

CSA Real Estate Switzerland Commercial Öffnung 2022

Schweiz: Nur für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen



CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Schweiz) AG
Real Estate – Switzerland

Februar 2022

CREDIT SUISSE 

Übersicht

1 Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

4 Kennzahlen

2 Immobilienmarkt

5 Objekte im Anlagegruppevermögen

3 Öffnung

6 Eine attraktive Anlagegruppe

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Wichtiges in Kürze zur Öffnung

Geplante Öffnung

- Die CSA Geschäftsführung hat gemeinsam mit dem Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management beschlossen, die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial, Valor 11 354 362, für Zeichnungen zu öffnen.
- Die Anlagegruppe wird wieder geschlossen, sobald das Zielvolumen von CHF 250 Mio. erreicht wurde.
- Das Kapital wird für die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, Investitionen von rund CHF 95 Mio. im Bestand sowie für den weiteren Ausbau des Portfolios verwendet.
- Es bestehen Kaufabsichten für Bestandesobjekte im Umfang von CHF 141 Mio. und eines Neubauprojektes im Umfang von CHF 47 Mio.
- Während der Öffnung erhalten sowohl bestehende als auch neue Anleger die Möglichkeit, Zeichnungen anzumelden.



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Profil und Anlagestrategie

Profil

Die Immobilien-Anlagegruppe hat ein Gesamtvermögen von ca. CHF 1.8 Mrd. und besitzt rund 31 Immobilien

- Diversifiziertes Portfolio von attraktiven Geschäftsliegenschaften an guten Lagen. Interessanter Mieter- und Nutzungsmix.
- Als Anleger sind nur Schweizer steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen
- Die Anlagegruppe ist für die rund 390 Anleger von Ertrags- und Kapitalsteuern befreit.
- Die Bewertung der Ansprüche erfolgt täglich aufgrund des Nettoinventarwertes (NAV) – kein Agio / Disagio
- Nachhaltigkeit im Fokus (Minergie®, greenproperty, GRESB, Energieoptimierungsprogramm usw.)
- Sekuritisierungen mit oder ohne steuerneutraler Umstrukturierung nach Fusionsgesetz (FusG)
- Thesaurierung (keine Ausschüttung)

Anlagepolitik

- Die Anlagegruppe CSA RES Commercial investiert ausschliesslich in der Schweiz und hauptsächlich direkt in Immobilien mit kommerzieller Nutzung.
- Zur Ergänzung des Immobilienportfolios sind Anlagen in Wohnnutzungen bis max. 20% des Gesamtvermögens zulässig.
- Die Anlagegruppe investiert mit dem Ziel, die erworbenen Immobilien langfristig zu halten, hohe Erträge zu generieren und eine attraktive, risikooptimierte Rendite zu erwirtschaften.



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

#1 | Gebäudezertifikate

Interner Standard

Externe Standards

- Interner Standard: Gütesiegel **greenproperty** wendet ESG-Kriterien an
- Externe Standards: z. B. **Minergie**, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (**SNBS**), Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (**DGNB**), Leadership in Energy and Environmental Design (**LEED**), Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (**BREEAM**) **Energy Star**, usw.

#2 | Gebäudeoptimierung

Energieeffizienz

CO₂-Reduktion

- Zusammenarbeit mit **Siemens Schweiz** zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen
- **Kurzfristige Gebäudeoptimierungsmassnahmen** (geringe Investitionsausgaben)
- **Langfristige Renovierungen** je nach Gebäudelebenszyklus (hohe Investitionsausgaben)

#3 | ESG-Performance

ESG-Performance und -Benchmark

- Jährliche Messung der **ESG-Performance** in den Kategorien Umwelt (E), Soziales (S) und Governance (G) sowie **Benchmarking** gegenüber dem Markt und der Vergleichsgruppe mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Diese Anlagegruppe erfüllt die im Rahmen des Credit Suisse Sustainable Investing Framework festgelegten ESG-Nachhaltigkeitskriterien. Die Abkürzung ESG steht für Environmental (E), Social (S) und Governance (G). Weitere Informationen unter credit-suisse.com/am/esg

CSA Real Estate Switzerland Commercial

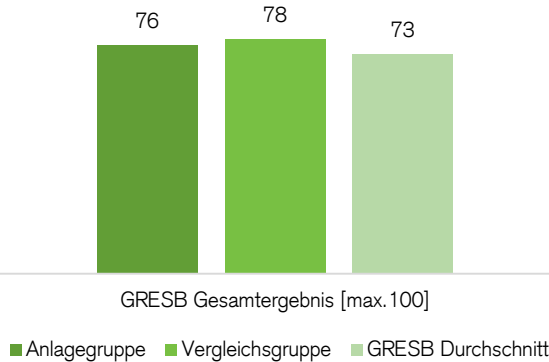
Nachhaltigkeitskennzahlen

GRESB Gesamtergebnis

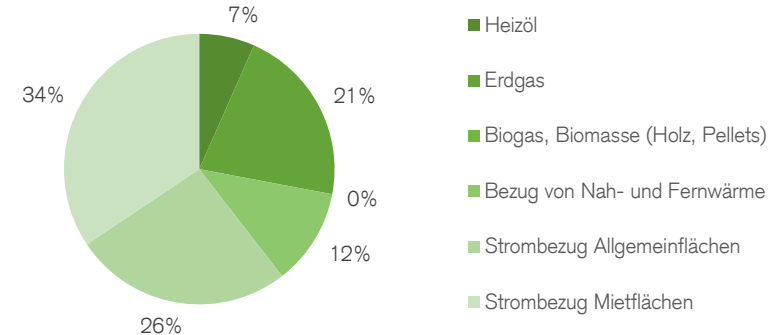


G R E S B

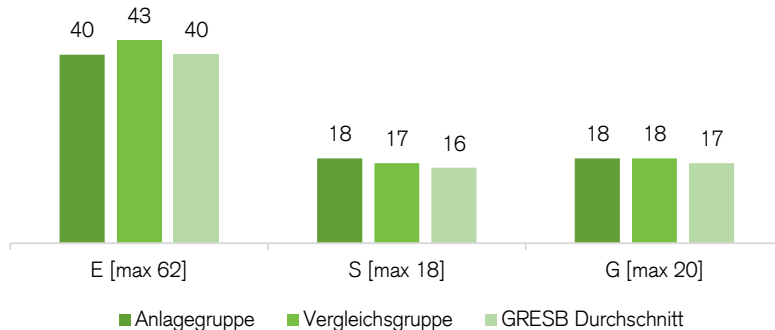
☆☆☆☆☆☆ 2021



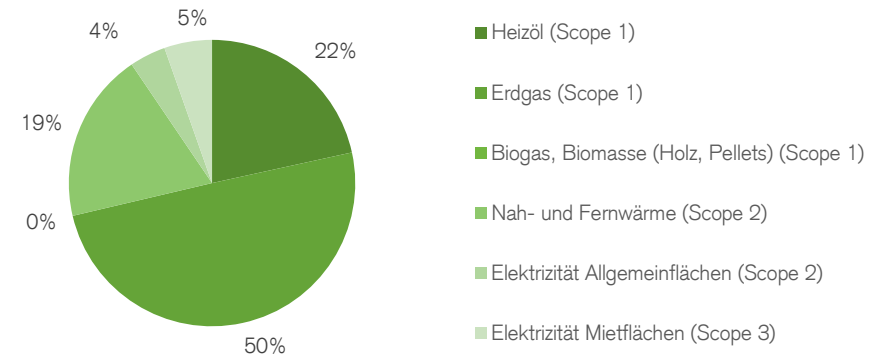
Energieverbrauch 2020



GRESB ESG Verteilung



CO₂-Emissionen 2020



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG | Letzter Datenpunkt: 30.09.2021

Diese Anlagegruppe erfüllt die im Rahmen des Credit Suisse Sustainable Investing Framework festgelegten ESG-Nachhaltigkeitskriterien. Die Abkürzung ESG steht für Environmental (E), Social (S) und Governance (G). Weitere Informationen unter credit-suisse.com/am/esg

Übersicht

1 Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

4 Kennzahlen

2 Immobilienmarkt

5 Objekte im Anlagegruppevermögen

3 Öffnung

6 Eine attraktive Anlagegruppe

Büroflächen

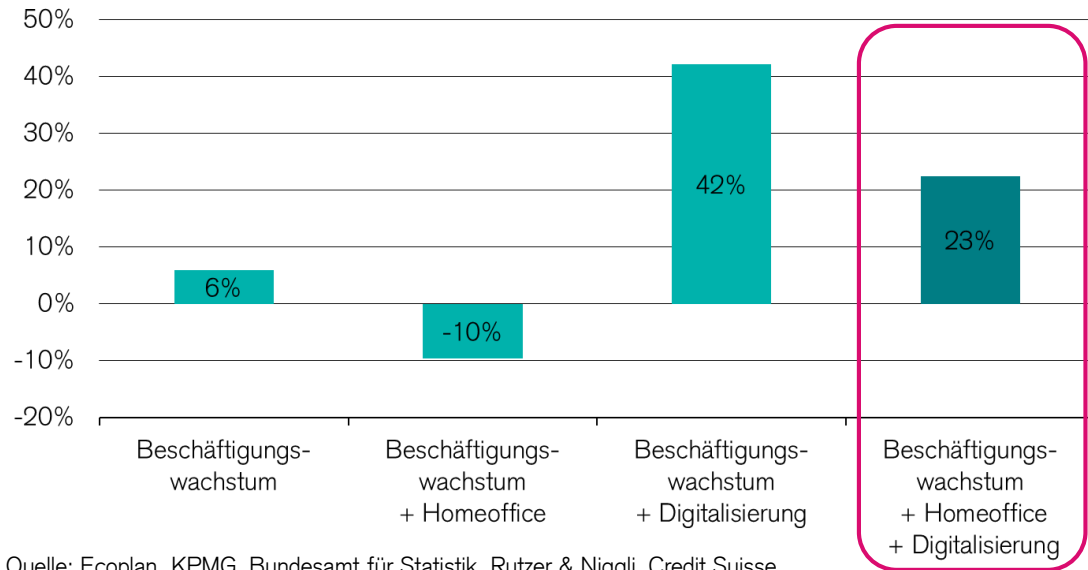
Stellenwert des Büros wird gegenwärtig unterschätzt

Die Zukunft des Büros

- Es werden Mischformen von Homeoffice und zentralem Büro dominieren.
- Die Büronachfrage wird sich v.a. auf zentrale Lagen konzentrieren (bzw. solche mit vielen «Points of Interest» und guter Erreichbarkeit).
- Desk-Sharing-Modelle werden eine stärkere Verbreitung finden.
- Bürolayouts müssen neuen Anforderungen genügen (mehr Flächen für Interaktionen).
- Coworking wird zu einem Bestandteil der Flächenplanung vieler Unternehmen als Pufferflächen sowie als Quelle von Inspiration.

Homeoffice bremst Flächenbedarf nur vorübergehend

Wachstum Büroflächen 2019 bis 2060 nach Szenario, in Prozentpunkten



Quelle: Ecoplan, KPMG, Bundesamt für Statistik, Rutzer & Niggli, Credit Suisse

Ausblick Büroflächen

- Der Büroflächenmarkt kann sich kurzfristig den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nicht entziehen.
- Der Trend zum Homeoffice dürfte dem Büromarkt noch einige schwierige Quartale beschern. Homeoffice hat den Durchbruch geschafft dank COVID-19. Für Firmen eröffnen sich dadurch Möglichkeiten zu Kosteneinsparungen, welche sich diese nicht entgehen lassen werden.
- Längerfristig ist das Homeoffice aber bezüglich Produktivität und Innovationskraft dem zentralen Büro unterlegen, daher werden viele Firmen ihre Mitarbeiter wieder für den Grossteil der Arbeit ins Büro holen.
- Auf lange Sicht verspricht zudem der Wandel der Arbeitstätigkeiten und der Branchenlandschaft eine substantiell höhere Nachfrage nach Büroflächen, womit sich der Einfluss von Homeoffice langfristig stark relativiert.
- Wir rechnen in unserem Hauptszenario bis 2060 mit einer um 23% höheren Nachfrage nach Büroflächen.

Quelle: Credit Suisse AG, Swiss Real Estate Economics

Übersicht

1 Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

4 Kennzahlen

2 Immobilienmarkt

5 Objekte im Anlagegruppevermögen

3 Öffnung

6 Eine attraktive Anlagegruppe

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Eckdaten zur Öffnung

Valor:	11 354 362
Anlegerkreis:	In der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen
Geöffnet für Zeichnungen:	Ab 25. April 2022, 08:00 Uhr (unbefristet bis zum Erreichen des Anlagevolumens)
Anlagevolumen:	CHF 250 Mio.
Minimale Zeichnung (Nominal)/ Maximale Zeichnung (Nominal):	Keine Mindestzeichnung Maximale Zeichnung CHF 20 Mio. pro Investor pro Abschlussdatum
Abschlussdatum:	Zeichnungen sind täglich möglich (Anmeldeschluss 12:00 Uhr). Die Preispublikation erfolgt T+1. Sobald das vorgesehene Anlagevolumen an einem Anmeldeschluss überschritten wird, werden die für diesen Anmeldeschluss erfassten Zeichnungsaufträge linear gekürzt und die Anlagegruppe für Zeichnungen wieder geschlossen. Die Zeichnungsaufträge von den vorangegangenen Anmeldeschlüssen sind von der Kürzung nicht betroffen.
Ausgabepreis:	NAV plus Ausgabeaufschlag von 1.60% ¹⁾
Courtage:	1.0% ²⁾
Valuta:	Abschlussstag plus 2 Bankarbeitstage

¹⁾ Der Ausgabeaufschlag ist im Ausgabepreis enthalten und ist zugunsten des Anlagegruppenvermögens (Verwässerungsschutz)

²⁾ Bitte beachten Sie, dass die Credit Suisse (Schweiz) AG eine bankeigene Courtage/Ausgabekommission für die Transaktion/Zeichnung in der Höhe von 1.00% des Zeichnungsbetrags erhebt, welche zusätzlich zum Ausgabepreis der Anlagestiftung vom Anleger zu zahlen ist.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial Pipeline | Übersicht

Kaufabsichten

<i>Ort</i>	<i>Nutzung</i>		<i>Volumen</i>	<i>Bruttorendite</i>	<i>WAULT¹</i>	<i>Kauf</i>	<i>Wahrscheinlichkeit</i>
Adliswil, Soodring 6	Büro, Gastro	CHF	77.8 Mio.	4.2%	8.7 Jahre	01. Jun 22	95%
Lausanne, Rue St. Laurent 23	Retail, Wohnen	CHF	28.6 Mio.	3.2%	13.2 Jahre	01. Jun 22	95%
Oftringen, Nordstrasse 16, 18	Retail, Gewerbe	CHF	34.6 Mio.	4.7%	7.2 Jahre	01. Jun 22	95%
Lugano, Cornaredo Torre Est	Büro	CHF	46.8 Mio.	4.0%	25 Jahre	2023	75%

Laufende Projekte

<i>Ort</i>	<i>Nutzung</i>		<i>Restvolumen</i>	<i>Bruttorendite</i>	<i>WAULT¹</i>	<i>Realisierung</i>	<i>Vermietungsstand</i>
Wallisellen, Richtistrasse 2, 4, 6	Büro, Gewerbe, Hotel	CHF	2.3 Mio.	4.4%	14.81 Jahre	2019 - 2022	39%
Regensdorf, Althardstrasse 80	Büro	CHF	20.7 Mio.	5.1%	2.35 Jahre	2021 - 2023	26%
Luzern, Areal Tribschen "LOU"	Wohnen, Retail, Gewerbe	CHF	70.9 Mio.	3.5%	n.a.	2022 - 2024	0%

Total Pipeline CHF **281.7 Mio.**

¹ Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial Pipeline (2/4)

Kaufabsicht

Adliswil, Soodring 6

Gemischte Bauten

Erwerbsdatum	Q2 2022
Erstellungsjahr	2000
Volumen	CHF 77.8 Mio.
Bruttorendite	4.2 %
Mietfläche	16'866 m ²
WAULT	8.7 Jahre
Mieter (Single Tenant)	Swiss RE
Mietertrag (Soll)	CHF 3.3 Mio.
Leerstand	0,0 %
Büro	71 % Anteil am Mietertrag (14'021 m ²)
Gastronomie	15 % Anteil am Mietertrag (2'845 m ²)
Parkplätze innen	13 % Anteil am Mietertrag (139 Stück)
Parkplätze aussen	0.3 % Anteil am Mietertrag (102 Stück)



Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial Pipeline (3/4)

Weitere Kaufabsichten



**Lausanne,
Rue St. Laurent 23**

Retail/Wohnen

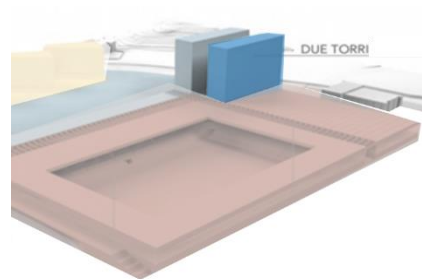
Erwerbsdatum	Q2 2022
Erstellungsjahr	1894
Volumen	CHF 28.6 Mio.
Bruttorendite	3.2 %
Mietfläche	2'135 m ²
WAULT	13.2 Jahre
Mietertrag (Soll)	CHF 0.9 Mio.
Leerstand	0.0 %



**Oftringen,
Nordstrasse 16, 18**

Retail

Erwerbsdatum	Q2 2022
Erstellungsjahr	2006
Volumen	CHF 34.6 Mio.
Bruttorendite	4.8 %
Mietfläche	6'857 m ²
WAULT	7.2 Jahre
Mietertrag (Soll)	CHF 1.64 Mio.
Leerstand	2.4 %



**Lugano,
Cornaredo, Torre Est**

Büro

Erwerbsdatum*	Q1 2023
Erstellungsjahr	2023-2025
Volumen	CHF 46.8 Mio.
Bruttorendite	4.0 %
Mietfläche	10'620 m ²
WAULT	25.0 Jahre
Mietertrag (Soll)	CHF 1.88 Mio.
Leerstand	0.0 %

* Baurechtsgrundstück

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial Pipeline (4/4)

Laufende Projekte



**Wallisellen,
Richtstrasse 2, 4, 6**

Neubau; Büro/Gewerbe/Hotel

Erwerbsdatum	Q3 2016
Fertigstellung	Q1 2022
Restvolumen	CHF 2.3 Mio.
Bruttorendite	4.4 %
Vermietungsstand	39 %
Verkehrswert	CHF 147.2 Mio.



**Regensdorf,
Althardstrasse 80**

Büro; Teilausbau, Businesslofts

Erwerbsdatum	Q3 2013
Fertigstellung	Q4 2022
Restvolumen	CHF 20.7 Mio.
Bruttorendite	5.1 %
Vermietungsstand	26 %
Verkehrswert	CHF 58.7 Mio.



**Luzern,
Areal Tribtschen "LOU"**

Abbruch/Neubau; Neu Wohnen

Erwerbsdatum	Q3 2010
Fertigstellung	Q1 2024
Restvolumen	CHF 70.9 Mio.
Bruttorendite	3.5 %
Vermietungsstand	0 %
Verkehrswert	CHF 9.1 Mio.

Verkehrswert per 30.06.2021

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Aktivitäten (1/2)

Käufe



**Conthey,
Route des Rottes 34**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerbsdatum	Q3 2021
Erstellungsjahr	2007
Verkehrswert	CHF 11.0 Mio.
Bruttorendite	5.5 %



**Kriens,
Sternmatt 6**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerbsdatum	Q3 2021
Erstellungsjahr	1986
Verkehrswert	CHF 32.0 Mio.
Bruttorendite	5.5 %

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Aktivitäten (2/2)

Kürzlich abgeschlossene Projekte

Zürich, «Cuore»

Blaufahnenstr. 3, 6, 6A / Münstergasse 2, 4 / Zwingliplatz 3

Büro / Retail / Wohnen

Erwerbsdatum	Q4 2018
Erstellungsjahr	1864 / 1884 / 1913 / 1927 / 1935
Fertigstellung	Q1 2022
Investitionsvolumen	CHF 26 Mio.
Verkehrswert	CHF 150.5 Mio.
Bruttorendite	3.0 %
Vermietungsstand	100 %
WAULT	8.55 Jahre



Verkehrswert nach Fertigstellung

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Übersicht

1 Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

2 Immobilienmarkt

3 Öffnung

4 Kennzahlen

5 Objekte im Anlagegruppevermögen

6 Eine attraktive Anlagegruppe

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Finanzkennzahlen

Geschäftsjahresabschluss per	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Gesamtvermögen in Mio. CHF	1'671.73	1'727.17	1'826.06
Nettovermögen in Mio. CHF	1'281.58	1'319.74	1'317.04
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'497.89	1'565.24	1'628.02
Mietzinsausfallrate	8.57%	7.77%	8.72%
Fremdfinanzierungsquote	23.34%	21.45%	25.27%
Fremdkapitalquote	21.23%	23.59%	27.88%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.81%	77.94%	73.48%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) GAV	0.52%	0.52%	0.51%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) NAV	0.66%	0.67%	0.70%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.82%	4.01%	4.03%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.19%	3.19%	3.03%
Anlagerendite	4.03%	4.50%	4.01%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz real/nominal	3.58% / 4.10%	3.44% / 3.96%	3.25% / 3.77%

Letzter Datenpunkt: Datareport per 30.06.2021

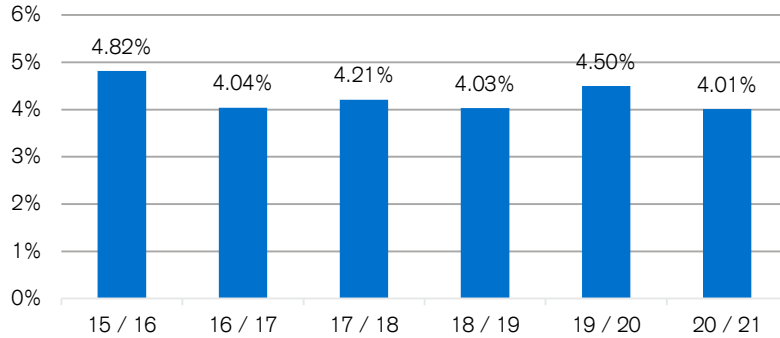
Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

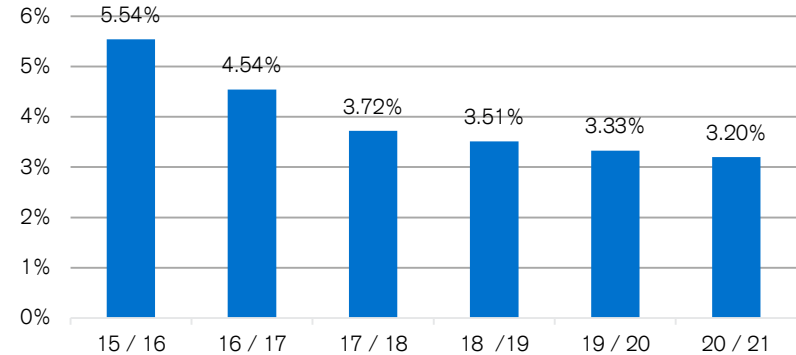
CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen (1/3)

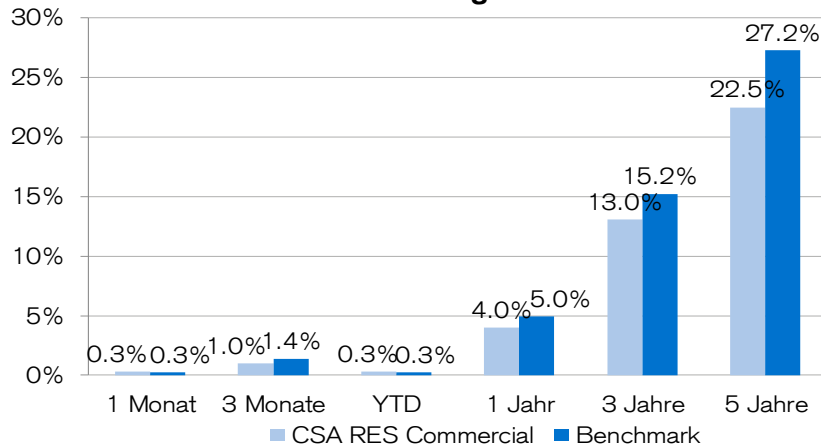
Anlagerendite



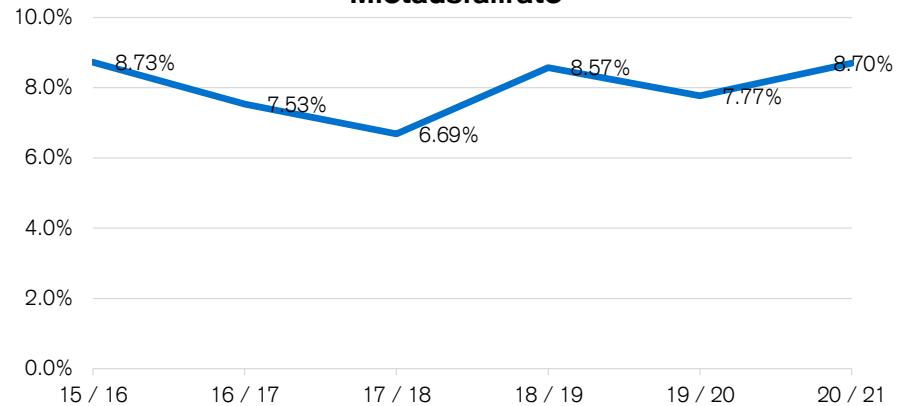
Cashflow-Rendite



Kumulierte Anlagerendite



Mietausfallrate



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG | Letzter Datenpunkt: Datareport per 30.06.2021 / Kumulierte Anlagerendite: 31.01.2022

Quartalsrenditen über die letzten 5 Jahre vergleiche Folie 29

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Cashflow-Rendite = Inventarwert Ende Geschäftsjahr (Gesamterfolg bereinigt um realisierte und nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste und Veränderung von Liquidationssteuern) im Verhältnis zum Inventarwert per Anfang Geschäftsjahr

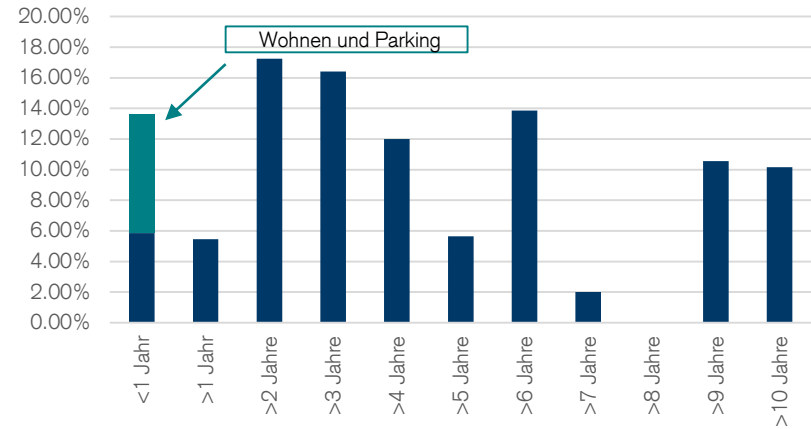
CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen (2/3)

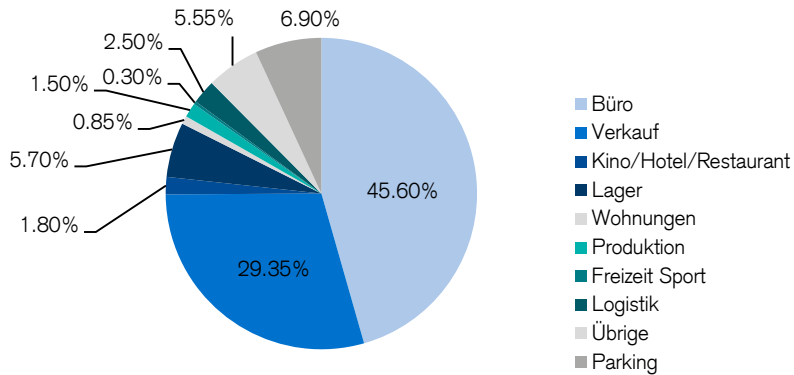
10 grösste Mieter

Mieter	Wault (Jahre)	Anteil in %
The Global Fund	6.67	7.9%
Coop	2.75 ¹	7.3%
Migros	6.81 ¹	6.0%
Orior AG	9.92	4.3%
Rahn + Bodmer Co.	9.87	4.1%
Van Graaf GmbH & Co. KG	3.25	4.1%
LVMH Swiss Manufactures SA	5.12 ¹	4.1%
Swisscom AG	5.73 ¹	2.9%
Banque Internationale	3.92	2.6%
XLCH GmbH	6.75	2.4%

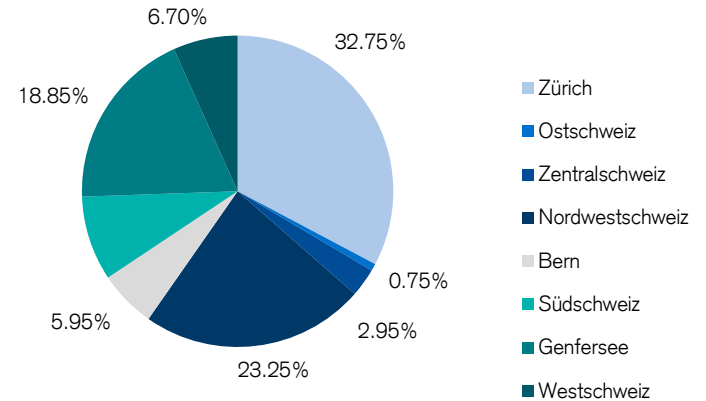
Restlaufzeit Mietverträge



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietetertrag



Geographische Verteilung



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Letzter Datenpunkt: 30.06.2021

¹ gewichtete Daten aufgrund der Jahresmiete

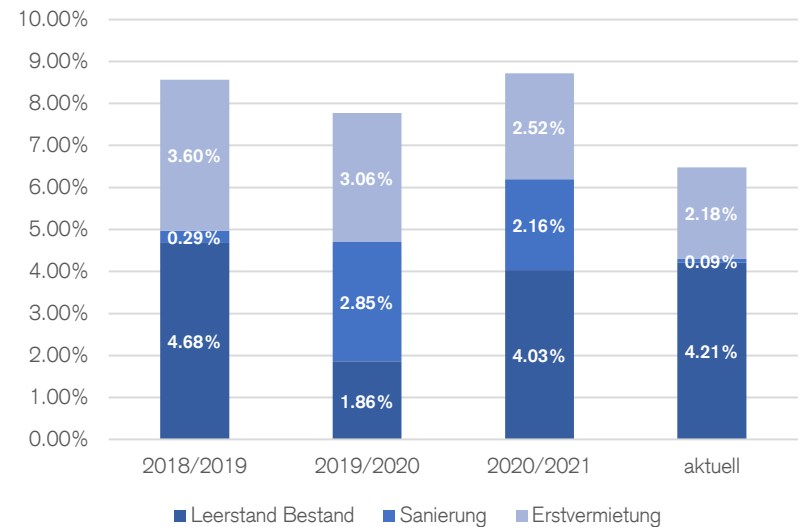
CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen (3/3) | Leerstandsentwicklung

10 grösste Leerstände

Ort	Strasse	Leerstand p.a. in CHF	Anteil im Produkt
Versoix	Route de Suisse 160/162 (Modulis)	1'556'416	2.07%
Spreitenbach	Industriestrasse 171	842'160	1.12%
Collombey-Muraz	Z.A. Pré Jacquet 1, "Centre Comm. P. du Rhône"	841'246	1.12%
Neuhausen am Rheinfall	Victor von Bruns-Strasse 21	510'888	0.68%
Spreitenbach	EKZ Tivoli, STWE	220'122	0.29%
Kriens	Sternmatt 6	186'010	0.25%
Erlenbach	Seestrasse 76, 78	149'628	0.20%
La Chaux-de-Fonds	Passage de la Bonne-Fontaine 41	123'720	0.16%
Frauenfeld	Bahnhofplatz 76, 76a	119'688	0.16%
Basel	Aeschenvorstadt 56	99'902	0.13%
Total der 10 grössten Leerstände		4'649'780	6.18%

Zusammensetzung des Leerstands 2018-2022



Rückblick

- Leerstandsabbau bei Bestandesliegenschaften erfolgreich umgesetzt
- In den letzten 18 Monaten wurden Mietverträge im Umfang v. CHF 9 Mio. Mietzins p.a. und 50'000 m² Fläche verlängert
- Sanierungsprojekte erfolgreich neu positioniert und vermietet

Aktuell

- Erfolgreiche Fortsetzung der laufenden Erst- und Wiedervermietungen on Track
- Innovative Flächenkonzepte und Mietzinsmodelle in der Umsetzung
- Repositionierungen aufgrund neuer Objektstrategien auf Kurs

Ausblick & Ziele

- Erfolgreichen Abschluss der laufenden Erstvermietungen erzielen; Fertigstellung «R2 Tower Wallisellen» Mitte Q1 2022
- Konsequenter Abbau des Leerstands in den Bestandesliegenschaften
- Leerstandsprävention, weiterhin erhöhter Fokus auf auslaufende Mietverträge
- Ziel Leerstandsquote per 31.12.2023 bei 6.5%

Letzter Datenpunkt: 31.01.2022

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG / Sofern dieser Inhalt Aussagen zur Zukunft enthält, sind diese Aussagen zukunftsgerichtet und bergen daher diverse Risiken und Ungewissheiten. Sie sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Übersicht

1 Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

4 Kennzahlen

2 Immobilienmarkt

5 **Objekte im Anlagegruppevermögen**

3 Öffnung

6 Eine attraktive Anlagegruppe

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Objekte im Vermögen (Auszug)



**Zürich,
Dörflistrasse**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q3 2010
Erstellungsjahr	1987
Bruttorendite	4.7 %
Verkehrswert	CHF 39.9 Mio.
Anteil am Portfolio	2.5 %



**Neuhausen am Rheinfall,
Victor von Bruns-Strasse 21**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q3 2011
Erstellungsjahr	2011
Bruttorendite	5.4 %
Verkehrswert	CHF 21.6 Mio.
Anteil am Portfolio	1.2 %



**Sitten,
Rue de la Piscine**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2015
Erstellungsjahr	2015
Bruttorendite	3.9 %
Verkehrswert	CHF 35.3 Mio.
Anteil am Portfolio	1.9 %



**Tolochenaz,
Lake Geneva Park**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q3 2011
Erstellungsjahr	2013
Bruttorendite	5.8 %
Verkehrswert	CHF 41.8 Mio.
Anteil am Portfolio	2.3 %

Verkehrswert per 30.06.2021

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Objekte im Vermögen (Auszug)



**Versoix,
Route de Suisse**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q3 2012
Erstellungsjahr	2014
Bruttorendite	6.4 %
Verkehrswert	CHF 57.3 Mio.
Anteil am Portfolio	3.3 %



**Stabio,
Via Leveggio**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q1 2015
Erstellungsjahr	1985 / 2009
Bruttorendite	5.5 %
Verkehrswert	CHF 56.3 Mio.
Anteil am Portfolio	3.1 %



**Basel,
Aeschenvorstadt 56**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q3 2010
Erstellungsjahr	1990
Bruttorendite	4.6 %
Verkehrswert	CHF 58.6 Mio.
Anteil am Portfolio	3.2 %



**Basel,
Aeschenvorstadt 72**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2016
Erstellungsjahr	1967
Bruttorendite	3.4 %
Verkehrswert	CHF 39.8 Mio.
Anteil am Portfolio	2.2 %

Verkehrswert per 30.06.2021

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Objekte im Vermögen (Auszug)



**Zollikofen,
Bernstrasse**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q3 2010
Erstellungsjahr	2005
Bruttorendite	4.9 %
Verkehrswert	CHF 43.7 Mio.
Anteil am Portfolio	2.4 %



**Spreitenbach,
Industriestrasse 171**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2010
Erstellungsjahr	1969
Bruttorendite	3.9 %
Verkehrswert	CHF 74.8 Mio.
Anteil am Portfolio	4.1 %



**Oensingen,
Ostringstrasse**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q2 2012
Erstellungsjahr	2001
Bruttorendite	5.0 %
Verkehrswert	CHF 23.4 Mio.
Anteil am Portfolio	1.2 %



**Le Grand-Saconnex,
Chemin du Pommier 40**

Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2017
Erstellungsjahr	2017
Bruttorendite	3.4 %
Verkehrswert	CHF 171.1 Mio.
Anteil am Portfolio	9.5 %

Verkehrswert per 30.06.2021

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Übersicht

1 Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

4 Kennzahlen

2 Immobilienmarkt

5 Objekte im Anlagegruppevermögen

3 Öffnung

6 Eine attraktive Anlagegruppe

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Eine attraktive Anlagegruppe

Lancierung **1. Juli 2010**

Sacheinlagen sind
möglich

Rund **390 Anleger**

Verkehrswert aller
Liegenschaften umfasst
rund **CHF 1.8 Mia.**

Gewinnverwendung erfolgt
thesaurierend

Breit diversifiziertes Portfolio
mit **31**
Liegenschaften

Anlagerendite **4.01%** im
Geschäftsjahr 2020/2021

Ausgewogene **regionale**
Verteilung innerhalb der
Schweiz

Ziel **CO2-neutral**
bis im Jahr **2040**

Kennzahlen per Datareport per 30.06.2021

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Ihre Ansprechpartner



Portfolio Manager

Murat Saydam

Product Management
Sihlcity – Kalandergasse 4
8070 Zürich

murat.saydam@credit-suisse.com
Phone +41 44 334 43 26*



Product Specialist

Christian Braun, CIIA

Head Business Development Swiss
Products
Sihlcity – Kalandergasse 4
8070 Zürich

christian.braun@credit-suisse.com
Phone +41 44 333 44 00¹

Daten

Domizil	Schweiz
Währung	CHF
Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Emissionsdatum	01.07.2010
Management Fee	0,40 % p.a.
TER _{ISA} NAV	0,70 %
Anlagegruppevermögen (in Mio. CHF)	1'330.31
Anzahl Liegenschaften	31 Liegenschaften

Mietausfallrate	8,72 %
Fremdfinanzierungsquote	25,27 %

Bloomberg	CSARESC SW
Valorennummer	11354362
ISIN	CH0113543620

¹ Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf unseren Linien aufgezeichnet werden können. Bei Ihrem Anruf gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind.

Kennzahlen per Datareport per 30.06.2021

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Kennzahlen - Quartalsrenditen

Quartalssicht	Q1			Q2			Q3			Q4		
	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.
2017	0.95%	1.12%	-0.18%	0.93%	1.21%	-0.29%	1.06%	1.37%	-0.32%	1.04%	1.61%	-0.57%
2018	1.03%	1.00%	0.02%	1.03%	1.01%	0.02%	1.00%	1.35%	-0.36%	1.03%	1.35%	-0.32%
2019	0.96%	0.94%	0.02%	0.98%	1.09%	-0.11%	1.02%	1.34%	-0.32%	0.99%	1.77%	-0.78%
2020	1.14%	1.00%	0.14%	1.28%	0.90%	0.38%	1.01%	1.07%	-0.06%	1.00%	1.28%	-0.28%
2021	0.97%	1.03%	-0.06%	0.97%	1.00%	-0.03%	1.01%	1.35%	-0.19%	1.00%	1.52%	-0.51%
2022												

	1 Monat			3 Monate			YTD		
	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.
2022	0.33%	0.28%	0.06%	1.02%	1.37%	-0.36%	0.33%	0.28%	0.06%

Quelle: Credit Suisse / Datastream
 Letzter Datenpunkt: 31.01.2022

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Risiken und Risikominderung

Risiken

Eingeschränkte Liquidität im Vergleich zu grösseren gelisteten Anlageprodukten

Der Wert von Liegenschaften kann schwanken, beispielsweise aufgrund der folgenden Faktoren:

- Veränderungen des Angebots oder der Nachfrage, die sich negativ auf den Kauf/Verkauf oder die Vermietung von Objekten auswirken
- Zinsentwicklung
- Steuern oder veränderte regulatorische Rahmenbedingungen in den jeweiligen Märkten
- Umweltrisiken
- Katastrophen
- Höhere Gewalt und Terrorismus

Minderung

- Gründliche Due Diligence vor dem Kauf jeder Immobilie
- Kontinuierliche Überwachung der einzelnen Anlagen und Mietmärkte sowie des makroökonomischen Umfelds durch das Global Real Estate Strategy Team
- Interne und externe Experten für regulatorische Rahmenbedingungen und Steuern vor Ort
- Breite Portfoliodiversifikation durch sorgfältig ausgewählte Objekte
- Anlage hauptsächlich über Eigen- und ein umsichtig gewähltes Mass an Fremdkapital federt negative Zinsentwicklungen ab

Disclaimer

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden.

Die CS übernimmt keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit der Informationen und lehnt, soweit gesetzlich möglich, jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben könnten. Wenn nichts anderes angegeben ist, sind alle Zahlen ungeprüft.

Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Emittent und Verwalter der CSA 2-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule bezogen werden. Diese Stiftung steht nur einem eingeschränkten Kreis von in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen offen (Art. 3 der Statuten).

Copyright © 2022 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Disclaimer

Emittent der Anlagegruppe
Credit Suisse Anlagestiftung**
Kalandersplatz 1
CH-8045 Zurich

Depotbank
Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
CH-8001 Zurich

Vertriebsstellen
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Kalandergasse 4
CH-8045 Zurich

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
CH-8001 Zurich

Credit Suisse AG
Paradeplatz 8
CH-8001 Zurich

Aufsichtsorgan
Obersichtscommission Berufliche Vorsorge OAK BV

* Die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien und der Prospekt sowie der aktuelle Jahresbericht und weitere Dokumentationen können kostenlos bei der Anlagestiftung bezogen werden