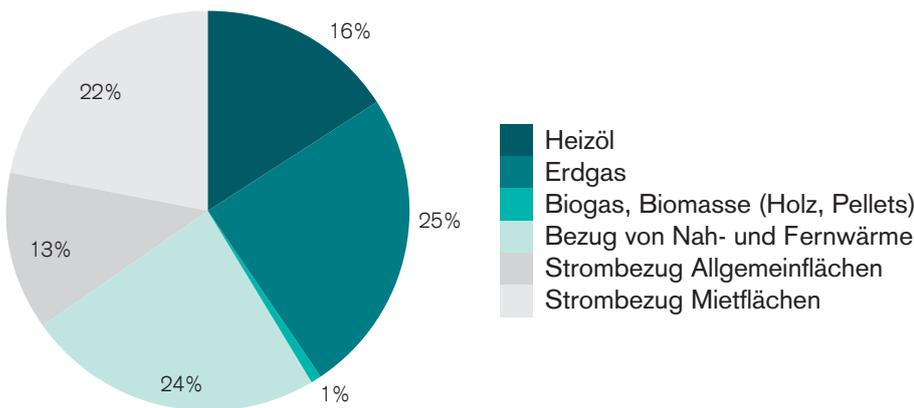
Wir definieren unsere Nachhaltigkeitsziele anhand messbarer Indikatoren. Im Vordergrund stehen Faktoren zur Erreichung der Klimaneutralität für Global Real Estate bis 2040. Damit erreichen wir das «Net Zero»-Ziel deutlich vor den regulatorischen Anforderungen. Neben den CO₂-Reduktionszielen ist unser Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen. Wir optimieren die ESG Integration mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitern das ESG Risikomanagement.¹

■ Energieverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Erneuerbare Energien:	ca. +30% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ CO ₂ -Emissionen:	ca. -50% bis 2030 (gg. 2020, like-for-like)
■ Wasserverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Abfallverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Gebäudelabel (inkl. Energieausweise):	ca. +50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Transparenz/Datenverfügbarkeit (ESG):	ca. 100% bis 2025 (gg. 2020, absolut)
■ Klimaneutralität («Net-Zero» CO ₂ -Ziel):	ca. 100% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)

Abbildung: Nachhaltigkeitsziele

Kennzahlen und Performance

Energieverbrauch, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)



CO₂-Emissionen, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)

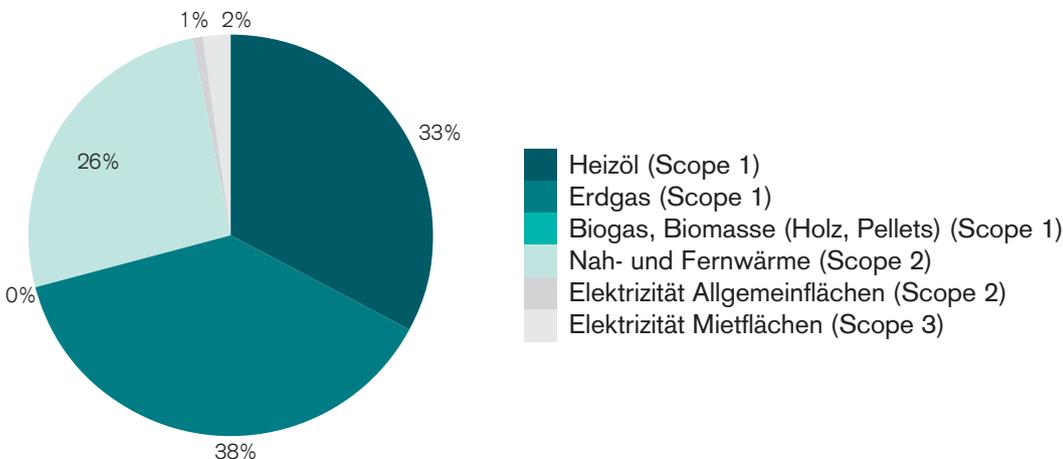


Abbildung: Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Ergebnisse werden im Q4 2021 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

¹ INREV RG.29

CSA Real Estate Switzerland	2019	2020	Veränderung
Bezugsfläche (m ²)	1 292 838	1 331 260	3,0%
Energie-Intensität (kWh/m²) (a)	147	135	-8,2%
Energieverbrauch gemessen (kWh)	190 463 313	180 081 655	-5,5%
Aufteilung des Energieverbrauchs in %			
Brennstoffe	45%	42%	
– Heizöl	16%	16%	
– Erdgas (5)	27%	25%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	2%	1%	
Wärme	23%	24%	
– Bezug von Nah- und Fernwärme	23%	24%	
Elektrizität	32%	34%	
– Strombezug Allgemeinflächen	12%	13%	
– Strombezug Mietflächen	20%	22%	
Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	17.9	16.4	-8,5%
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO ₂ e)	23 202	21 872	-5,7%
Aufteilung der Emissionen in %			
Scope 1	73%	71%	
– Heizöl (1)	33%	33%	
– Erdgas (1)	40%	38%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	26%	27%	
– Nah- und Fernwärme (2)	25%	26%	
– Elektrizität Allgemeinflächen (3)	1%	1%	
Scope 3	2%	2%	
– Elektrizität Mietflächen (3)	2%	2%	
Wasser-Intensität (m³/m²) (a)	0.903	0.802	-11,1%
Wasserverbrauch gemessen (m ³) (4)	1 166 798	1 067 601	-8,5%

(a) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte für die angegebene Bezugsfläche, entsprechend 84% des Marktwerts aller im Produkt enthaltenen Liegenschaften per Ende des Geschäftsjahres. Die Bezugsfläche ist die vermietbare Fläche VMF. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT.

(b) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen.

(1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.

(2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als Durchschnittswert Fernwärme mit KVA nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.

(3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2019 und 2020: European Residual Mixes.

(4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

(5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2019 und 2020 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungs-experten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES wurden per 30. Juni 2021 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG
Zürich, 20. Juli 2021

Gino Fiorentin

André Kägi

CSA Real Estate Switzerland Commercial

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



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

Kennzahlen

Mietausfallquote*	8,72 %
Fremdfinanzierungsquote	25,27 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,48 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,51 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,70 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,03 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a
Anlagerendite	4,01 %
Fremdkapitalquote	27,88 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,03 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,25 %/ nominal 3,77 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,30 %–3,95 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2,81 %–4,47 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2021

	30.06.2021		30.06.2020	
	in CHF	in % ³	in CHF	in % ³
Liquidationssteuern	11 491 000	0,64 %	9 563 000	0,56 %

³ der Verkehrswerte

* Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 1.05 Mio. (1,43 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Sollmietzinseinnahmen in Abzug gebracht.

Produktteam

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

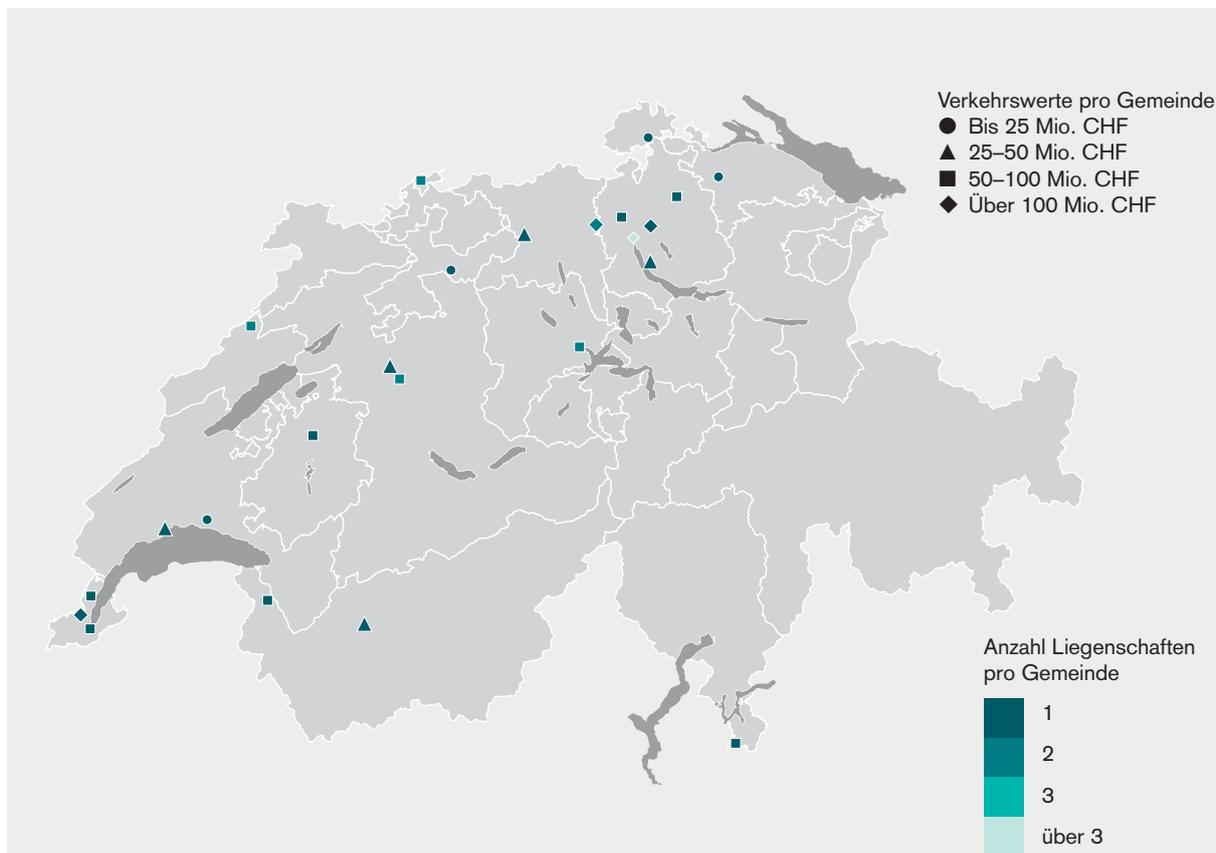
Vermögensrechnung per 30. Juni 2021

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	93 810.78	49 373.18
Kurzfristige Forderungen	18 808 288.34	19 227 058.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 349 904.14	1 220 313.80
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	147 290 000.00	139 430 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 658 520 000.00	1 567 246 000.00
Gesamtvermögen	1 826 062 003.26	1 727 172 745.63
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19 569 326.89	17 111 729.92
Passive Rechnungsabgrenzungen	21 558 735.71	14 656 561.04
Latente Steuern	11 491 000.00	9 563 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	456 400 000.00	366 100 000.00
Nettovermögen	1 317 042 940.66	1 319 741 454.67
Inventarwert pro Anspruch	1 628.02	1 565.24
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 319 741 454.67	1 281 588 735.88
Ausgaben von Ansprüchen	0.00	3 060 980.00
Rücknahmen von Ansprüchen	-53 733 133.63	-22 228 564.30
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	38 293.30	6 682 858.12
Gesamterfolg	50 996 326.32	50 637 444.97
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1 317 042 940.66	1 319 741 454.67
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	843 155	855 596
Ausgegebene Ansprüche	0	2 000
Zurückgenommene Ansprüche	-34 171	-14 441
Anzahl Ansprüche im Umlauf	808 984	843 155
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch	49.93	49.73

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2021

	01.07.2020–30.06.2021 CHF	01.07.2019–30.06.2020 CHF
Soll-Mietertrag	72 572 600.44	73 049 117.55
Minderertrag Leerstand	-6 386 890.52	-5 639 755.59
Inkassoverluste auf Mietzinsen	53 960.43	-42 547.92
Mietertrag netto	66 239 670.35	67 366 814.04
Instandhaltung	-3 353 275.81	-2 819 839.55
Instandsetzung	-4 793 858.21	-7 196 552.92
Unterhalt Immobilien	-8 147 134.02	-10 016 392.47
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-959 455.17	-1 015 157.43
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-2 615 041.85	-2 644 830.71
Versicherungen	-689 451.98	-681 239.12
Verwaltungshonorare	-1 947 855.35	-1 997 152.75
Vermietungs- und Insertionskosten	-509 947.64	-550 487.05
Steuern und Abgaben	-724 710.49	-585 014.93
Übriger Betriebsaufwand	-98 344.87	-93 496.92
Betriebsaufwand	-7 544 807.35	-7 567 378.91
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	50 547 728.98	49 783 042.66
Aktivzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinserträge	87 755.76	88 006.50
Übrige Erträge	510 886.85	2 347 534.89
Sonstige Erträge	598 642.61	2 435 541.39
Hypothekarzinsen	-3 038 924.52	-2 750 916.75
Sonstige Passivzinsen	-13 172.20	-18 662.51
Baurechtszinsen	-101 917.90	-84 300.00
Finanzierungsaufwand	-3 154 014.62	-2 853 879.26
Verwaltungskosten	-7 125 460.57	-6 786 067.33
Übriger Verwaltungsaufwand	-41 761.57	-39 083.55
Verwaltungsaufwand	-7 167 222.14	-6 825 150.88
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	65 200.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-216 008.51	-598 108.94
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-216 008.51	-532 908.94
Nettoertrag	40 609 126.32	42 006 644.97
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	40 609 126.32	42 006 644.97
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	12 315 200.00	12 139 800.00
Veränderung latenter Steuern	-1 928 000.00	-3 509 000.00
Gesamterfolg	50 996 326.32	50 637 444.97
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	40 609 126.32	42 006 644.97
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-214 897.33	-76 637.50
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	40 394 228.99	41 930 007.47
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	40 394 228.99	41 930 007.47

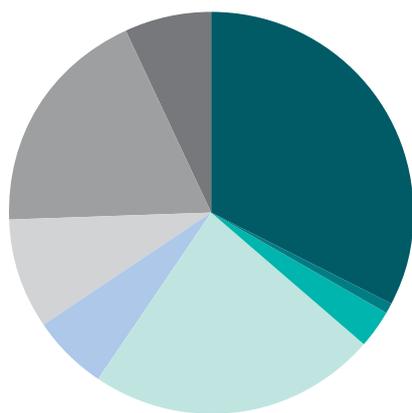
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

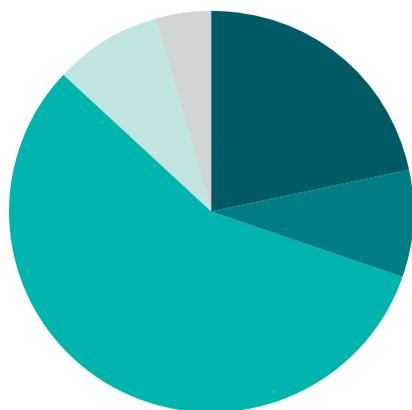
Anzahl Liegenschaften	31
Total Mietobjekte	5 981
Verkehrswerte	CHF 1 805 810 000
Gestehungskosten	CHF 1 772 849 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 66 327 426
Mietzinsausfälle	CHF 6 332 930

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



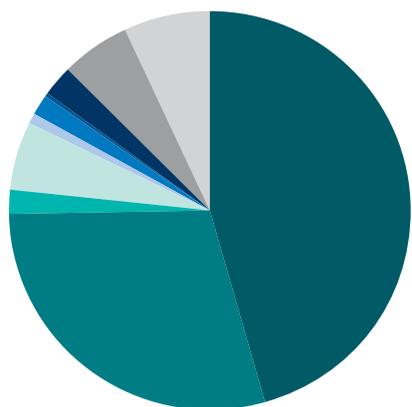
- Region Zürich 32,75 %
- Region Ostschweiz 0,75 %
- Region Zentralschweiz 2,95 %
- Region Nordwestschweiz 23,25 %
- Region Bern 5,95 %
- Region Südschweiz 8,80 %
- Region Genfersee 18,85 %
- Region Westschweiz 6,70 %

Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 21,75 %
- 2-2,5 Zimmer 8,70 %
- 3-3,5 Zimmer 56,50 %
- 4-4,5 Zimmer 8,70 %
- 5+ Zimmer 4,35 %

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietwert (Juni x12)



- Büro 45,60 %
- Verkauf 29,35 %
- Kino/Hotel/Restaurant 1,80 %
- Lager 5,70 %
- Wohnungen 0,85 %
- Produktion 1,50 %
- Freizeit Sport 0,30 %
- Logistik 2,50 %
- Übrige 5,55 %
- Parking 6,90 %

Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2021
Keine		
Wohnbauten		
Keine		
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Genf, Boulevard Georges Favon 7 / Rue Jean-Petitot 5	27.08.2020	53 490 000
Gemischte Bauten		
Keine		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		
Keine		
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021		53 490 000

Kaufverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Kaufpreis in CHF
Conthey, Route des Rottes 34	01.08.2021	11 685 004
Kriens, Sternmatt 6	01.08.2021	33 264 800
Geschäfte zwischen Anlagegruppen		
Keine		
Indirekte Immobilienanlagen		
Keine		

Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2020
Keine		
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021		0

Produkt Report

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Zuge der abflauenden Pandemie erholt sich die hiesige Wirtschaft rasant. Die Ökonomen der Credit Suisse erwarten für 2021 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,5 %. Der Aufschwung wird aber an Dynamik verlieren, weshalb sich das BIP-Wachstum im Jahr 2022 auf 2,0 % abschwächen wird. Mit einer gewissen Zeitverzögerung dürfte die sich verbessernde Konjunktursituation auch zu positiven Nachfrageeffekten auf dem Immobilienmarkt führen. Die insgesamt positive Entwicklung verdeckt allerdings die sehr schwierige Lage in einzelnen Branchen, allen voran im Gastgewerbe. Eine rasche Rückkehr zur Vorkrisensituation ist hier eher unwahrscheinlich. Trotz steigender Inflationsraten, die aber teilweise auf Basiseffekte zum Vorjahr zurückzuführen sind, erwarten unsere Ökonomen, dass eine Erhöhung des Leitzinses bis mindestens Ende 2022 kein Thema ist.

Auswirkungen Covid-19

Die auch im Geschäftsjahr 2020/2021 andauernde Pandemiesituation und die damit verbundenen, erneuten vorübergehenden Schliessungen von Restaurants und zahlreichen Geschäften wirkten sich wie im Vorjahr auf die Erträge der Immobilienanlagegruppe aus. Bei Härtefällen konnten individuelle Lösungen in Form von Mietzinserlassen oder Mietzinsstundungen gefunden werden. Mit Stichtag 30. Juni 2021 belaufen sich die daraus resultierenden Erlasse auf total 1,43 % der jährlichen Sollmietzinseinnahmen.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf Investitionen in ein Neubauprojekt in Wallisellen und auf diversen Sanierungen im Bestandsportfolio. Zwecks Diversifikation und weiteren Ausbaus des Portfolios wurden diverse Kaufopportunitäten geprüft. Dabei konnte eine Büroliegenschaft in Genf für CHF 51,5 Mio. erworben werden.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2021 ist mit 4,0 % leicht tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Einerseits waren diverse bereits erfolgte Vermietungen aufgrund von Mietzinsrabatten noch nicht ertragswirksam, andererseits war die Portfolioaufwertung des externen Bewertungsunter-



Genf, Boulevard Georges Favon 7, Rue Jean-Petitot 5

nehmens Wüest Partner tiefer als im Vorjahr. Die erzielte Anlagerendite entspricht unseren Erwartungen.

Projekte fertiggestellt

Basel, Aeschenvorstadt 72

Die Gesamtanierung mit Aufstockung um ein weiteres Geschoss wurde erfolgreich abgeschlossen. Sämtliche Flächen sind bereits vermietet und bezogen.

Projekte im Bau

In der Berichtsperiode war ein etappiertes Bauprojekt noch in Ausführung. Es handelt sich um das Areal Richtistrasse 2, 4 und 6 in Wallisellen, das aus einem Hotel (im Januar 2019 fertiggestellt), einem Autohaus (im September 2019 fertiggestellt) und einem Bürohochhaus mit 19 Stockwerken (Fertigstellung im Dezember 2021) besteht.

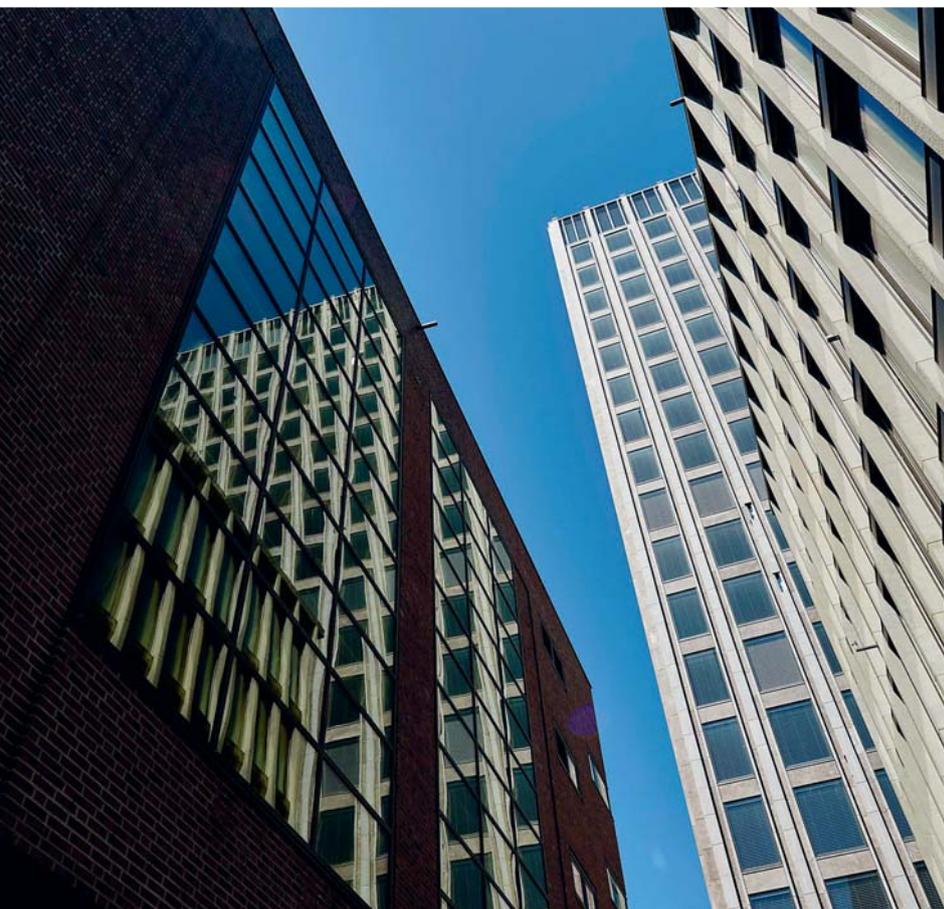
Immobilienkäufe

Genf, Boulevard Georges Favon 7 / Rue Jean-Petitot 5

Im Zentrum der Stadt Genf in unmittelbarer Nähe des Genfersees wurde per 27. August 2020



Wallisellen, Richtistrasse 2,4,6



Wallisellen, Richtistrasse 2,4,6

eine vollvermietete Büroliegenschaft mit 3'200m² Nutzfläche erworben.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr wurden keine Verkäufe getätigt.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 45 bis 60 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile, Gesamtanierungen oder Repositionierungen von Liegenschaften. Mit diesen Investitionen ist es möglich, Potenziale auszuschöpfen, die Vermietbarkeit zu erhöhen und die Portfolioqualität zu steigern. Die derzeit grössten und wichtigsten Investitionen in die bestehende Substanz werden in den nachfolgenden Liegenschaften getätigt:

Luzern, Tribtschenstrasse 56/60
Abbruch der beiden Gewerbeliegenschaften, Ersatz durch eine neue Wohnüberbauung.

Regensdorf, Althardstrasse 80
Nach Auszug des Hauptmieters SAP wird die Liegenschaft komplett neu positioniert.

Zürich, Blaufahnenstrasse 3/6/6A, Münsterergasse 2/4 und Zwingliplatz 3
Der Rückbau mit anschliessendem Vollausbau sämtlicher Büroflächen ist beendet. Sämtliche sanierten Büroräume von rund 4'500m² wurden bereits vermietet und werden derzeit vom Mieter ausgebaut. Während dieser Sanierungsarbeiten wurden die ehemaligen Wellnessräume im EG und UG frei. Diese werden neu zu Fitness- und Büroräumen umgenutzt. Sämtliche zusätzlich frei gewordenen Flächen sind ebenfalls bereits weitervermietet worden.

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung der Flächen ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr wurden wieder mehrere Flächen neu- oder wiedervermietet. Die nachfolgenden Beispiele geben nur eine Übersicht über die grössten Vermietungserfolge:

Wallisellen, Richtistrasse 2, R2 Tower
Mit der Zurich City Centre N13 GmbH (IWG/Spaces) konnte ein Mietvertrag über 2'245m² Bürofläche für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, Blaufahnenstrasse 3/6/6A, Münsterergasse 2/4, Zwingliplatz 3
Mit der Indigo Fitness Zürich AG konnte ein Mietvertrag über 1'547m² Gewerbefläche für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsziele von Global Real Estate

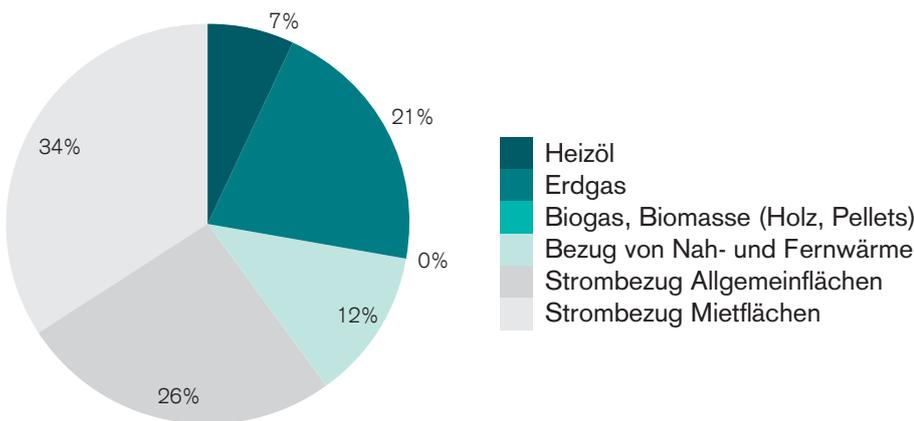
Wir definieren unsere Nachhaltigkeitsziele anhand messbarer Indikatoren. Im Vordergrund stehen Faktoren zur Erreichung der Klimaneutralität für Global Real Estate bis 2040. Damit erreichen wir das «Net Zero»-Ziel deutlich vor den regulatorischen Anforderungen. Neben den CO₂-Reduktionszielen ist unser Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen. Wir optimieren die ESG Integration mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitern das ESG Risikomanagement.¹

■ Energieverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Erneuerbare Energien:	ca. +30% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ CO ₂ -Emissionen:	ca. -50% bis 2030 (gg. 2020, like-for-like)
■ Wasserverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Abfallverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Gebäudelabel (inkl. Energieausweise):	ca. +50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Transparenz/Datenverfügbarkeit (ESG):	ca. 100% bis 2025 (gg. 2020, absolut)
■ Klimaneutralität («Net-Zero» CO ₂ -Ziel):	ca. 100% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)

Abbildung: Nachhaltigkeitsziele

Kennzahlen und Performance

Energieverbrauch, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)



CO₂-Emissionen, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)

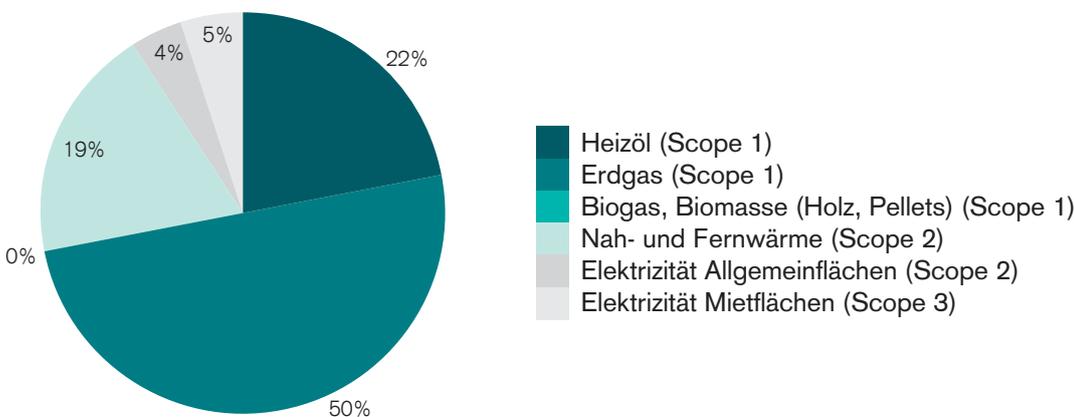


Abbildung: Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Ergebnisse werden im Q4 2021 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

¹ INREV RG.29

CSA Real Estate Commercial	2019	2020	Veränderung
Bezugsfläche (m ²)	230 801	230 801	0,0%
Energie-Intensität (kWh/m²) (a)	122	117	-3,8%
Energieverbrauch gemessen (kWh)	28 184 543	27 114 523	-3,8%
Aufteilung des Energieverbrauchs in %			
Brennstoffe	27%	28%	
– Heizöl	7%	7%	
– Erdgas (5)	20%	21%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	0%	0%	
Wärme	12%	12%	
– Bezug von Nah- und Fernwärme	12%	12%	
Elektrizität	61%	60%	
– Strombezug Allgemeinflächen	30%	26%	
– Strombezug Mietflächen	31%	34%	
Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	9.2	9.2	-0,3%
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO ₂ e)	2 124	2 117	-0,3%
Aufteilung der Emissionen in %			
Scope 1	71%	71%	
– Heizöl (1)	22%	22%	
– Erdgas (1)	49%	50%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	25%	23%	
– Nah- und Fernwärme (2)	21%	19%	
– Elektrizität Allgemeinflächen (3)	4%	4%	
Scope 3	4%	5%	
– Elektrizität Mietflächen (3)	4%	5%	
Wasser-Intensität (m³/m²) (a)	0 386	0 339	-12,0%
Wasserverbrauch gemessen (m ³) (4)	89 001	78 336	-12,0%

(a) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte für die angegebene Bezugsfläche, entsprechend 84% des Marktwerts aller im Produkt enthaltenen Liegenschaften per Ende des Geschäftsjahres. Die Bezugsfläche ist die vermietbare Fläche VMF. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT.

(b) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen.

(1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.

(2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als Durchschnittswert Fernwärme mit KVA nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.

(3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2019 und 2020: European Residual Mixes.

(4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

(5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2019 und 2020 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

Commercial

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungs-experten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES Commercial wurden per 30. Juni 2021 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG
Zürich, 26. Juli 2021

Gino Fiorentin

André Kägi

CSA Real Estate Switzerland Residential

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



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

Kennzahlen

Mietausfallquote*	8.65 %
Fremdfinanzierungsquote	16.96 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.77 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0.55 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0.68 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6.21 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a
Anlagerendite	6.25 %
Fremdkapitalquote	22.32 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	5.09 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2,94 %/ nominal 3,45 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,50 %–3,70 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,01 %–4,22 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2021

	30.06.2021		30.06.2020	
	in CHF	in % ⁴	in CHF	in % ⁴
Liquidationssteuern	32 414 000	2,73 %	23 880 000	2,26 %

⁴ der Verkehrswerte

* Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 0.09 Mio. (0,18 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Sollmietzinseinnahmen in Abzug gebracht.

Produktteam

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

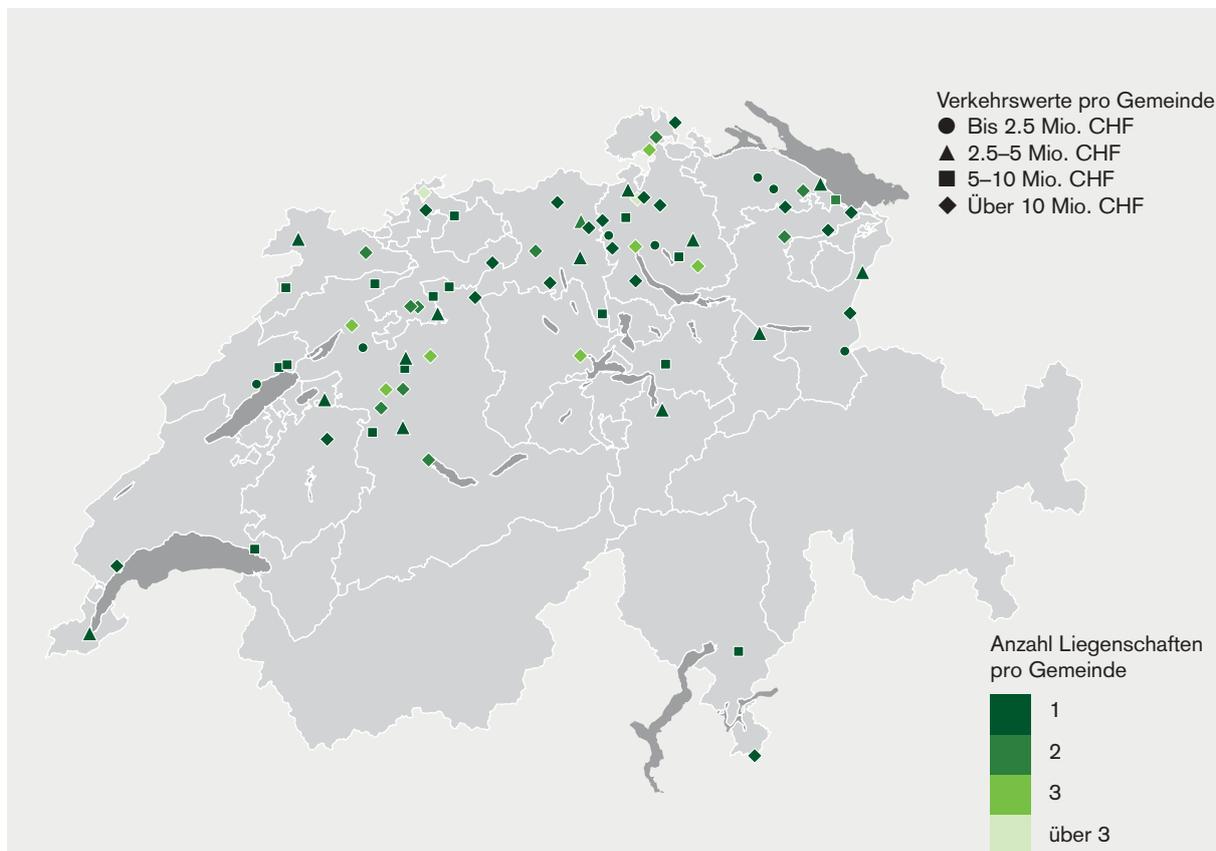
Vermögensrechnung per 30. Juni 2021

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	86 972.70	26 347.62
Kurzfristige Forderungen	12 146 112.67	11 928 448.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	543 611.58	673 089.14
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	79 210 000.00	54 223 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 091 366 000.00	986 001 000.00
Miteigentumsanteile	16 903 600.00	16 192 300.00
Gesamtvermögen	1 200 256 296.95	1 069 044 185.01
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13 939 144.85	13 344 010.35
Passive Rechnungsabgrenzungen	20 103 450.37	11 144 354.25
Latente Steuern	32 414 000.00	23 880 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	201 400 000.00	159 800 000.00
Nettovermögen	932 399 701.73	860 875 820.41
Inventarwert pro Anspruch	2 026.29	1 907.17
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	860 875 820.41	711 541 849.76
Ausgaben von Ansprüchen	20 529 998.45	135 613 205.65
Rücknahmen von Ansprüchen	–3 555 792.26	–28 538 840.19
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	33 132.68	2 415 157.04
Gesamterfolg	54 516 542.45	39 844 448.15
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	932 399 701.73	860 875 820.41
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	451 389	394 744
Ausgegebene Ansprüche	10 610	72 119
Zurückgenommene Ansprüche	–1 848	–15 474
Anzahl Ansprüche im Umlauf	460 152	451 389
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	56.10	57.93

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2021

	01.07.2020–30.06.2021 CHF	01.07.2019–30.06.2020 CHF
Soll-Mietertrag	48 058 467.59	46 360 528.33
Minderertrag Leerstand	-4 055 348.42	-5 219 071.36
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-138 942.06	-66 104.80
Mietertrag netto	43 864 177.11	41 075 352.17
Erträge aus Miteigentumsanteilen	430 571.55	472 004.82
Instandhaltung	-3 963 589.67	-3 974 146.46
Instandsetzung	-3 901 476.36	-5 863 822.17
Unterhalt Immobilien	-7 865 066.03	-9 837 968.63
Ver- und Entsorgungskosten. Gebühren	-382 358.66	-486 127.68
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1 133 248.71	-1 041 750.93
Versicherungen	-418 139.02	-392 632.35
Verwaltungshonorare	-1 728 971.25	-1 625 032.99
Vermietungs- und Insertionskosten	-325 915.66	-266 848.86
Steuern und Abgaben	-425 225.10	-409 071.52
Übriger Betriebsaufwand	-566 180.23	-186 741.56
Betriebsaufwand	-4 980 038.63	-4 408 205.89
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	31 449 644.00	27 301 182.47
Aktivzinsen	1 281.50	188.15
Übrige Erträge	74 160.96	3 611 074.59
Sonstige Erträge	75 442.46	3 611 262.74
Hypothekarzinsen	-1 511 520.15	-1 925 128.10
Sonstige Passivzinsen	-9 690.71	-9 410.75
Finanzierungsaufwand	-1 521 210.86	-1 934 538.85
Verwaltungskosten	-4 383 063.89	-4 151 499.56
Übriger Verwaltungsaufwand	-2 377.40	-7 740.70
Verwaltungsaufwand	-4 385 441.29	-4 159 240.26
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	293 206.73	5 586 147.31
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-83 791.45	-652 536.20
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	209 415.28	4 933 611.11
Nettoertrag	25 827 849.59	29 752 277.21
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-136 231.43	49 908.72
Realisierter Erfolg	25 691 618.16	29 802 185.93
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	37 358 924.29	16 169 262.22
Veränderung latenter Steuern	-8 534 000.00	-6 127 000.00
Gesamterfolg	54 516 542.45	39 844 448.15
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	25 827 849.59	29 752 277.21
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-14 222.36	-3 602 994.29
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	25 813 627.23	26 149 282.92
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	25 813 627.23	26 149 282.92

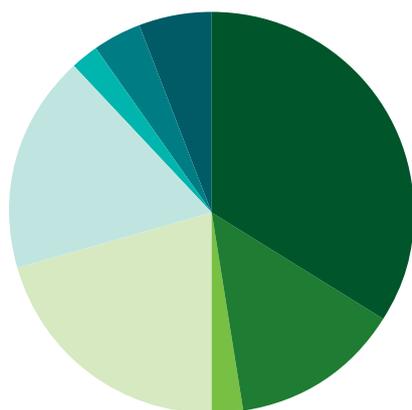
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

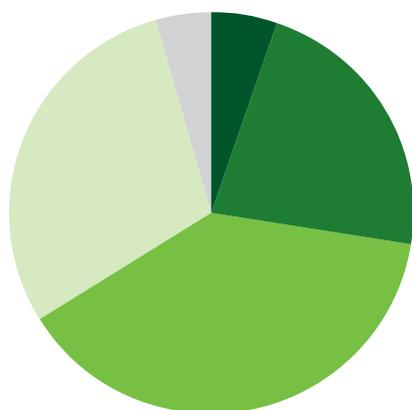
Anzahl Liegenschaften	114
Total Mietobjekte	6 563
Total Wohnungen	2 723
Verkehrswerte	CHF 1 187 479 600
Gestehungskosten	CHF 1 075 785 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 44 294 749
Mietzinsausfälle	CHF 4 194 290

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



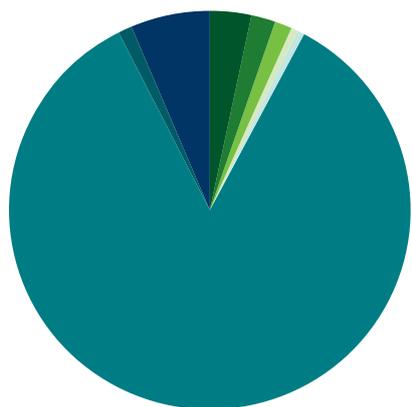
- Region Zürich 34,10 %
- Region Ostschweiz 13,65 %
- Region Zentralschweiz 2,45 %
- Region Nordwestschweiz 20,50 %
- Region Bern 17,55 %
- Region Südschweiz 2,15 %
- Region Genfersee 3,95 %
- Region Westschweiz 5,65 %

Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 5,55 %
- 2-2,5 Zimmer 22,20 %
- 3-3,5 Zimmer 38,40 %
- 4-4,5 Zimmer 29,50 %
- 5+ Zimmer 4,35 %

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag (Juni x12)



- Büro 3,55 %
- Verkauf 2,00 %
- Kino/Hotel/Restaurant 1,15 %
- Lager 0,80 %
- Freizeit Sport 0,10 %
- Logistik 0,20 %
- Wohnungen 84,75 %
- Übrige 1,35 %
- Parking 6,15 %

Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2021
Wohnbauten		
Gontenschwil ⁵ , Dorfstrasse 93+1302 / Schulstrasse 1303	01.11.2020	13 170 000
Zürich ⁵ , Maneggpromenade 104 / Stotzstrasse 42+48	01.11.2020	9 754 000
Würenlingen , Bärenweg 2 / Tegerfeldstrasse 1+3	01.01.2021	12 420 000
Schaffhausen , Bahnhofstrasse 78 / Vorstadt 67, 69	01.03.2021	11 500 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Keine		
Gemischte Bauten		
Keine		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)		
Prangins , Route de Lausanne, «L'Orangerie»	02.03.2021	35 010 000
Miteigentum		
Keine		
Baurechtsgrundstücke		
Keine		
Total Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021		81 854 000

⁵ Sacheinlagen von Pensionskassen

Kauf-/Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020/2021

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

Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in CHF per 30.06.2020
Courroux , Sous-Rosé 1,2,3,4,5	23.12.2020	10 840 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021		10 840 000

Produkt Report



Neuhausen am Rheinfall, Wildenstrasse 8

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Zuge der abflauenden Pandemie erholt sich die hiesige Wirtschaft rasant. Die Ökonomen der Credit Suisse erwarten für 2021 ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) von 3,5 %. Der Aufschwung wird aber an Dynamik verlieren, weshalb sich das BIP-Wachstum im Jahr 2022 auf 2,0 % abschwächen wird. Mit einer gewissen Zeitverzögerung dürfte die sich verbessernde Konjunktursituation auch zu positiven Nachfrageeffekten auf dem Immobilienmarkt führen. Die insgesamt positive Entwicklung verdeckt allerdings die sehr schwierige Lage in einzelnen Branchen, allen voran im Gastgewerbe. Eine rasche Rückkehr zur Vorkrisensituation ist hier eher unwahrscheinlich. Trotz steigender Inflationsraten, die aber teilweise auf Basiseffekte zum Vorjahr zurückzuführen sind, erwarten unsere Ökonomen, dass eine Erhöhung des Leitzinses bis mindestens Ende 2022 kein Thema ist.

Auswirkungen Covid-19

Die auch im Geschäftsjahr 2020/2021 andauernde Pandemiesituation und die damit verbundenen, erneuten vorübergehenden Schliessungen von Restaurants und zahlreichen Geschäften wirkten sich wie im Vorjahr auf die Erträge der Immobilienanlagegruppe aus. Bei Härtefällen konnten individuelle Lösungen in Form von Mietzinserslassen oder Mietzinsstundungen gefunden werden. Mit Stichtag 30. Juni 2021 belaufen sich die daraus resultierenden Erlasse auf 0,18 % der jährlichen Sollmietzinseinnahmen.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf den Investitionen in die Neubauprojekte und auf dem Bestandsportfolio. Zwecks Diversifikation und weiteren Ausbaus des Portfolios wurden weiterhin Kaufopportunitäten geprüft und vier Bestandsliegenschaften mit einem

Verkehrswert von Total CHF 46.8 Mio. und ein sich im Bau befindendes Projekt in Prangins erworben.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2021 ist mit 6,25 % höher ausgefallen als im Vorjahr. Der grosse Treiber war eine Aufwertung des Portfolios durch das externe Bewertungsunternehmen Wüest Partner AG.

Projekt fertiggestellt

Basel, Klybeckstrasse 58 / Haltingerstrasse 5
Die Sanierung von 26 Wohnungen und 300m² Gewerbeflächen konnte per 1. Juli 2020 abgeschlossen werden. Alle Wohnungen waren per Bezug bereits vermietet. Die Liegenschaft Klybeckstrasse 58 wurde einer tiefgreifenden Sanierung mit Grundrissanpassungen unterzogen. Die angrenzende Liegenschaft Haltingerstrasse 5 wurde aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz wo nötig saniert.

Projekte im Bau

Neuhausen am Rheinfl, Chilesteig / Wildenstrasse 8

Der Neubau befindet sich auf Kurs und wird Mitte 2022 fertiggestellt. Es entstehen 67 neue Wohnungen und ca. 400m² Gewerbefläche an zentraler Lage mit idealen ÖV-Anbindungen.

Olten, Gösgerstrasse, Areal SBB Bahnhof Nord, Baufeld 1

Das Baubewilligungsverfahren für einen Neubau mit 13 Geschossen beim Bahnhof Olten läuft gegenwärtig noch. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss werden kommerzielle Flächen und ab dem dritten Obergeschoss Wohnungen realisiert. Die Baubewilligung wird bis Ende 2021 erwartet.

Prangins, Route de Lausanne, «L'Orangerie»

Die neu erworbene Überbauung, die sich unmittelbar am Genfersee befindet, wird nach ihrer Fertigstellung 2022 über 56 Mietwohnungen und 63 Parkplätze verfügen.



Schaffhausen, Bahnhofstr. 78, Vorstadt 67-69

Immobilienkäufe

Gontenschwil, Dorfstrasse 93+1302 /
Schulstrasse 1303

Per 1. November 2020 konnte die Überbauung mit 27 Wohnungen und rund 900 m² Gewerbefläche erworben werden.

Prangins, Route de Lausanne, «L'Orangerie»

Am 2. März 2021 wurde das sich bereits im Bau befindende Bauprojekt L'Orangerie erworben. Erstellt werden 56 Mietwohnungen mit 63 Innen- und Aussenabstellplätzen.

Schaffhausen, Bahnhofstr. 78 / Vorstadt 67, 69

Mit Antritt per 1. März 2021 konnte die Liegenschaft in der Schaffhauser Altstadt erworben werden. Die gemischt genutzte Liegenschaft verfügt neben 13 Wohnungen auch über Gastronomie, Gewerbe und Verkaufsflächen.

Würenlingen, Bärenweg 2 / Tegerfelderstrasse 1+3

Am 1. Januar 2021 konnte eine neue Überbauung mit 30 Wohnungen erworben werden.

Zürich, Maneggpromenade 104 /

Stotzstrasse 42+48

Per 1. November 2020 konnte im Zürcher Leimbach-Quartier eine Überbauung mit 30 Wohnungen und 13 Parkplätzen erworben werden. Die Liegenschaft ist langfristig an einen Betreiber vermietet.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr haben wir aus strategischen Überlegungen eine Immobilie mit einem Verkehrswert von CHF 10,84 Mio. veräussert. Zusätzlich konnten wir diverse Stockwerkeigentumswohnungen inklusive Einstellplätze in Suhr mit einem Gesamtwert von CHF 8,72 Mio. veräussern.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 20 bis 30 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. In selteneren Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzurechnen und neu zu



Würenlingen, Bärenweg 2 / Tegerfelderstrasse 1+3



bauen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhält.

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

Biel, Karl-Stauffer-Strasse 7, 9
Energetische Gebäudehüllensanierung und Ersatz der Haustechnik

Bilten, Kusterwiese 19
Totalsanierung von 11 Wohnungen und Gebäudeaufstockung

Buchs, Bahnhofstrasse 17, 21a/b/c
Umnutzung von Büroflächen zu Wohnungen

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr sind wieder mehrere Wohnungen bzw. Flächen neu- oder wiedervermietet worden. In den beiden Vorjahren resultierte eine hohe Sanierungs- und Neubauaktivität im Portfolio, was eine entsprechend überdurchschnittliche Mietausfallrate zur Folge hatte. Dank entsprechender Vermarktungsmassnahmen und gezielter Leerstandsprävention im Bestand konnte ein erster Erfolg bei der Leerstandsreduktion erzielt werden. Unser Ziel einer langfristig tiefen Mietausfallquote bleibt weiterhin bestehen.

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsziele von Global Real Estate

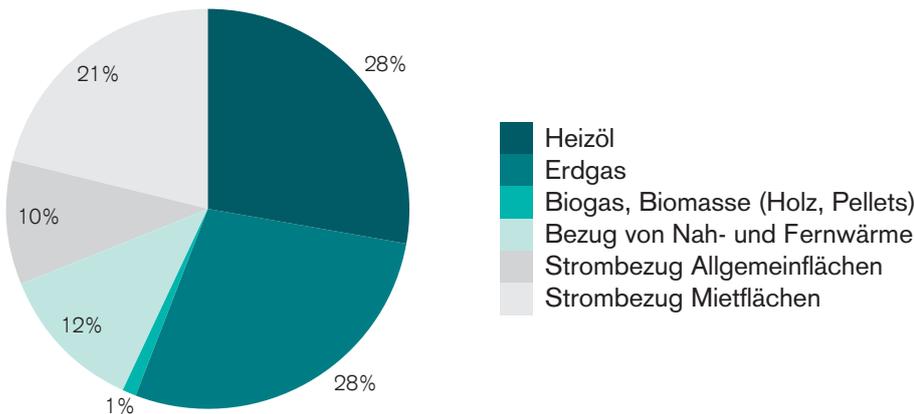
Wir definieren unsere Nachhaltigkeitsziele anhand messbarer Indikatoren. Im Vordergrund stehen Faktoren zur Erreichung der Klimaneutralität für Global Real Estate bis 2040. Damit erreichen wir das «Net Zero»-Ziel deutlich vor den regulatorischen Anforderungen. Neben den CO₂-Reduktionszielen ist unser Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen. Wir optimieren die ESG Integration mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitern das ESG Risikomanagement.¹

■ Energieverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Erneuerbare Energien:	ca. +30% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ CO ₂ -Emissionen:	ca. -50% bis 2030 (gg. 2020, like-for-like)
■ Wasserverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Abfallverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Gebäudelabel (inkl. Energieausweise):	ca. +50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Transparenz/Datenverfügbarkeit (ESG):	ca. 100% bis 2025 (gg. 2020, absolut)
■ Klimaneutralität («Net-Zero» CO ₂ -Ziel):	ca. 100% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)

Abbildung: Nachhaltigkeitsziele

Kennzahlen und Performance

Energieverbrauch, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)



CO₂-Emissionen, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)

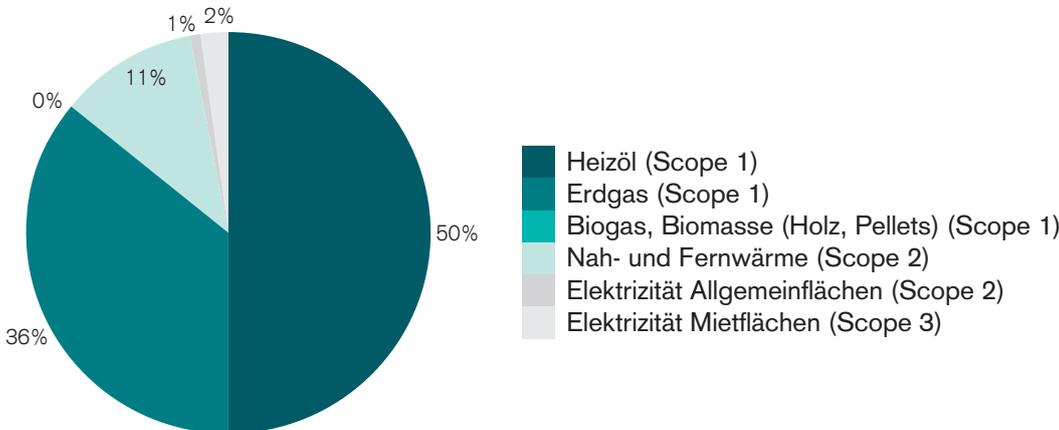


Abbildung: Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Ergebnisse werden im Q4 2021 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

¹ INREV RG.29

CSA Real Estate Switzerland Residential	2019	2020	Veränderung
Bezugsfläche (m ²)	231 291	239 124	3,4%
Energie-Intensität (kWh/m²) (a)	128	122	-4,8%
Energieverbrauch gemessen (kWh)	29 637 008	29 175 390	-1,6%
Aufteilung des Energieverbrauchs in %			
Brennstoffe	62%	57%	
– Heizöl	36%	28%	
– Erdgas (5)	26%	28%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	1%	1%	
Wärme	10%	12%	
– Bezug von Nah- und Fernwärme	10%	12%	
Elektrizität	28%	31%	
– Strombezug Allgemeinflächen	8%	10%	
– Strombezug Mietflächen	19%	21%	
Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	19.8	17.2	-12,7%
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO ₂ e)	4 570	4 123	-9,8%
Aufteilung der Emissionen in %			
Scope 1	89%	86%	
– Heizöl (1)	59%	50%	
– Erdgas (1)	30%	36%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	9%	12%	
– Nah- und Fernwärme (2)	9%	11%	
– Elektrizität Allgemeinflächen (3)	1%	1%	
Scope 3	1%	2%	
– Elektrizität Mietflächen (3)	1%	2%	
Wasser-Intensität (m³/m²) (a)	0 951	0 986	3,7%
Wasserverbrauch gemessen (m ³) (4)	219 887	235 754	7,2%

(a) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte für die angegebene Bezugsfläche, entsprechend 84% des Marktwerts aller im Produkt enthaltenen Liegenschaften per Ende des Geschäftsjahres. Die Bezugsfläche ist die vermietbare Fläche VMF. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT.

(b) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen.

(1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.

(2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als Durchschnittswert Fernwärme mit KVA nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.

(3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2019 und 2020: European Residual Mixes.

(4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

(5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2019 und 2020 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

Residential

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungs-experten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES Residential wurden per 30. Juni 2021 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 20. Juli 2021
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

CSA Real Estate Germany

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



Frankfurt, Feldbergstrasse 35

Kennzahlen

Mietausfallquote	6,94 %
Fremdfinanzierungsquote	22,52 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	55,23 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0,76 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0,98 %
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	7,07 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsrendite (Payout Ratio)	n/a
Anlagerendite	7,17 %
Fremdkapitalquote	22,89 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	5,60 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,24 % / nominal 4,79 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,30 %–4,50 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,83 %–6,07 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2021

	30.06.2021		30.06.2020	
	in EUR	in %*	in EUR	in %*
Liquidationssteuern	18 684 985	2,75 %	13 272 937	2,00 %

* der Verkehrswerte

* Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinsertasse in der Höhe von EUR 0,030 Mio. (0,13% der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Sollmietzinseinnahmen in Abzug gebracht.

Produktteam

Product Manager

Rafael Metternich

Asset Manager

Bernd Erik Wesendahl

Product CFO

Hanspeter Streule

Construction Manager

Stephan Ochsner

Acquisition Manager

Peer Petersen

Product Assistant

Manuela Ullram-Schmed



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

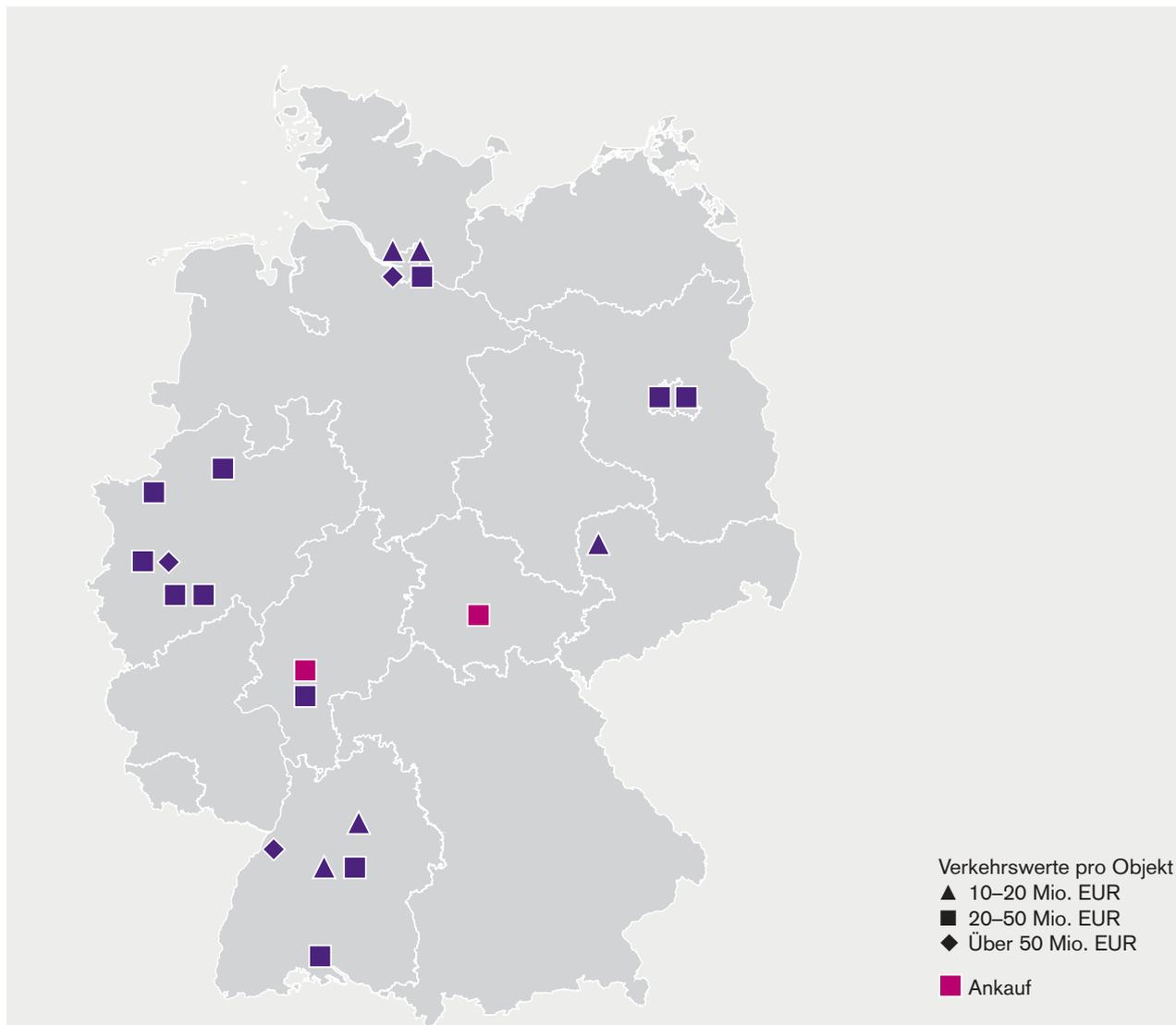
Vermögensrechnung per 30. Juni 2021

	30.06.2021 EUR	30.06.2020 EUR
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	105 503 283	57 211 999
Kurzfristige Forderungen	14 447 719	5 721 933
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 107 770	237 455
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	124 500 000	0
– Fertige Bauten (inkl. Land)	555 000 000	664 380 000
Gesamtvermögen	800 558 772	727 551 387
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5 480 396	3 895 744
Passive Rechnungsabgrenzungen	6 111 664	6 075 706
Latente Steuern	18 684 985	13 272 937
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	153 000 000	133 000 000
Nettovermögen	617 281 727	571 307 000
Inventarwert pro Anspruch	1 267.27	1 182.53
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	571 307 000	428 898 895
Ausgaben von Ansprüchen	25 662 480	133 844 420
Rücknahmen von Ansprüchen	–20 468 202	–12 185 825
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0	0
Gesamterfolg	40 780 449	20 749 510
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	617 281 727	571 307 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	18.38	38.31
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	483 124	376 820
Ausgegebene Ansprüche	21 154	117 004
Zurückgenommene Ansprüche	–17 183	–10 699
Anzahl Ansprüche im Umlauf	487 095	483 124

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2021

	01.07.2020 – 30.06.2021 EUR	01.07.2019 – 30.06.2020 EUR
Soll-Mietertrag	23 990 721	27 317 855
Minderertrag Leerstand	-1 658 929	-2 212 901
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-7 193	38 254
Mietertrag Netto	22 324 599	25 143 208
Instandhaltung	-2 308 659	-2 185 482
Instandsetzung	-888 642	-614 072
Unterhalt Immobilien	-3 197 301	-2 799 554
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-21 895	-10 137
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-457 841	0
Versicherungen	-1 943	-3 139
Verwaltungshonorare	-470 797	-583 373
Vermietungs- und Insertionskosten	-436	-3 433
Steuern und Abgaben	-2 626 362	-507 194
Übriger Betriebsaufwand	-856 958	-744 301
Betriebsaufwand	-4 436 232	-1 851 577
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	14 691 066	20 492 077
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	755 643	1 578 747
Sonstige Erträge	755 643	1 578 747
Hypothekarzinsen	-996 987	-986 649
Sonstige Passivzinsen	-1 102 344	-686 483
Finanzierungsaufwand	-2 099 331	-1 673 132
Verwaltungskosten	-4 235 300	-3 694 418
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-228 609	-200 573
Verwaltungsaufwand	-4 463 909	-3 894 991
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	193 955	2 179 901
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-123 923	-175 262
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	70 032	2 004 639
Nettoertrag	8 953 501	18 507 340
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5 487 061	-314 519
Realisierte Währungsgewinne und -verluste	-3 883	-944
Realisierter Erfolg	14 436 679	18 191 877
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	31 790 996	5 875 274
Nicht realisierte Währungsgewinne und -verluste	-35 178	-81 023
Veränderung latenter Steuern	-5 412 048	-3 236 618
Gesamterfolg	40 780 449	20 749 510
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8 953 501	18 507 340
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	8 953 501	18 507 340

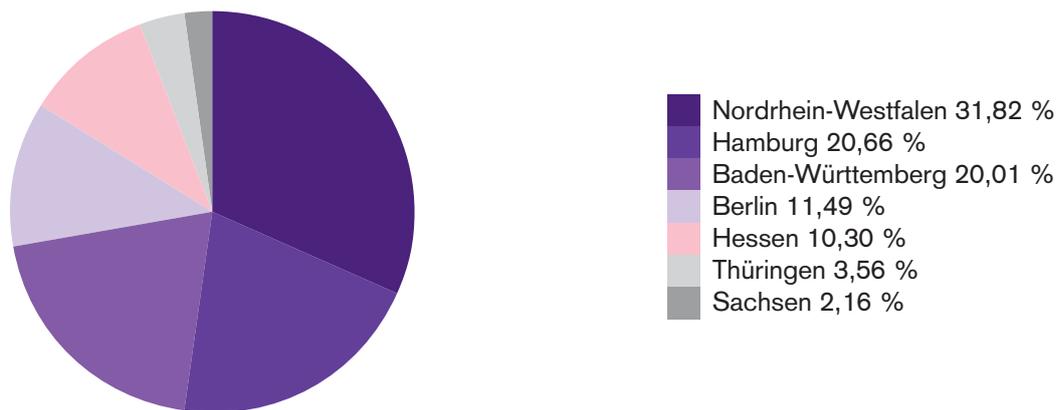
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	21
Anzahl Gebäude	29
Mietfläche	238 250 m ²
Total Mietobjekte	2 080
Verkehrswerte	EUR 679 500 000
Gestehungskosten	EUR 607 423 559
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	EUR 25 125 335
Mietzinsausfälle	EUR 1 666 122

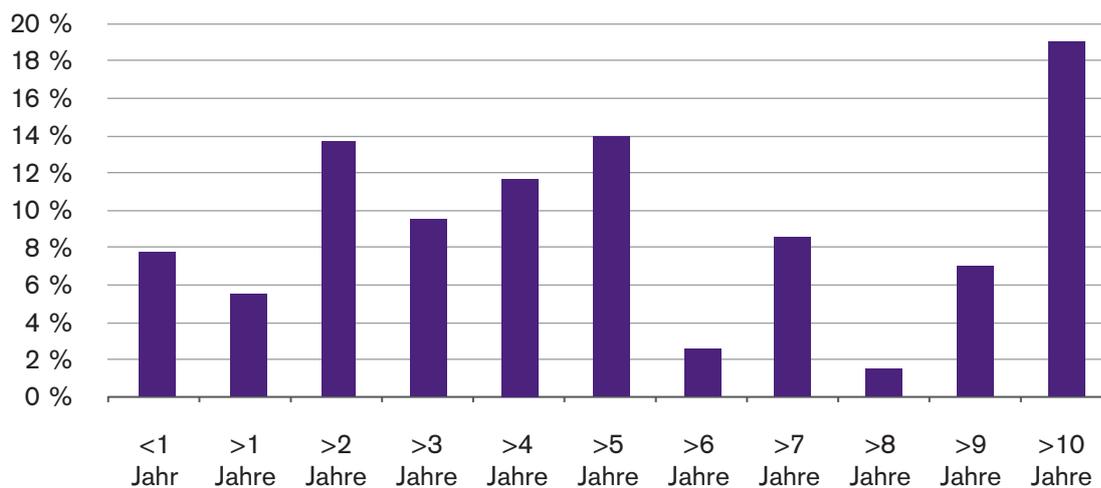
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Aufteilung nach IST-Nettomietvertrag



Restlaufzeit der Mietverträge nach IST-Nettomietvertrag



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in EUR per 30.06.2021
Frankfurt, Am Martinszehnten 13	16.01.2021	30 100 000
Erfurt, Bahnhofstrasse 38	20.02.2021	24 200 000
Total Käufe im Geschäftsjahr 2020/2021		54 300 000

Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in EUR per 30.06.2020
Regensburg, Friedenstrasse 28, 30, 32	31.12.2020	45 500 000
Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 12, 14	31.12.2020	40 200 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2020/2021		85 700 000

Produkt Report

Fokus auf langfristig vermietete Büro- und Logistikimmobilien mit ausgezeichneten Objekt- und Lagequalitäten

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) konnte im Geschäftsjahr 2020/2021 durch zwei Zukäufe die Diversifikation und Stabilität weiter erhöhen. Zudem wurden zwei Liegenschaften mit anstehenden Vermietungs- und Instandsetzungsrisiken veräußert und hier attraktive Gewinne realisiert.

Der deutsche Immobilienmarkt hat die Covid-Krise bislang gut gemeistert: Angesichts von Leerstandsquoten auf historisch niedrigen Niveaus, geringen Mieten im europäischen Vergleich und des anhaltenden Niedrigzinsumfelds genießen Immobilien in Deutschland weiterhin starkes Interesse seitens Investoren aus dem In- und Ausland. Trotz pandemiebedingt reduzierter Vermietungsaktivitäten in den deutschen Städten

zeigten die Mietpreise für moderne, innerstädtische Liegenschaften stabiles bis steigendes Wachstum.

Per Abschlussdatum 30. Juni 2021 umfasst das Portfolio der CSA RE Germany 21 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 679,50 Mio. (Vorjahr EUR 664,38 Mio.). Das Portfolio ist inhaltlich und geografisch breit diversifiziert. 32 % des Verkehrswertes entfallen auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen, 21 % auf Hamburg, 20 % auf Baden-Württemberg, 11 % auf Berlin, 10 % auf Hessen, 4 % auf Thüringen und 2 % auf Sachsen. Der grösste Anteil der Mieterträge, ca. 55 %, stammt aus Büronutzungen. Weitere 23 % der Erträge resultieren aus der Vermietung von Logistikflächen, 12 % aus der Vermietung von Handels-/Gastronomieflächen und knapp



Frankfurt, Am Martinszehnten 13

5 % entfallen auf Parkplätze. Die übrigen ca. 5 % verteilen sich auf Arztpraxen, Lagerflächen und übrige Nutzungen.

Im Januar 2021 konnte das Liegenschaftsportfolio um eine «Last-Mile» Logistikliegenschaft in Frankfurt erweitert werden. Das Objekt ist langfristig vermietet und befindet sich in strategisch wichtiger Lage in nur ca. 15 Minuten Fahrdistanz zum Zentrum von Frankfurt. Im Februar 2021 wurde zudem eine kernsanierte Liegenschaft in innerstädtischer Bestlage von Erfurt erworben. Das Objekt ist langfristig an unterschiedliche Nutzer vermietet und weist höchste Objektqualität auf. Zum Stichtag 30. Juni 2021 befanden sich zudem drei weitere Akquisitionsobjekte in Exklusivität. Bei den anstehenden Akquisitionen handelt es sich um eine langfristig an die Öffentliche Hand vermietete Büroliegenschaft in der Innenstadt von Kiel, einen Logistik-Neubau in der Metropolregion Berlin, welcher an Amazon vermietet ist, sowie eine gemischtgenutzte Liegenschaft in Herzen von München, unmittelbar am Viktualienmarkt.

Im Bestandsportfolio des CSA RE Germany konnten ebenfalls Erfolge verzeichnet werden: Ungeachtet des im Zuge der «Lockdowns» schwächelnden Vermietungsmärkte konnten zahlreiche Flächen im Portfolio wieder- bzw. neuvermietet werden. Bezüglich den Objekten in Münster und Stuttgart (Heilbronner Strasse) wurden faktisch sämtliche Mietverträge vorzeitig verlängert und die Mieten teils signifikant erhöht. Insbesondere beim Objekt in Stuttgart wurde daher eine deutliche Wertsteigerung bewirkt. Das Teilportfolio in Hamburg, welches Anfang 2020 mit vorhersehbarem Leerstand und einer umfassenden Sanierungsstrategie erworben wurde, befindet sich im fortgeschrittenen Baustadium. Das Objekt in der Rosenstrasse wurde bereits vollständig und langfristig an ein Grossunternehmen aus der Transport- und Logistikindustrie vorvermietet. Die Mietflächen in der Ferdinandstrasse befinden sich ebenfalls in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einer Vielzahl von Mietinteressenten. Wir gehen davon aus, dass sämtliche Flächen per Fertigstellung Mitte 2022 vermietet und die Zielmieten erreicht bzw. übertroffen sein werden.

Die CSA RE Germany ist quartalsweise für Zeichnungen oder Rücknahmen geöffnet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden netto 3'971 Ansprüche neu ausgeben. Die Anzahl Ansprüche im Umlauf ist in der Berichtsperiode auf 487'095 angewachsen. Im zweiten Quartal 2021 sind dem Produkt zudem weitere Zeichnungen im Umfang von rund EUR 40 Mio. zugegangen. Die Zeichnungen tangieren jedoch erst das neue Geschäftsjahr. Die Neugelder werden für den Erwerb der Liegen-



Erfurt, Bahnhofstrasse 38

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

Der reale Diskontierungssatz auf Portfolioebene beträgt durchschnittlich 3,24 % (3,56 %) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen. Die Fremdfinanzierung liegt bei EUR 153,00 Mio. (EUR 133,00 Mio.) oder 22,52 % (20,02 %) des Verkehrswerts. Nach Abzug der latenten Steuern von EUR 18,68 Mio. (EUR 13,27 Mio.) und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt das Nettovermögen EUR 617,28 Mio. (EUR 571,31 Mio.).

Der Nettomietenertrag hat sich von EUR 25,14 Mio. auf EUR 22,32 Mio. reduziert. Grund hierfür ist der Verkauf der Liegenschaften in Regensburg und Duisburg per Ende 2020 sowie mietfreien

Zeiten in Verbindung mit vorzeitigen Neuvermietungen. Ebenso stehen die drei Gebäude des anfangs 2020 gekauften Teil-Portfolios in Hamburg seit Beginn des Geschäftsjahres aufgrund der laufenden Sanierung vorwiegend leer und wurden deshalb per 01.07.2020 in das Entwicklungsportfolio übertragen. Die Mietausfallquote im CSA RE Germany beträgt per 30.06.2021 6,94 % (7,96 %). Nach Abzug der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen von EUR 3,20 Mio. (EUR 2,80 Mio.) sowie der weiteren operativen Kosten beträgt das operative Ergebnis EUR 14,69 Mio. (EUR 20,49 Mio.). Die übrigen Erträge von EUR 0,76 Mio. (EUR 1,58 Mio.) resultieren mehrheitlich aus der Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von EUR 1,67 Mio. auf EUR 2,10 Mio. erhöht. Die Verwaltungskosten beliefen sich auf EUR 4,24 Mio. (EUR 3,69 Mio.) oder 0,55 % des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Die im Zusammenhang mit der Öffnung zugeflossenen Einnahmen aus dem Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen betragen EUR 0,19 Mio. (EUR 2,18 Mio.).

Der Nettoertrag beträgt EUR 8,95 Mio. (EUR 18,51 Mio.). Der zur Wiederanlage zurückbehaltene Ertrag pro Anspruch liegt bei EUR 18,38 (EUR 38,31 Mio.). Unter Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne aus den beiden Verkäufen von Regensburg und Duisburg von EUR 5,49 Mio. (EUR -0,31 Mio.), der nicht realisierten Kapitalgewinne aus Verkehrswertanpassungen von EUR 31,79 Mio. (EUR 5,88 Mio.) und der nicht realisierten Währungsverluste von EUR 0,04 Mio. (EUR 0,08 Mio.) sowie der Veränderung der latenten Steuern von EUR 5,41 Mio. (EUR 3,24 Mio.) resultiert ein Gesamterfolg von EUR 40,78 Mio. (EUR 20,75 Mio.). Die Anlagerendite liegt damit bei 7,17 % (3,89 %).

Update Immobilienmarkt Deutschland

Die dritte Corona-Welle hat im ersten Quartal 2021 zu einem Rückgang des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,7 % geführt, da die erneuten Beschränkungen und «Lockdowns» im Kampf gegen die Pandemie bremsen. Mit den zunehmenden Lockerungen ab dem zweiten Quartal 2021 erholte sich das BIP-Wachstum deutlich. Für das Gesamtjahr 2021 erwarten die Ökonomen der Credit Suisse ein Wirtschaftswachstum in Deutschland von 3,4 % gegenüber dem Jahr 2020. Aufgrund von Basiseffekten, durch die Covid-19-Pandemie induzierten Lieferengpässen sowie der Nachfrage im Rahmen der Konjunkturerholung ist die Inflationsrate in Deutschland



Hamburg, Rosenstrasse 9 (Quelle: Planung u. Darstellung – pbr)

deutlich angestiegen. Für das laufende Jahr erwartet die Credit Suisse eine Inflation im Umfang von 2,7 %. Die Europäische Zentralbank (ECB) hat im Juli 2021 eine Veränderung ihrer Politik bekannt gegeben. In Zukunft wird für die Eurozone in der mittleren Frist ein Konsumentenpreiswachstum von 2 % mit einem «symmetrischen Ziel» angestrebt – dadurch wird der Geldpolitik die Möglichkeit gegeben, das Inflationsziel für eine gewisse Zeit zu überschreiten. Als Konsequenz dieser Politikänderung erwarten die Ökonomen der Credit Suisse, dass die ECB ihre unterstützende Geldpolitik weiter fortsetzen wird und die Zinsen in der Eurozone und damit auch in Deutschland weiter tief bleiben werden.

Für das Jahr 2022 erwarten die Ökonomen der Credit Suisse eine Fortsetzung der Wirtschaftserholung in Deutschland mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um 4,5 %. Die Inflationsrate dürfte unter den Zielwert von 2,0 % zurückfallen und wird bei 1,8 % erwartet.



München, Rosental 6

Trotz der relativ schwachen Wirtschaftsentwicklung in der ersten Jahreshälfte 2021 zeigte der deutsche Immobilienmietmarkt kaum Abkühlungserscheinungen. Die stärkste Entwicklung verzeichneten einmal mehr Logistikimmobilien sowie Wohnimmobilien. Die Mietpreise von Büroimmobilien zeigten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal hingegen stabil.

Die von Real Capital Analytics beobachteten Transaktionsvolumen lagen im ersten Halbjahr 2021 um 16 % unter den Werten des Vorjahres, was auf zwei Effekte zurückzuführen ist: einerseits die rekordhohen Umsätze vor Ausbruch der Covid-Krise und andererseits die Beschränkungen, welche Objektbesichtigungen sowie die Due Diligence erschwert haben und viele Transaktionen verzögern. Die Märkte entwickelten sich keineswegs gleichförmig: München (+39 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020) und Berlin (+29 %) stechen mit starken Wachstumsraten hervor, während die Transaktionen in Frankfurt (-40 %) sowie Hamburg (-31 %) im mittel- bis langfristigen Vergleich eher schwach ausfielen.

Vergleicht man die gesamten deutschen Transaktionsvolumina des ersten Halbjahres mit den Durchschnittswerten der Jahre 2015–19, so liegen diese trotz «Lockdowns» lediglich 2 % unter dem Durchschnitt vor der Pandemie. Die Nettorenditen für erstklassige Büroobjekte standen weiter unter Druck und die Preise stiegen weiter an – auch hier lag der Fokus insbesondere in München und Berlin. Sekundäre Objekte an unterdurchschnittlichen Lagen oder mit kurzen Mietvertragslaufzeiten haben aber zunehmend Schwierigkeiten, Käufer zu finden. Im Wohn- und Logistikbereich überstieg die Nachfrage nach Objekten das Angebot deutlich, so dass sich der Preisanstieg weiter fortsetzte. Bei Handelsimmobilien sowie Hotels setzte sich der Trend zu höheren Anfangsrenditen und tieferen Preisen fort.

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsziele von Global Real Estate

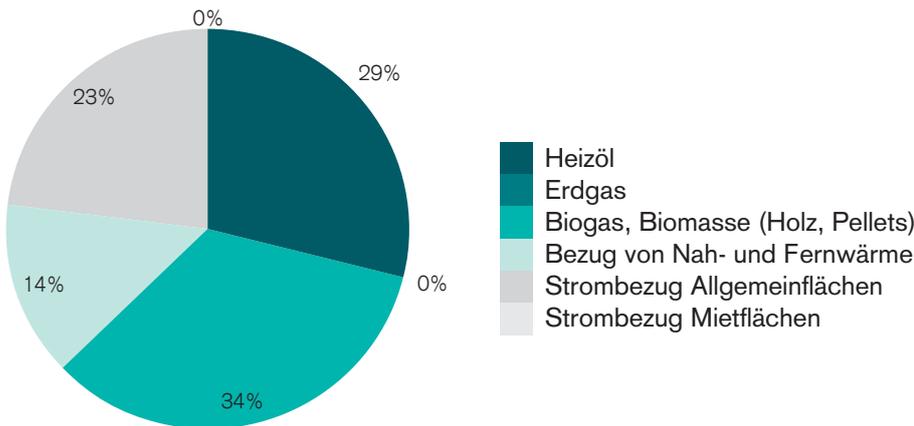
Wir definieren unsere Nachhaltigkeitsziele anhand messbarer Indikatoren. Im Vordergrund stehen Faktoren zur Erreichung der Klimaneutralität für Global Real Estate bis 2040. Damit erreichen wir das «Net Zero»-Ziel deutlich vor den regulatorischen Anforderungen. Neben den CO₂-Reduktionszielen ist unser Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen. Wir optimieren die ESG Integration mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitern das ESG Risikomanagement.¹

■ Energieverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Erneuerbare Energien:	ca. +30% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ CO ₂ -Emissionen:	ca. -50% bis 2030 (gg. 2020, like-for-like)
■ Wasserverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Abfallverbrauch:	ca. -50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Gebäudelabel (inkl. Energieausweise):	ca. +50% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
■ Transparenz/Datenverfügbarkeit (ESG):	ca. 100% bis 2025 (gg. 2020, absolut)
■ Klimaneutralität («Net-Zero» CO ₂ -Ziel):	ca. 100% bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)

Abbildung: Nachhaltigkeitsziele

Kennzahlen und Performance

Energieverbrauch, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)



CO₂-Emissionen, Aufteilung nach Brennstoffen und Elektrizität (2020)

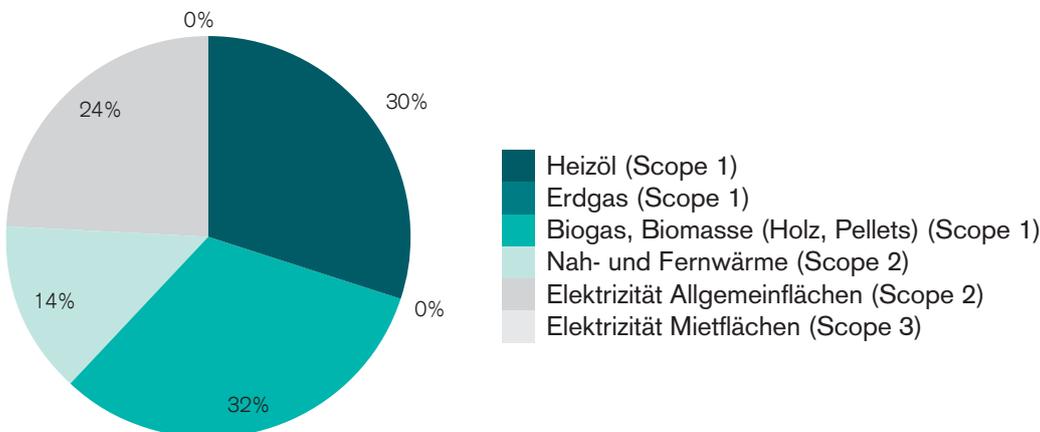


Abbildung: Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Zum Redaktionsschluss lagen die diesjährigen Ergebnisse des GRESB-Ratings noch nicht vor. Die Ergebnisse werden im Q4 2021 erwartet und anschliessend im Internet unter <https://amfunds.credit-suisse.com> publiziert.

¹ INREV RG.29

CSA Real Estate Germany	2019	2020	Veränderung
Bezugsfläche (m ²)	109 467	109 467	0,0%
Energie-Intensität (kWh/m²) (a)	148	143	-3,0%
Energieverbrauch gemessen (kWh)	16 180 230	15 702 480	-3,0%
Aufteilung des Energieverbrauchs in %			
Brennstoffe	29%	29%	
– Heizöl	0%	0%	
– Erdgas (5)	29%	29%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets)	0%	0%	
Wärme	35%	34%	
– Bezug von Nah- und Fernwärme	35%	34%	
Elektrizität	36%	37%	
– Strombezug Allgemeinflächen	13%	14%	
– Strombezug Mietflächen	22%	23%	
Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	29.8	25.3	-15,1%
Treibhausgas-Emissionen berechnet (t CO ₂ e)	3 266	2 773	-15,1%
Aufteilung der Emissionen in %			
Scope 1	26%	30%	
– Heizöl (1)	0%	0%	
– Erdgas (1)	26%	30%	
– Biogas, Biomasse (Holz, Pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	45%	46%	
– Nah- und Fernwärme (2)	29%	32%	
– Elektrizität Allgemeinflächen (3)	17%	14%	
Scope 3	28%	24%	
– Elektrizität Mietflächen (3)	28%	24%	
Wasser-Intensität (m³/m²) (a)	0.308	0.260	-15,5%
Wasserverbrauch gemessen (m ³) (4)	33 690	28 454	-15,5%

(a) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte für die angegebene Bezugsfläche, entsprechend 57% des Marktwerts aller im Produkt enthaltenen Liegenschaften per Ende des Geschäftsjahres. Die Bezugsfläche ist die vermietbare Fläche VMF. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT.

(b) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen.

(1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz

(2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als Durchschnittswert Fernwärme mit KVA nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.

(3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2019 und 2020: European Residual Mixes.

(4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

(5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2019 und 2020 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Germany

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungs-experten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA Real Estate Germany wurden per 30. Juni 2021 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 30. Juni 2021
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Ihre Ansprechpartner



Product Manager
CSA Real Estate Switzerland

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



Product Manager
CSA Real Estate Switzerland Commercial &
CSA Real Estate Switzerland Residential

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



Product Manager
CSA Real Estate Germany

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

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

Postfach 800

CH-8070 Zürich

Telefon 044 333 44 67

Telefax 044 332 10 82

csa.info@credit-suisse.com

credit-suisse.com